



BU
mn



perumnas

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PERUM PERUMNAS DAN ENTITAS ANAK

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2025



    @infoperumnas

www.perumnas.co.id

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

**PERUSAHAAN UMUM (PERUM)
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini :

Nama : Imelda Alini Pohan
Alamat kantor : Wisma Perumnas,
Jalan D.I. Pandjaitan
Kav.11, Jakarta Timur
Alamat Rumah : Emerald Garden Blok H No. 18
Bintaro, Tangerang Selatan
Nomor Telepon : 021-8194807
Jabatan : Plt. Direktur Utama

Nama : Sindhu Rahadian Ardita
Alamat kantor : Wisma Perumnas,
Jalan D.I. Pandjaitan Kav.11,
Jakarta Timur
Alamat Rumah : Jl. Rawasari Barat No. E-4 Kec.
Cempaka Putih, Jakarta Pusat
Nomor Telepon : 021-8194807
Jabatan : Direktur Keuangan

Menyatakan bahwa :

1. Direksi bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional dan Entitas Anak ("Grup");
2. Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
 - a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - b. Laporan keuangan konsolidasian Grup tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan
3. Direksi bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal Grup.

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2025 AND
FOR THE YEAR
THEN ENDED**

**PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
AND SUBSIDIARIES**

We, the undersigned:

Name : Imelda Alini Pohan
Office Address : Wisma Perumnas,
Jalan D.I. Pandjaitan
Kav.11, Jakarta Timur
Residential Address : Emerald Garden Blok H
No. 18 Bintaro, Tangerang
Selatan
Telephone : 021-8194807
Function : Acting President Director

Name : Sindhu Rahadian Ardita
Office Address : Wisma Perumnas,
Jalan D.I. Pandjaitan
Kav.11, Jakarta Timur
Residential Address : Jl. Rawasari Barat No. E-4
Kec. Cempaka Putih,
Jakarta Pusat
Telephone : 021-8194807
Function : Director of Finance

Declare that:

1. The Board of Directors is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional and Subsidiaries ("Group");
2. The Group's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
 - a. All information in the Group's consolidated financial statements has been completely and correctly disclosed;
 - b. The Group's consolidated financial statements do not contain any incorrect material information or fact, nor do they omit material information or fact; and
3. The Board of Directors is responsible for the Group's internal control system.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement is made truthfully.

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

Jakarta, 29 Mei 2026/ *May 29, 2026*

A handwritten signature in blue ink is written over a circular 10,000 Rupiah 'Meterai Tempel' (Revenue Stamp). The stamp features a Garuda bird and the text '10000', 'METERAI TEMPEL', and the serial number 'BA39EAX427281863'.

Plt. Direktur Utama/ *Acting President Director*

Direktur Keuangan / *Director of Finance*

00920/2.0459/AU.1/03/0916-3/1/V/2026

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen**Pemegang Saham, Dewan Pengawas, dan Dewan Direksi****Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional****Opini**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional ("Perum Perumnas", selanjutnya disebut sebagai "Perusahaan") dan entitas anaknya (secara kolektif disebut sebagai "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 ("IAPI"). 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.

Ketidakpastian Material yang Terkait dengan Kelangsungan Usaha

Sebagaimana yang diungkapkan dalam Catatan 46 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, Grup telah mencatat kerugian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp631.250.043.989 yang mengakibatkan akumulasi defisit sebesar Rp2.811.826.747.917.

Independent Auditor's Report**The Shareholders, Supervisory Board, and Board of Directors****Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional****Opinion**

We have audited the consolidated financial statements of Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional ("Perum Perumnas", herein after referred to as the "Company") and its subsidiaries (collectively referred to as "the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2025, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policies information.

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

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants ("IICPA"). 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.

Material Uncertainty Related to Going Concern

We draw attention to Note 46 to the accompanying consolidated financial statements, which indicates that the Group incurred a net loss amounted to Rp631,250,043,989 for the year ended December 31, 2025 which resulted in an accumulated deficit amounted to Rp2,811,826,747,917.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)**Ketidakpastian Material yang Terkait dengan Kelangsungan Usaha (lanjutan)**

Selain itu, total liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2025 telah melampaui total aset lancarnya sebesar Rp1.576.377.159.970. Kondisi tersebut, beserta hal-hal lainnya yang diungkapkan dalam Catatan 46 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Hal Audit Utama

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

Selain hal yang diuraikan dalam paragraf Ketidakpastian Material yang Terkait dengan Kelangsungan Usaha, kami telah menentukan hal-hal yang diuraikan di bawah ini sebagai hal audit utama yang dikomunikasikan dalam laporan kami.

Keterpulihan Nilai Persediaan

Merujuk pada Catatan 2j, 3, dan 7 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, persediaan Grup terdiri dari persediaan jadi yang meliputi unit rumah dan apartemen, kaveling tanah dan persediaan hotel serta persediaan dalam proses meliputi bangunan rumah dan unit apartemen dalam konstruksi, dengan nilai tercatat pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp3.381.110.056.897, yang meliputi 42,74% dari total aset Grup.

Persediaan dinilai berdasarkan mana yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, yang merupakan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha normal dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan. Penentuan estimasi nilai realisasi bersih persediaan sangat bergantung pada ekspektasi Grup atas harga jual persediaan di masa mendatang.

Independent Auditor's Report (continued)**Material Uncertainty Related to Going Concern (continued)**

Furthermore, total current liabilities as of December 31, 2025 have exceeded its total current assets by Rp1,576,377,159,970. These conditions, along with other matters as disclosed in Note 46 to the accompanying consolidated financial statements, indicate that a material uncertainty exists that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. Our opinion is not modified in respect of this matter.

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. Such key audit matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements taken as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on such key audit matters.

In addition to the matter described in the Material Uncertainty Related to Going Concern paragraph, we have determined the matters described below to be the key audit matters to be communicated in our report.

Recoverable Amounts of Inventory

Refer to Notes 2i, 3, and 7 to the accompanying consolidated financial statements, the Group's inventories consist of finished properties which consist of house and apartment units, land and hotel inventories and work in progress inventories which include house buildings and apartment units under construction, with carrying amount as of December 31, 2025 amounted to Rp3,381,110,056,897, which represents 42.74% of the Group's total assets.

Inventories are valued at the lower of cost or net realizable value, which is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale. The determination of the estimated net realizable value of inventories is highly dependent on the Group's expectation of future selling prices of inventories.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)**Hal Audit Utama (lanjutan)**

Nilai realisasi bersih persediaan merupakan hal audit utama karena melibatkan pertimbangan dan estimasi manajemen, serta ketidakpastian yang signifikan dalam melakukan estimasi nilai realisasi bersih persediaan.

Kami merespons hal audit utama dengan melakukan prosedur-prosedur audit yang meliputi:

- Memperoleh pemahaman dan mengevaluasi pengendalian internal manajemen yang relevan dengan proses penentuan nilai realisasi bersih persediaan;
- Melakukan verifikasi atas data yang digunakan oleh manajemen;
- Menilai asumsi signifikan yang digunakan dalam melakukan estimasi nilai realisasi bersih persediaan, termasuk metodologi penilaian yang diterapkan;
- Menguji akurasi matematis perhitungan manajemen atas nilai realisasi bersih persediaan;
- Melakukan observasi fisik, berdasarkan uji petik, untuk memeriksa kondisi fisik persediaan; dan
- Menilai apakah pengungkapan yang disajikan pada Catatan 7 atas laporan keuangan konsolidasian adalah berdasarkan persyaratan-persyaratan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penilaian Nilai Wajar Properti Investasi

Merujuk pada Catatan 2m, 3, dan 12 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, properti investasi Grup terdiri tanah, bangunan dan mal dengan nilai tercatat pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp2.440.962.658.056, yang meliputi 30,85% dari total aset Grup.

Grup memilih model nilai wajar untuk pengukuran properti investasinya. Penentuan estimasi nilai wajar properti investasi sangat bergantung pada asumsi-asumsi serta pertimbangan yang digunakan dalam rangka penilaian.

Grup telah menunjuk tenaga ahli eksternal untuk mengestimasi nilai wajar properti investasi per 31 Desember 2025.

Nilai wajar properti investasi merupakan hal audit utama karena melibatkan pertimbangan dan estimasi manajemen, serta ketidakpastian yang signifikan dalam melakukan estimasi nilai wajar properti investasi.

Independent Auditor's Report (continued)**Key Audit Matters (Continued)**

Net realizable value of inventories is a key audit matter because it involved significant management's judgement and estimates, as well as uncertainty in estimating the net realizable value of inventories.

We responded to the key audit matters by performing audit procedures which included:

- *Obtained understanding and evaluated management's internal controls relevant to the process of determining the net realizable value of inventories;*
- *Verified the data used by the management;*
- *Assessed the significant assumptions used in estimating the net realizable value of inventories, including the valuation methodology applied;*
- *Tested the mathematical accuracy of the management's calculation of the net realizable value of inventories;*
- *Conducted physical observations, on a sampling basis, to check the physical condition of the inventories; and*
- *Assessed whether the disclosures provided in Note 7 to the consolidated financial statements were in accordance with the requirements of the Indonesian Financial Accounting Standards.*

Fair Value Measurement of Investment Property

Refer to Notes 2m, 3, and 12 to the accompanying consolidated financial statements, the Group's investment properties consist of land, building and mall, with carrying amount as of December 31, 2025 amounting to Rp2,440,962,658,056, representing 30.85% of the Group's total assets.

The Group selects the fair value model for the measurement of its investment properties. The determination of the estimated fair value of investment properties depends on the assumptions and considerations used in the valuation process.

The Group has engaged external experts in estimating the fair value of the investment properties as of December 31, 2025.

Fair value of investment properties is a key audit matter because it involved significant management's judgement and estimates, as well as uncertainty in estimating the fair value of investment properties.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)**Hal Audit Utama (lanjutan)**

Kami merespons hal audit utama dengan melakukan prosedur-prosedur audit yang meliputi:

- Memperoleh pemahaman dan mengevaluasi pengendalian internal manajemen yang relevan dengan proses penentuan nilai wajar properti investasi;
- Menilai kompetensi, kapabilitas, dan objektivitas tenaga ahli eksternal;
- Menguji konsistensi data yang digunakan oleh tenaga ahli eksternal, termasuk jenis bangunan, jumlah unit, data kepemilikan tanah, dan membandingkannya dengan sumber data manajemen;
- Menilai asumsi signifikan yang digunakan dalam melakukan estimasi nilai wajar properti investasi, termasuk metodologi penilaian yang diterapkan;
- Menguji akurasi matematis perhitungan manajemen atas nilai wajar properti investasi;
- Melakukan observasi fisik, berdasarkan uji petik, untuk memeriksa kondisi fisik properti investasi; dan
- Menilai apakah pengungkapan yang disajikan pada Catatan 12 atas laporan keuangan konsolidasian adalah berdasarkan persyaratan-persyaratan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penekanan Suatu Hal

Kami menarik perhatian Saudara ke Catatan 43 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir yang mengungkapkan bahwa Grup menyajikan kembali laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta pada tanggal 1 Januari 2024/31 Desember 2023 untuk memperbaiki laporan keuangan dengan mengakui aset BOT tanah yang menjadi dasarnya serta memperbaiki perhitungan biaya-biaya yang seharusnya tidak dikapitalisasi pada persediaan. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya pada tanggal 31 Desember 2025 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan.

Independent Auditor's Report (continued)**Key Audit Matter (Continued)**

We responded to the key audit matters by performing audit procedures which included:

- *Obtained an understanding of and evaluated management's internal controls relevant to the process of determining the fair value of investment properties;*
- *Assessed the competence, capabilities, and objectivity of the external experts;*
- *Assessed the consistency of the data used by the external experts, including building type, number of units, land ownership data, and compare it with the management's data sources;*
- *Assessed the significant assumptions used in estimating the fair value of investment properties, including the valuation methodology applied;*
- *Tested the mathematical accuracy of the management's calculation of the fair value of investment properties;*
- *Conducted physical observations, on a sampling basis, to check the physical condition of the investment properties; and*
- *Assessed whether the disclosures provided in Note 12 to the consolidated financial statements were in accordance with the requirements of the Indonesian Financial Accounting Standards.*

Emphasis of Matter

We draw attention to Note 43 to the accompanying consolidated financial statements, which describes that the Group restated its consolidated financial statements as of December 31, 2024 and for the year then ended, and as of January 1, 2024/December 31, 2023, to revise the financial statements by recognizing the BOT asset and the underlying land, as well as correcting the calculation of costs that should not have been capitalized to inventories. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Other Matter

Our audit of the accompanying consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries as of December 31, 2025 and for the year then ended, was performed for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)**Hal Lain (lanjutan)**

Informasi keuangan Perusahaan (Entitas Induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

Informasi Lain

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

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

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

Independent Auditor's Report (continued)**Other Matter (continued)**

The accompanying financial information of the Company (Parent Entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2025, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of the management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

Other Information

Management is responsible for the other information. Other information comprises the information included in the 2025 Annual Report (the "Annual Report") other than the accompanying consolidated financial statements and our independent auditor's report thereon. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this independent auditor's report.

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

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

Laporan Auditor Independen (lanjutan)**Informasi Lain (lanjutan)**

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.

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.

Independent Auditor's Report (continued)**Other Information (continued)**

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

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 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 material misstatements when it exists.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)**

Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- 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.

Independent Auditor's Report (continued)**Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)**

Misstatements can be arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to such 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 the accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude the appropriateness of management's use of the going concern accounting basis and, based on the audit evidence obtained, whether there is 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.*

Laporan Auditor Independen (lanjutan)**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)**

Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.

- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- 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.

Dalam hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama.

Independent Auditor's Report (continued)**Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)**

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.

- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including their disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient and 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 to 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 the audit.

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

From the matters communicated with those charged with governance we determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters.

00920/2.0459/AU.1/03/0916-3/1/V/2026 (lanjutan)

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

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

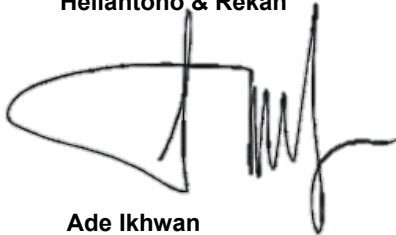
Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami, karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

Independent Auditor's Report (continued)

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

We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matters or when, in extremely rare circumstances, we determined 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.

Heliantono & Rekan



Ade Ikhwan

Registrasi Akuntan Publik No. AP.0916 | Public Accountant Registration No. AP.0916
Jakarta, 29 Mei 2026 | May 29, 2026



**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2025 AND
FOR THE YEAR
THEN ENDED
WITH INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

Daftar Isi		Table of Contents
	Halaman/ Page	
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 – 3	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4 - 5	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8 – 173	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
Informasi Keuangan Tambahan		<i>Supplementary Financial Information</i>
Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	174 – 176	<i>Statement of Financial Position of Parent Entity</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	177	<i>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income of Parent Entity</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	178	<i>Statement of Changes in Equity of Parent Entity</i>
Laporan Arus Kas Entitas Induk	179	<i>Statement of Cash Flows of Parent Entity</i>

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2025	2024*)	2023*)	
ASET					ASSETS
ASET LANCAR					CURRENT ASSETS
Kas dan Setara Kas	4, 38, 39b	243.344.168.835	439.781.409.663	977.204.554.566	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha - Neto	5, 38, 39b	77.549.538.658	95.539.173.059	168.025.678.564	Trade Receivables – Net
Piutang Lain-Lain - Neto	6, 38	1.013.113.480	802.882.397	20.116.056.467	Other Receivables – Net
Persediaan - Neto Pajak Dibayar di Muka	7, 26b	3.381.110.056.897 48.504.025.591	3.474.931.131.769 47.124.640.818	4.856.410.697.374 35.196.222.072	Inventories – Net Prepaid Taxes
Biaya Dibayar di Muka dan Uang Muka	8	23.717.534.942	18.054.040.433	72.594.876.895	Prepaid Expenses and Advances
Tanah untuk Pengembangan	9	453.387.515.081	502.291.543.872	579.800.403.560	Land for Development
Aset Keuangan Lancar Lainnya	10, 38, 39b	87.358.358.190	81.105.012.260	15.174.338.935	Other Current Financial Assets
TOTAL ASET LANCAR		4.315.984.311.674	4.659.629.834.271	6.724.522.828.433	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR					NON-CURRENT ASSETS
Investasi Jangka Panjang	11, 38, 39b	128.993.719.974	131.102.164.114	114.992.719.518	Long-Term Investments
Tanah untuk Pengembangan	9	461.290.436.358	432.506.375.821	165.515.888.551	Land for Development
Properti Investasi – Neto	12	2.440.962.658.056	2.606.913.943.025	417.914.081.149	Investment Properties – Net
Aset Tetap - Neto	13	310.129.300.536	312.143.381.966	512.572.620.185	Fixed Assets – Net
Aset Hak Guna - Neto	14	187.834.628	173.849.681	330.538.324	Right of Use Assets - Net
Aset Tidak Lancar Lainnya	15	253.870.123.971	259.291.123.969	247.375.464.955	Other Non-Current Assets
TOTAL ASET TIDAK LANCAR		3.595.434.073.523	3.742.130.838.576	1.458.701.312.682	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
TOTAL ASET		7.911.418.385.197	8.401.760.672.847	8.183.224.141.115	TOTAL ASSETS

*) Disajikan kembali (Catatan 43)

*) As restated (Note 43)

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION (continued)
As of December 31, 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2025	2024*)	2023*)	
LIABILITAS DAN EKUITAS					LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS					LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK					CURRENT LIABILITIES
Pinjaman Jangka Pendek	16, 38, 39b	244.267.625.595	247.503.240.144	197.987.214.571	Short-Term Loans
Pendapatan Diterima di Muka	17	12.311.702.316	11.672.582.872	8.743.010.690	Unearned Revenue
Liabilitas Kontrak	18	406.705.998.780	414.600.640.513	623.971.046.371	Contract Liabilities
Utang Usaha	20	378.049.096.352	253.957.007.462	217.713.929.588	Trade Payables
Utang Lain-lain	22	55.424.783.920	54.976.498.897	50.474.419.106	Other Payables
Beban Akrua	21, 38, 39b	788.827.174.489	749.719.231.122	505.748.693.181	Accrued Expenses
Utang Pajak	26c	201.126.299.582	175.217.606.666	157.223.647.563	Taxes Payables
Bagian Jangka Pendek dari:					Short-Term Portion of:
Pinjaman Jangka Menengah	24	1.330.000.000.000	332.918.347.386	887.192.988.950	Medium Term Notes
Utang Bank Jangka Panjang	24	1.520.025.480.450	337.807.562.883	146.858.585.893	Long Term Bank Loans
Utang SUJP	24	650.000.000.000	-	-	SUJP Loans
Utang pihak ketiga	24	300.000.000.000	-	-	Third Party Loan
Utang RDI	24	5.496.821.164	2.398.523.450	5.994.610.471	RDI Loans
Liabilitas Sewa Guna Usaha	19	126.488.996	120.703.939	153.289.451	Lease Liabilities
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK		5.892.361.471.644	2.580.891.945.334	2.802.061.435.835	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG					NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas Kontrak	18, 39b	-	-	5.647.142.612	Contract Liabilities
Liabilitas Imbalan Kerja	23	59.151.815.053	49.972.087.968	39.664.875.862	Employee Benefit Liabilities
Bagian Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian Jangka Pendek	24, 38				Long-Term Portion Net of Short-Term Portion
Pinjaman Jangka Menengah		454.582.374.405	1.463.540.628.770	1.211.449.626.028	Medium -Term Notes
Utang pihak ketiga		-	300.000.000.000	-	Third Party Loan
Utang Bank Jangka Panjang		184.364.399.240	1.409.515.841.503	1.764.174.821.550	Long Term Bank Loans
Utang SUJP		-	650.000.000.000	650.000.000.000	SUJP Loans
Utang RDI		23.683.082.865	35.960.870.220	37.159.565.894	RDI Loans
Liabilitas Tidak Lancar Lainnya	25	60.233.023.847	60.233.023.847	61.233.023.847	Other Non-Current Liabilities
Liabilitas Sewa	19	254.211.351.336	246.695.017.352	233.240.182.435	Lease Liabilities
TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG		1.036.226.046.746	4.215.917.469.660	4.002.569.238.228	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
TOTAL LIABILITAS		6.928.587.518.390	6.796.809.414.994	6.804.630.674.063	TOTAL LIABILITIES

*) Disajikan kembali (Catatan 43)

*) As restated (Note 43)

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION (continued)
As of December 31, 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2025	2024*)	2023*)	
EKUITAS					EQUITY
Modal Ditempatkan	27	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	Share Capital
Penyertaan Modal Negara	28	3.528.374.857.888	3.528.374.857.888	3.528.374.857.888	State Equity
Selisih Transaksi					Participation
Perubahan Ekuitas	29	55.036.047.408	55.036.047.408	55.036.047.408	Difference Arising from Equity Transactions
Saldo Laba:	30				Retained Earnings:
Telah Ditentukan					
Penggunaannya		1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	Appropriated
Belum Ditentukan					
Penggunaannya		(3.880.999.259.545)	(3.247.304.707.357)	(3.456.537.112.329)	Unappropriated Other
Komponen Ekuitas Lainnya	31	198.373.052.567	189.243.690.132	174.441.984.582	Components of Equity
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk:		970.957.209.946	1.595.522.399.699	1.371.488.289.177	Total Equity Attributable to Owner of The Parent Entity
Kepentingan Nonpengendali	32	11.873.656.861	9.428.858.154	7.105.177.875	Non-Controlling Interest
TOTAL EKUITAS		982.830.866.807	1.604.951.257.853	1.378.593.467.052	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		7.911.418.385.197	8.401.760.672.847	8.183.224.141.115	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

*) Disajikan kembali (Catatan 43)

*) As restated (Note 43)

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN
KONSOLIDASIAN**
Tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME**
Year ended
December 31, 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	Catatan/ Notes	2024*)	
Pendapatan	731.734.240.131	33	1.229.618.490.844	Revenue
Beban Pokok Pendapatan	(496.419.004.802)	34	(877.026.846.564)	Cost of Revenue
LABA BRUTO	235.315.235.329		352.591.644.280	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA		36		OPERATING EXPENSES
Beban Penjualan	(23.945.301.228)		(15.240.462.304)	Selling Expenses
Beban Umum dan Administrasi	(239.621.245.350)		(262.051.543.230)	General and Administrative Expenses
TOTAL BEBAN USAHA	(263.566.546.578)		(277.292.005.534)	TOTAL OPERATING EXPENSES
BEBAN PAJAK FINAL	(14.320.904.048)	26d	(26.975.931.897)	FINAL TAX EXPENSES
(RUGI)/LABA OPERASI	(42.572.215.297)		48.323.706.849	OPERATING (LOSS)/PROFIT
(BEBAN)/ PENDAPATAN LAIN-LAIN				OTHER INCOME/ (EXPENSES)
Pendapatan Keuangan	6.300.887.607		22.440.462.544	Finance Income
Beban Keuangan	(373.070.531.938)	35	(356.081.878.487)	Finance Expenses
Lain-Lain - Neto	(221.908.184.361)	37	497.432.792.531	Others -Net
TOTAL (BEBAN)/ PENDAPATAN LAIN-LAIN	(588.677.828.692)		163.791.376.588	TOTAL OTHER (EXPENSES)/INCOME
(RUGI)/LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(631.250.043.989)		212.115.083.437	(LOSS)/ PROFIT BEFORE INCOME TAX
BEBAN PAJAK KINI	-	26e	(561.747.908)	CURRENT TAX EXPENSE
(RUGI)/ LABA TAHUN BERJALAN	(631.250.043.989)		211.553.335.529	(LOSS)/ PROFIT FOR THE YEAR

*) Disajikan kembali (Catatan 43)

*) As restated (Note 43)

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME (continued)
Year ended
December 31, 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	2025	Catatan/ Notes	2024	
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi:				Items that will not be reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja, neto	(2.720.715.238)	23	16.420.957.817	Remeasurement of employee benefit liabilities, net
Pos yang akan direklasifikasikan ke laba rugi:				Items that will be reclassified to profit or loss:
Keuntungan (kerugian) yang belum direalisasi atas Investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, neto	(776.291.764)	11	898.878.561	Unrealized gain (loss) on investment at fair value through other comprehensive income, net
Laba/(Rugi) Komprehensif Lain	(3.497.007.002)		17.319.836.378	Other Comprehensive Income/(Loss)
TOTAL (RUGI)/LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(634.747.050.991)		228.873.171.907	TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS)/INCOME FOR THE YEAR
TOTAL LABA/(RUGI) TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL PROFIT/ (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk Kepentingan nonpengendali	(633.694.552.188)		209.232.404.972	Owner of the parent entity
Jumlah	2.444.508.199		2.320.930.557	Non- controlling interest
	(631.250.043.989)		211.553.335.529	Total
TOTAL LABA/(RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk Kepentingan nonpengendali	(632.302.833.301)		226.554.991.072	Owner of the parent entity
Jumlah	2.444.217.690		2.318.180.835	Non- controlling interest
	(634.747.050.991)		228.873.171.907	Total

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
Year ended
December 31, 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Ekuitas Induk/ Equity Attributable to Owner of the Parent Entity										Jumlah/ Total	Kepentingan Nonpengendali/ Non-Controlling Interests	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	Balance as of December 31, 2023*)
	Modal Ditempatkan/ Share Capital	Penyertaan Modal Negara/ State Equity Participation	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas/ Difference Arising from Equity Transactions	Telah Ditetapkan Penggunaannya/ Appropriated	Belum Ditetapkan Penggunaannya/ Unappropriated	Komponen Ekuitas Lainnya/ Other Components of Equity								
Saldo per 31 Desember 2023*)	1.000.000.000	3.528.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(3.456.537.112.329)	174.441.984.582	1.371.488.289.177	7.105.177.875	1.378.593.467.052					
Penyesuaian Other Comprehensive Income revaluasi aset tetap – Entitas Induk	-	-	-	-	-	(2.515.381.106)	(2.515.381.106)	-	(2.515.381.106)			(2.515.381.106)	Adjustments to Other Comprehensive Income fixed asset revaluation – Parent Entity	
Laba tahun berjalan	-	-	-	-	209.232.404.972	-	209.232.404.972	2.320.930.557	211.553.335.529			211.553.335.529	Profit for the year	
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	-	-	-	-	-	16.418.208.095	16.418.208.095	2.749.722	16.420.957.817			16.420.957.817	Remeasurement of employee benefit liabilities	
Keuntungan yang belum direalisasi atas investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	898.878.561	898.878.561	-	-			-	Unrealized gain on investment at fair value through other comprehensive income	
Saldo per 31 Desember 2024*)	1.000.000.000	3.528.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(3.247.304.707.357)	189.243.690.132	1.595.522.399.699	9.428.858.154	1.604.951.257.853				Balance as of December 31, 2024*)	
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(633.694.552.188)	-	(633.694.552.188)	2.444.508.199	(631.250.043.989)			(631.250.043.989)	Loss for the year	
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	-	-	-	-	-	(2.721.005.746)	(2.721.005.746)	290.508	(2.720.715.238)			(2.720.715.238)	Remeasurement of employee benefit liabilities	
Dampak restrukturisasi pinjaman RDI	-	-	-	-	-	12.626.659.945	12.626.659.945	-	12.626.659.945			12.626.659.945	Effect of RDI loan restructuring	
Kerugian yang belum direalisasi atas investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	(776.291.764)	(776.291.764)	-	(776.291.764)			-	Unrealized loss on investment at fair value through other comprehensive income	
Saldo per 31 Desember 2025	1.000.000.000	3.528.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(3.880.999.259.545)	198.373.052.567	970.957.209.946	11.873.656.861	982.830.866.807				Balance as of December 31, 2025	

*) Disajikan kembali (Catatan 43)

*) As restated (Note 43)

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these
consolidated financial statements taken as a whole.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Tahun yang berakhir pada tanggal
31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
Year ended
December 31, 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	2025	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	803.902.761.625	1.167.234.375.042	Receipts from customers
Pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain	(582.388.788.753)	(1.006.762.307.915)	Payments to suppliers, employees, and others
Kas yang diperoleh dari operasi	221.513.972.872	160.472.067.127	Cash provided from operations
Pembayaran pajak	(42.254.882.005)	(74.796.489.270)	Payments of taxes
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi	179.259.090.867	85.675.577.857	Net cash provided by operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan Investasi KSO	32.895.296.435	-	KSO Investment Receipt
Penambahan aset tetap	-	(8.285.300)	Addition of fixed assets
Investasi KSO	(286.415.000)	(457.435.000)	Investment KSO
Penelitian & pengembangan	(1.756.639.684)	(2.697.346.154)	Research and Development
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas investasi	30.852.241.751	(3.163.066.454)	Net cash provided by investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan pinjaman jangka pendek	-	60.200.000.000	Proceeds from short term loans
Penerimaan utang bank jangka panjang	24.280.000.000	21.559.842.275	Proceeds from bank loans – long term
Pembayaran pinjaman jangka pendek	-	(4.192.000.000)	Payment of short-term loans
Pembayaran pinjaman bank	(86.517.032.083)	(195.912.215.168)	Payment of bank loans
Pembayaran pinjaman jangka menengah (PJM)	-	(300.000.000.000)	Payment of medium-term note (MTN)
Penerimaan dari pinjaman pihak ketiga	-	300.000.000.000	Receipt from third part loans
Pembayaran pinjaman RDI	(2.397.391.348)	(4.794.782.696)	Payment of RDI loans
Pembayaran bunga	(321.829.063.981)	(411.241.978.877)	Payment of interests
Penempatan jaminan dan biaya administrasi pinjaman	(20.085.086.034)	(84.554.521.840)	Collateral placement and loan administration fees
Pembayaran dividen	-	(1.000.000.000)	Payment of dividend
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan	(406.548.573.446)	(619.935.656.306)	Net cash used in Financing activities
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(196.437.240.828)	(537.423.144.903)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
SALDO KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	439.781.409.663	977.204.554.566	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	243.344.168.835	439.781.409.663	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional ("Perusahaan") adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang seluruh modalnya dimiliki oleh negara berupa kekayaan negara yang dipisahkan dan tidak terbagi atas saham. Perusahaan didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974, yang diatur kembali dengan Peraturan Pemerintah No. 12 tahun 1988, terakhir telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 15 tahun 2004 tentang Perusahaan, yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah No. 83 tahun 2015. Sejak tahun 1999, Perusahaan secara teknis berada di bawah Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah dan sekarang di bawah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Saat ini, Perusahaan berada di bawah Kementerian BUMN Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 83 Tahun 2015. Sifat, maksud, dan tujuan pendiriannya Perusahaan adalah sebagai berikut:

- 1) Maksud dan tujuan pendirian Perusahaan adalah untuk turut melaksanakan dan menunjang kebijakan dan program Pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan nasional pada umumnya.
 - a. Di bidang perumahan dan Kawasan permukiman serta rumah susun; dan
 - b. Optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perusahaan untuk menghasilkan barang dan/atau menyediakan pelayanan jasa bagi kemanfaatan umum berdasarkan prinsip pengelolaan Perusahaan yang sehat.
- 2) Perusahaan melakukan kegiatan usaha utama sebagai berikut:
 - a. Sebagai penyedia tanah, meliputi:
 1. Penyedia tanah skala besar/ *land bank* baik dengan cara membeli/ ganti rugi, kerja sama dengan pemilik atau instansi lain dan atau tanah-tanah yang diserahkan oleh instansi Pemerintah;
 2. Pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan, peruntukan dan penggunaan tanah termasuk membangun sarana dan prasarananya; dan

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional ("the Company") is a State-Owned Enterprise (BUMN) whose entire capital is owned by the state in the form of separated state assets and not divided into shares. The Company was established based on the Government Regulation No. 29 year 1974 which was amended by Government Regulation No. 12 the year 1988, replaced by Government Regulation No. 15 the year 2004, as last amended by the Government Regulation No. 83 the year 2015. Since 1999 the Company has been technically part of the Department of Resettlement and Regional Infrastructure and currently under the State Minister of Public Works and Public Housing. Currently, the Company is under the Ministry of BUMN Based on Government Regulation No. 83 of 2015. The characteristics, aims and objectives of the Company are as follows:

- 1) The Company's purposes and objectives are to conduct and support government policies and programs in economics and national development in general.
 - a. Housing and residential area and apartment; and
 - b. Optimizing the utilization of the Company's resources to produce goods and/or provide services for the public benefit based on the principles of the good corporate governance.
- 2) The Company's main business activities are:
 - a. As a provider of land, including:
 1. Provider of large-scale land/land bank either by buying/ compensation, in cooperation with the owners or other agencies and or lands submitted by Government agencies;
 2. Management of land controlled by the authority of the planning, allocation, and use of land, including building facilities and infrastructure; and

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (lanjutan)

- 2) Perusahaan melakukan kegiatan usaha utama sebagai berikut: (lanjutan)
 - a. Sebagai penyedia tanah, meliputi: (lanjutan)
 3. Pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan dan peruntukkan untuk keperluan usaha Perusahaan, dapat dilakukan penyerahan atau pemindahtanganan (menjual) rumah dan bangunan dan/atau bagian-bagian tanah yang merupakan aset dalam bentuk persediaan.
 - b. Sebagai pengembang perumahan dan pemukiman, meliputi:
 1. Pengadaan tanah dan pemanfaatan tanah Pemerintah/ Pemerintah Daerah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah untuk pembangunan perumahan dan pemukiman;
 2. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan pemukiman untuk memenuhi kebutuhan bagi masyarakat, beserta sarana/ prasarana/ utilitas; dan
 3. Pengelolaan perumahan dan permukiman beserta prasarana/ sarana/utilitas (estate management).
 - c. Membangun rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun;
 - d. Mengelola rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus;
 - e. Melakukan penataan dan peningkatan kualitas perumahan, permukiman, dan rumah susun pada lokasi yang dikuasai oleh Perusahaan;
 - f. Melakukan pengembangan kota dan pembangunan kota baru;
 - g. Melakukan penataan permukiman kumuh/padat hunian;
 - h. Melakukan pelayanan jasa konsultasi dan advokasi di bidang perumahan dan permukiman; dan
 - i. Melakukan *off-taker* (pembelian produk rumah umum pengembang lain) untuk dijual kembali dengan fasilitas subsidi.

1. GENERAL (continued)

a. Establishment and General Information (continued)

- 2) The Company's main business activities are: (continued)
 - a. As a provider of land, including: (continued)
 3. Management of land controlled by the authority designated for the purposes of planning and operations of the Company, to do assignment or alienation (selling) of houses and buildings, and/or portions of land that is an asset in inventory.
 - b. As a developer of housing and settlements, includes:
 1. Acquisition and use of Government/ State Owned Enterprises/ Regional-Owned Enterprises' land for construction of housing and settlement;
 2. Development of housing and settlement to fulfill society needs of house and settlement and its infrastructure/ facilities/utilities; and
 3. Management of housing and settlement and its infrastructure/ facilities/utilities (estate management).
 - c. Build up the single house, row house and apartment;
 - d. Managing leased apartments and special apartments;
 - e. Arranging and improving quality of housing, settlement, and apartment at a location controlled by the Company;
 - f. To develop city and construction new city;
 - g. Arrange slums/dense residential settlements;
 - h. Perform consulting services and advocacy in housing and settlement; and
 - i. Perform off-taker (purchase of public housing products from other developers) for resale with subsidized facilities.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (lanjutan)

- 3) Selain kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sepanjang mendukung secara finansial terhadap kegiatan usaha utama, Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan potensi sumber daya yang sudah dimiliki dan/atau dikuasai Perusahaan sebagaimana ditetapkan Menteri.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dan kegiatan Perusahaan dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia yang dibagi ke dalam proyek yang membawahi beberapa lokasi atau unit pengelola.

Kantor Pusat Perusahaan berada di Wisma Perumnas, Jl. D.I. Pandjaitan Kav. 11, Jakarta.

Perusahaan memulai kegiatan komersialnya pada 1979.

Entitas induk langsung dan entitas induk akhir Perusahaan adalah Pemerintah Republik Indonesia ("Pemerintah").

b. Susunan Pengurus Perusahaan dan Informasi Lainnya

Manajemen Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Dewan Pengawas

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara BUMN No. SK 76 Tahun 2026 tanggal 28 Januari 2026, No. SK 118/MBU/04/2025 tanggal 22 April 2025, No. SK 283/MBU/11/2024 tanggal 21 November 2024, No. SK 183/MBU/07/2023 tanggal 13 Juli 2023, No. SK 193/MBU/09/2022 tanggal 13 September 2022, No. SK 11/MBU/01/2021 tanggal 11 Januari 2021, No. SK 141/MBU/05/2020 tanggal 6 Mei 2020, No. SK 125/MBU/7/2017 tanggal 6 Juli 2017 dan Surat Keputusan Dewan Pengawas No. Ketua Dewas/07/KPTS/XI/2020 tanggal 5 November 2020.

1. GENERAL (continued)

a. Establishment and General Information (continued)

- 3) In addition to business activities referred to in subsection (2), as long as they are financially supportive of the main business activities, the Company may carry out business activities in order to optimize the utilization of resources that are owned and/or controlled by the Company, as determined by the Minister.

The Company is domiciled in Jakarta and the Company's activities are carried out throughout Indonesia which are divided into projects that oversee several locations or management units.

The Company's head office is located at Wisma Perumnas, Jl. D.I. Pandjaitan Kav. 11, Jakarta.

The Company commenced its commercial operations in 1979.

The Company's immediate parent and ultimate parent is Government of the Republic of Indonesia ("Government").

b. Management of the Company and Other Information

The Company's management as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

Supervisory Board

Based on Decision Letter of Ministry of BUMN No. SK 76 Tahun 2026 tanggal 28 Januari 2026, No. SK 118/MBU/04/2025 tanggal 22 April 2025, No. SK 283/MBU/11/2024 dated November 21, 2024, No. SK 183/MBU/07/2023 dated July 13, 2023, No. SK 193/MBU/09/2022 dated September 13, 2022, No. SK 11/MBU/01/2021 dated January 11, 2021, No. SK 141/MBU/05/2020 dated May 06, 2020, No. SK 125/MBU/7/2017 dated July 6, 2017, and Decision Letter of Supervisory Board No. Ketua Dewas/07/KPTS/XI/2020 dated November 5, 2020.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

b. Susunan Pengurus Perusahaan dan Informasi Lainnya (lanjutan)

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

	2025
Ketua	Khalawi Abdul Hamid
Anggota	Erna Witoelar**)
Anggota	Sabar Wicaksono*)
Anggota	Agus Antares Mauro**)
Anggota	Chaerul Amir
Anggota	Y. Ambeg Paramarta
Sekretaris	Komarudin

*) Efektif 22 April 2025 | Effective on April 22, 2025

**) Non Efektif 28 Januari 2026 | Not Effective on January 28, 2026

Dewan Direksi

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas No. Ketua Dewas/31/KPTS/X/2025 tanggal 10 Oktober 2025, Surat Keputusan Menteri BUMN No. SK 110/MBU/05/2024 tanggal 7 Mei 2024, No. SK 311/MBU/12/2024 tanggal 18 Desember 2024, No. SK 83/MBU/04/2023 tanggal 12 April 2023, susunan Dewan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025
Direktur Utama	Tri Hartanto*)
Wakil Direktur Utama	-
Direktur Keuangan	Sindhu Rahadian Ardita
Direktur Pemasaran	Imelda Alini Pohan
Direktur Manajemen Risiko dan Legal	Nixon Sitorus
Direktur Produksi	Tri Hartanto

*) Efektif 6 Mei 2025 | Effective on May 6, 2025

Manajemen kunci meliputi anggota Dewan Pengawas dan Direksi Perusahaan.

1. GENERAL (continued)

b. Management of the Company and Other Information (continued)

The Company's Supervisory Board as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	2024	
Khalawi Abdul Hamid		Chairman
Erna Witoelar		Member
Bambang Riswanda		Member
Agus Antares Mauro		Member
Chaerul Amir		Member
Y. Ambeg Paramarta		Member
Komarudin		Secretary

Board of Directors

Based on the Decision Letter of Supervisory Board No. Ketua Dewas/31/KPTS/X/2025 dated October 10, 2025, Decision Letter of the Minister of BUMN No. SK 110/MBU/05/2024 dated May 7, 2024, No. SK 311/MBU/12/2024 dated December 18, 2024, and No. SK 83/MBU/04/2023 on April 12, 2023, the composition of the Board of Directors of the Company as of December 31, 2025 and 2024, are as follows:

	2024	
Budi Saddewa Soediro		President Director
Tambok Parulian		
Setyawati Simanjuntak		Vice President Director
Sindhu Rahadian		
Ardita*)		Finance Director
Imelda Alini Pohan		Marketing Director
Nixon Sitorus		Risk Management & Legal Director
Tri Hartanto		Production Director

Key management includes members of the Board of supervisor and Directors of the Company.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

b. Susunan Pengurus Perusahaan dan Informasi Lainnya (lanjutan)

Komite Audit

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan No. Ketua Dewas/12/KPTS/V/2025 tanggal 7 Mei 2025, No. Ketua Dewas/11/KPTS/X/2023 tanggal 3 Oktober 2023, dan No. Ketua Dewas/03/KPTS/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Ketua	Chaerul Amir
Sekretaris merangkap anggota	Tjahjo Winarto
Anggota	Sabar Wicaksono
Anggota	-

Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan No. Ketua Dewas/08/KPTS/IV/2025 tanggal 21 April 2025, No. Ketua Dewas/12/KPTS/X/2023 tanggal 4 Oktober 2023, dan No. KEP-03/IX/2018 tanggal 27 September 2018, susunan Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Ketua	Agus Antares Mauro
Sekretaris merangkap anggota	Hidayah Widyaningrum
Anggota	Randika Dwirahman
Anggota	-

Komite Organisasi dan SDM

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan No. Ketua Dewas/15/KPTS/X/2023 tanggal 5 Oktober 2023 terdapat perubahan nomenklatur dari Komite Nominasi dan Remunerasi menjadi Komite Organisasi dan SDM, susunan Komite Organisasi dan SDM Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

b. Management of the Company and Other Information (continued)

Audit Committee

Based on the Decision Letter of the Supervisory Board of the Company's No. Ketua Dewas/12/KPTS/V/2025 dated May 7, 2025, No. Ketua Dewas/11/KPTS/X/2023 dated October 3, 2023 and No. Ketua Dewas/03/KPTS/VIII/2022 dated 19 August 2022, the composition of the Audit Committee of the Company as of December 31, 2025 and 2024, are as follows:

	<u>2024</u>
Agus Antares Mauro	Chairman
Tjahjo Winarto	Secretary concurrently as member
Cris Kuntadi	Member
Chaerul Amir	Member

Planning and Risk Monitoring Committee

Based on the Decision Letter of the Board of Commissioners of the Company's, No. Ketua Dewas/08/KPTS/IV/2025 dated April 21, 2025, No. Ketua Dewas/05/KPTS/VIII/2020 dated August 19, 2020, and No. KEP-03/IX/2018 dated September 27, 2018, the composition of the Planning and Risk Monitoring Committee as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	<u>2024</u>
Achmad Khadafi	Chairman
Munir	Secretary concurrently as member
Hendra Iskandar	Member
Lubis	Member
Hidayah Widyaningrum	Member
Erna Witoelar	Member

Organizational and Human Resource Committee

Based on the Decision Letter of the Supervisory Board of the Company's, No. Ketua Dewas/15/KPTS/X/2023 dated October 5, 2023, there was a change in nomenclature Nomination and Remuneration Committee to become Organizational and Human Resource Committee, the composition of the Organizational and Human Resource Committee of the Company as of December 31, 2025 and 2024, are as follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

b. Susunan Pengurus Perusahaan dan Informasi Lainnya (lanjutan)

Komite Organisasi dan SDM (lanjutan)

	2025
Ketua	Khalawi Abdul Hamid
Sekretaris merangkap anggota	Irwan Rei*)
Anggota	Y Ambeg Paramarta
Anggota	Boy Trikorasky
*) sampai dengan 22 Agustus 2025 / until August 22, 2025	

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 jumlah karyawan tetap masing-masing adalah 414 dan 447 orang (tidak diaudit).

c. Organisasi Perusahaan

Berdasarkan Keputusan Direksi No. Dirut/274/KPTS/10/2022 tanggal 15 Desember 2022, tentang penetapan dan klasifikasi proyek Perusahaan yang terdiri dari:

1. Proyek Rumah Susun

Proyek Sukaramai, Proyek Cengkareng, Proyek Karawang, Proyek Kemayoran, Proyek TOD Tanjung Barat, Proyek TOD Pondok Cina, Proyek TOD Rawa Buntu, Proyek Sentraland Jakabaring, Proyek East Point, Proyek Revitalisasi Rumah Susun Klender, Proyek Revitalisasi Rumah Susun Kebon Kacang, Proyek Revitalisasi Rumah Susun Tanah Abang, dan Proyek BGR Kelapa Gading.

1. GENERAL (continued)

b. Management of the Company and Other Information (continued)

Organizational and Human Resource Committee (continued)

	2024	
Khalawi Abdul Hamid		Chairman
Irwan Rei*)		Secretary concurrently as member
Bambang Riswanda		Member
Boy Trikorasky		Member

As of December 31, 2025 and 2024, total numbers of permanent employees are 414 and 447 respectively (unaudited).

c. Organization of the Company

Based on the Director Decision No. Dirut/274/KPTS/10/2022 on December 15, 2022, concerning the determination and classification of the Company's project, consists of:

1. Highrise Project

Sukaramai Project, Cengkareng Project, Karawang Project, Kemayoran Project, TOD Tanjung Barat Project, Pondok Cina Project, TOD Rawa Buntu Project, Sentraland Jakabaring Project, East Point Project, Revitalization of Rumah Susun Klender Project, Revitalization of Rumah Susun Kebon Kacang Project, Revitalization of Rumah Susun Tanah Abang Project, BGR Kelapa Gading Project.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

c. Organisasi Perusahaan (lanjutan)

2. Proyek Rumah Tapak

Proyek Sumatra Utara, Proyek Sumatra Barat, Proyek Kepulauan Riau, Proyek Sumatra Selatan, Proyek Jambi, Proyek Bengkulu, Proyek Lampung, Proyek Parung Panjang, Proyek Pulogebang, Proyek Dramaga Bogor, Proyek Cilegon, Proyek Bandung I, Proyek Bandung II, Proyek Purwakarta, Proyek Cirebon, Proyek Cianjur, Proyek Semarang, Proyek Solo-Yogyakarta, Proyek Palangkaraya, Proyek Kalimantan Selatan, Proyek Kalimantan Timur, Proyek Jawa Timur, Proyek Bali-Mataram-NTT-NTB, Proyek Sulawesi Selatan, Proyek Sulawesi Tenggara, dan Proyek Sulawesi Utara.

3. Unit Bisnis Divisi Properti Manajemen

Cabang Batam, Cabang Jakarta I, dan Cabang Jakarta II.

4. Unit Bisnis Divisi Konstruksi

Dramaga – Bogor, Parung Panjang.

d. Struktur Entitas Anak

Persentase kepemilikan Perusahaan dan total aset entitas anak pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Scope of Business	Tahun Mulai Operasi Komersial/ Year of Commercial Activities	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
			2025 %	2024 %	2025 Rp	2024 Rp	
			Kepemilikan Langsung/ Direct Ownership				
PT Propemas Griya Utama	Indonesia	Properti, Konstruksi, dan Hotel/ Property, Construction, and Hotel	2009	99%	99%	436.054.919.274	443.573.116.384
PT Propemas Nusa Dua	Indonesia	Properti/ Property	2012	51%	51%	180.094.284.706	139.815.930.337

1. GENERAL (continued)

c. Organization of the Company (continued)

2. Landed Project

North Sumatra Project, West Sumatra Project, Riau Project, South Sumatra Project, Jambi Project, Bengkulu Project, Lampung Project, Parung Panjang Project, Pulogebang Project, Dramaga Bogor Project, Cilegon Project, Bandung I Project, Bandung II Project, Purwakarta Project, Cirebon Project, Cianjur Project, Semarang Project, Solo-Yogyakarta Project, Palangkaraya Project, South Kalimantan Project, East Kalimantan Project, East Java Project, Bali-Mataram-NTT-NTB Project, South Sulawesi Project, Southeast Sulawesi Project, and North Sulawesi Project.

3. Business Unit Property Management Division

Branch Batam, Branch Jakarta I, and Branch Jakarta II.

4. Business Unit Construction Division

Dramaga – Bogor, Parung Panjang.

d. Structure of Subsidiaries

The percentage of ownership of the Company and total assets of the subsidiaries as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan dan entitas anak secara bersama-sama disebut sebagai "Grup".

PT Propernas Griya Utama ("PGU")

PGU didirikan dengan Akta Notaris No. 30 oleh Mastuti Betta S.H., Notaris di Jakarta, tanggal 5 Februari 2009. Akta pendirian telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-20069.AH.01.01 Tahun 2009 pada tanggal 12 Mei 2009.

PGU didirikan sesuai dengan Surat Menteri BUMN No. S-51/MBU/2009 tanggal 22 Januari 2009 tentang Persetujuan Anak Perusahaan dan Surat Keputusan Direksi No. Dirut/023/KPTS/10/2009 tanggal 3 Februari 2009, tentang Pendirian Anak Perusahaan.

Pemegang saham PGU adalah Perusahaan (98,70%), PT Artha Citra Lestari (0,80%), dan Kopkar Perusahaan Bina Sejahtera (0,50%). Modal dasar, modal ditempatkan dan disetor penuh PGU adalah Rp50.000.000.000.

PT Propernas Nusa Dua ("PND")

PND didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 68 tanggal 20 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Ilmiawan Dekrit Supatmo S.H., M.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU34106.AH.01.01 Tahun 2013 pada tanggal 24 Juni 2013.

PND merupakan entitas anak Perusahaan dan PT Perkebunan Nusantara II (Persero), sesuai dengan Surat Menteri Negara BUMN No. S-728/MBU/2012 tanggal 18 Desember 2012 tentang Persetujuan pembentukan Perusahaan Patungan antara Perusahaan dengan PT Perkebunan Nusantara II (Persero) yang akan membangun dan memasarkan perumahan di lokasi eks Kebun Bekala seluas 854,26 ha.

1. GENERAL (continued)

d. Structure of Subsidiaries (continued)

In these consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries are collectively referred as "the Group".

PT Propernas Griya Utama ("PGU")

PGU was established based on Notarial Deed No. 30 by Mastuti Betta S.H., a notary in Jakarta, dated February 5, 2009. The notarial deed has been legalized by the Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia No. AHU-20069.AH.01.01 Tahun 2009 on May 12, 2009.

PGU was established in accordance with the Letter of the Minister of BUMN No. S-51/MBU/2009 on January 22, 2009 concerning Approval of Subsidiaries of the Company and the Letter of the Board of Directors No. Dirut/023/KPTS/10/2009 on February 3, 2009, about Establishment of Subsidiaries.

Shareholders of PGU are the Company (98.70%), PT Artha Citra Lestari (0.80%), and Kopkar Perusahaan Bina Sejahtera (0.50%). PGU's authorized capital, issued and fully paid capital was Rp50,000,000,000.

PT Propernas Nusa Dua ("PND")

PND was established based on Deed of Establishment No. 68 dated December 20, 2012 which was made before Ilmiawan Dekrit Supatmo S.H., M.H., notary in Jakarta. The deed of establishment has been ratified by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU34106.AH.01.01 Tahun 2013 on June 24, 2013.

PND is a subsidiary of the Company and PT Perkebunan Nusantara II (Persero) according to the Letter of the Minister of BUMN No. S-728/MBU/2012 dated December 18, 2012 on approval of establishment of a joint operation between the Company and PT Perkebunan Nusantara II (Persero) which will build and sell houses located in the former Kebun Bekala in an area of 854.26 ha.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

PT Propernas Nusa Dua ("PND") (lanjutan)

Modal dasar PND sebesar Rp100.000.000.000. Modal yang ditempatkan dan disetor sebesar 30% atau sebesar Rp30.000.000.000 terbagi atas 30.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp1.000.000 oleh masing-masing pendiri. Komposisi kepemilikan saham Perusahaan sebesar Rp15.300.000.000 atau setara dengan 51% hak kepemilikan.

PND berkedudukan di Deli Serdang, Provinsi Sumatra Utara, bergerak di bidang pembangunan perumahan komersial, perdagangan dan jasa konsultasi pembangunan.

1. GENERAL (continued)

d. Structure of Subsidiaries (continued)

PT Propernas Nusa Dua ("PND") (continued)

The authorized capital of PND amounted to Rp100,000,000,000. The issued and paid up capital are at 30% or amounted to Rp30,000,000,000 divided into 30,000 shares with nominal value of Rp1,000,000, each. The ownership of the Company shall be in the amount of the Rp15,300,000,000 or equivalent to 51% ownership rights.

PND, based in Deli Serdang, North Sumatra Province, focusing on commercial housing development, trading and consulting services.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (SAK), yang mencakup Pernyataan dan interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia. Kebijakan ini telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh tahun yang disajikan, kecuali jika dinyatakan lain.

Laporan keuangan konsolidasian disusun sesuai dengan PSAK 201, "Penyajian Laporan Keuangan". Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas, disusun berdasarkan konsep akrual dengan menggunakan konsep harga historis, kecuali untuk beberapa akun tertentu yang diukur berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION

a. Basis of the Preparation of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK), which comprise the Statements and Interpretations issued by the Financial Accounting Standards Board Institute of Indonesia Chartered Accountants and the Sharia Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants. These policies have been consistently applied to all years presented, unless otherwise stated.

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with PSAK 201, "Presentation of Financial Statements". The consolidated financial statements, except for the statements of cash flows, have been prepared on the accrual basis using the historical cost concept of accounting, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies for those accounts.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas atas dasar kegiatan operasi, investasi, dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional Grup. Setiap entitas dalam Grup menentukan mata uang fungsionalnya masing-masing dan mengukur transaksinya dalam mata uang fungsional tersebut.

Periode pelaporan keuangan Grup adalah 1 Januari – 31 Desember.

Standar Akuntansi Baru

Pada tanggal 1 Januari 2025, Grup menerapkan pernyataan standar akuntansi keuangan dan interpretasi standar akuntansi keuangan baru dan revisi yang efektif sejak tanggal tersebut. Penyesuaian kebijakan akuntansi Grup telah dibuat seperti yang disyaratkan, sesuai dengan ketentuan transisi dalam masing-masing standar dan interpretasi. Penerapan standar dan interpretasi yang baru dan direvisi tidak menghasilkan perubahan besar terhadap kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material pada jumlah yang dilaporkan untuk tahun berjalan atau tahun sebelumnya:

Amendemen PSAK 221, Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing

Amendemen ini menjelaskan kriteria ketertukaran antara dua mata uang dan mensyaratkan pengungkapan informasi yang memungkinkan pengguna laporan keuangan memahami dampak mata uang yang tidak dapat dipertukarkan. Amendemen ini diperkirakan tidak memberikan dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (continued)

a. Basis of the Preparation of the Consolidated Financial Statements (continued)

The consolidated statements of cash flows are prepared based on the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing, and financing activities.

The presentation currency used in the preparation of the financial statements is the Rupiah, which is also the Group's functional currency. Each entity in the Group determines its own functional currency and measures its transactions in its respective functional currency.

The financial reporting period of the Group is January 1 – December 31.

New Accounting Standards

On January 1, 2025, the Group adopted the new and revised statement of financial accounting standards and interpretations of financial accounting standards effective from that date. Adjustments to the Group's accounting policies have been made as required, in accordance with the transitional provisions of the respective standards and interpretations. The adoption of the new and revised standards and interpretations did not result in major changes to the Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior financial year:

Amendment PSAK 221, Effect of Changes in Foreign Exchange Rate

This amendment clarifies the criteria for interchangeability between two currencies and requires disclosure of information that enables users of financial statements to understand the impact of a currency not being exchangeable. These amendments are not expected to have an impact to the Group's consolidated financial statement.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan
Konsolidasian (lanjutan)**

**Standar akuntansi yang telah diterbitkan
namun belum berlaku efektif**

Berlaku efektif 1 Januari 2026

Amendemen PSAK 109, Instrumen
Keuangan, dan PSAK 107, Instrumen
Keuangan, Pengungkapan

Amendemen ini menjelaskan terkait penghentian pengakuan liabilitas keuangan dengan kas menggunakan sistem pembayaran elektronik, klasifikasi aset keuangan, pengungkapan terkait investasi pada instrumen ekuitas ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, dan pengungkapan terkait persyaratan kontraktual yang mengubah waktu atau jumlah arus kas kontraktual.

Amendemen ini mengatur pertimbangan sebagai pembeli neto dalam menerapkan ketentuan 'penggunaan sendiri'. Amendemen ini menjelaskan penerapan akuntansi lindung nilai jika kontrak yang mengacu pada listrik bergantung alam ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai serta amendemen ini mensyaratkan pengungkapan agar pengguna dapat memahami risiko dari kontrak yang mengacu pada listrik bergantung alam.

Amendemen ini diperkirakan tidak memberikan dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasi.

Berlaku efektif 1 Januari 2027

PSAK 118, Penyajian dan Pengungkapan
dalam Laporan Keuangan

DSAK IAI telah mengesahkan PSAK 118, Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan. PSAK 118 akan menggantikan PSAK 201, Penyajian Laporan Keuangan. PSAK 118 memberikan persyaratan untuk penyajian subtotal laba (rugi) operasi, laba (rugi) sebelum pendanaan dan pajak penghasilan, serta laba (rugi).

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

**a. Basis of the Preparation of the
Consolidated Financial Statements
(continued)**

**Accounting standards issued but not yet
effective**

Effective January 1, 2026

Amendments to PSAK 109, Financial
Instruments, and PSAK 107, Financial
Instruments: Disclosures

These amendments provide clarifications regarding derecognition of financial liabilities settled through electronic payment systems, classification of financial assets, disclosures related to investments in equity instruments designated to be measured at fair value through other comprehensive income, and disclosures related to contractual requirements that modify the timing or amount of contractual cash flows.

This amendment regulates the consideration as a net buyer in applying the provisions of "own use". This amendment explains the application of hedge accounting if a contract that refers to weather-dependent electricity is designated as a hedging instrument, and this amendment requires disclosures so that users can understand the risks from contracts that refer to weather-dependent electricity.

This amendment is not expected to have a material impact on the consolidated financial statements.

Effective January 1, 2027

PSAK 118, Presentation and Disclosures in
Financial Statements

DSAK IAI has issued PSAK 118, Presentation and Disclosures in Financial Statements, which supersedes PSAK 201, Presentation of Financial Statements. PSAK 118 introduces requirements for the presentation of key subtotals, including operating profit or loss, profit or loss before financing and income taxes, and net profit or loss.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan
Konsolidasian (lanjutan)**

**Standar akuntansi yang telah diterbitkan
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Berlaku efektif 1 Januari 2027 (lanjutan)

PSAK 118, Penyajian dan Pengungkapan
dalam Laporan Keuangan (lanjutan)

Selain itu, PSAK 118 juga mensyaratkan penghasilan dan beban untuk diklasifikasikan ke dalam kategori operasi, investasi, dan pendanaan, serta pajak penghasilan dan operasi yang dihentikan.

PSAK 118 juga mengatur mengenai pengungkapan Ukuran Kinerja Tetap Manajemen (UKTM) dengan tujuan mengomunikasikan pandangan manajemen atas aspek kinerja keuangan perusahaan secara keseluruhan. PSAK 118 menjelaskan mengenai peran laporan keuangan utama dan catatan atas laporan keuangan serta prinsip dan persyaratan mengenai agregasi dan disagregasi informasi. Prinsip tersebut berlaku baik dalam penyajian di laporan keuangan maupun dalam pengungkapan di catatan atas laporan keuangan. Saat ini, Grup tengah berupaya mengidentifikasi dampak yang akan ditimbulkan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

PSAK 119, Entitas Anak Tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan

DSAK IAI telah mengesahkan PSAK 119, Entitas Anak Tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan. PSAK 119 mengatur persyaratan pengungkapan yang dapat diterapkan oleh entitas sebagai pengganti persyaratan pengungkapan dalam PSAK lain.

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

**a. Basis of the Preparation of the
Consolidated Financial Statements
(continued)**

**Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

Effective January 1, 2027 (continued)

PSAK 118, Presentation and Disclosures in
Financial Statements (continued)

In addition, PSAK 118 requires that income and expenses be classified into the following categories: operating, investing, and financing, along with income taxes and discontinued operations.

PSAK 118 also addresses the disclosure of Management-defined Performance Measures (MPM), which are intended to communicate management's perspective on the entity's overall financial performance. The standard elaborates on the role of the primary financial statements and the notes to the financial statements, and sets out principles and requirements related to the aggregation and disaggregation of information. These principles apply both to the presentation within the financial statements and to the disclosures. The Group is currently assessing the potential impact of PSAK 118 on its consolidated financial statements.

PSAK 119, Subsidiaries Without Public
Accountability: Disclosures

The Indonesian Financial Accounting Standards Board (DSAK IAI) has issued PSAK 119, Subsidiaries Without Public Accountability: Disclosures. PSAK 119 sets out disclosure requirements that may be applied by an entity as an alternative to the disclosure requirements in other PSAKs.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan
Konsolidasian (lanjutan)**

**Standar akuntansi yang telah diterbitkan
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

PSAK 119, Entitas Anak Tanpa Akuntabilitas
Publik: Pengungkapan (lanjutan)

Entitas dapat memilih untuk menerapkan PSAK ini dalam laporan keuangan konsolidasian, tersendiri, atau laporan keuangan individual jika dan hanya jika pada akhir periode pelaporan entitas merupakan entitas anak tanpa akuntabilitas publik dimana entitas induknya menyusun laporan keuangan konsolidasian yang tersedia bagi publik yang mematuhi SAK Indonesia. Amendemen ini diperkirakan tidak memberikan dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

b. Prinsip-Prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas anak seperti disebutkan pada Catatan 1.d.

Entitas anak merupakan entitas di mana Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas tersebut dan memiliki kemampuan untuk memengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas entitas tersebut.

Secara spesifik, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

- i) Kekuasaan atas *investee*, yaitu hak yang ada saat ini yang memberi Grup kemampuan saat ini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan dari *investee*;
- ii) Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- iii) Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk memengaruhi jumlah imbal hasil.

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

**a. Basis of the Preparation of the
Consolidated Financial Statements
(continued)**

**Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

PSAK 119, Subsidiaries Without Public
Accountability: Disclosures (continued)

An entity may elect to apply this Standard in its consolidated, separate, or individual financial statements if, and only if, at the end of the reporting period, the entity is a subsidiary without public accountability whose parent prepares consolidated financial statements that are available to the public and comply with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK). This amendment is not expected to have a material impact on the consolidated financial statements.

b. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and its subsidiaries as described in Note 1.d.

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

Specifically, the Group controls an investee if and only if the Group has:

- i) Power over the investee, that is existing rights that give the Group the current ability to direct the relevant activities of the investee;
- ii) Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- iii) The ability to use its power over the investee to affect its returns.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

b. Prinsip-Prinsip Konsolidasian (lanjutan)

Bila Grup tidak memiliki hak suara atau hak serupa secara mayoritas atas suatu *investee*, Grup mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam mengevaluasi apakah mereka memiliki kekuasaan atas *investee*, termasuk:

- i) Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain.
- ii) Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain.
- iii) Hak suara dan hak suara potensial Grup.

Grup menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Grup memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sejak tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup tidak lagi mengendalikan entitas anak tersebut.

Saldo laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemilik entitas induk dan pada kepentingan nonpengendali (KNP), walaupun hasil ini akan menyebabkan saldo KNP yang defisit.

Seluruh saldo akun, transaksi, penghasilan dan beban antarperusahaan yang signifikan, dan keuntungan atau kerugian hasil transaksi dari intra Grup yang belum direalisasi dan dividen dieliminasi pada saat konsolidasi.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian, dicatat sebagai transaksi ekuitas. Bila kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup menghentikan pengakuan atas aset (termasuk *goodwill*), liabilitas, KNP dan komponen lain dari ekuitas terkait, sementara keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui pada laba rugi. Bagian dari investasi yang tersisa diakui pada nilai wajar.

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

b. Principles of Consolidation (continued)

When the Group has less than a majority of the voting or similar rights of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- i) The contractual arrangement with the other vote holders of the investee.*
- ii) Right arising from other contractual arrangements.*
- iii) The Group's voting rights and potential voting rights.*

The Group reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the period are included in the consolidated statement of comprehensive income from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests (NCI), even if this results in the NCI having a deficit balance.

All significant intra and inter-group balances, transactions, income and expenses, and unrealized gain or losses resulting from intra-group transactions and dividends are eliminated on consolidation.

A change in the parent's ownership interest in a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it derecognizes the related assets (including goodwill), liabilities, NCI and other components of equity, while any resultant gain or loss is recognized in the profit or loss. Any investment retained is recognized at fair value.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

b. Prinsip-Prinsip Konsolidasian (lanjutan)

Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Jika anggota Grup menggunakan kebijakan akuntansi yang berbeda untuk transaksi dan peristiwa dalam keadaan yang serupa, maka penyesuaian dilakukan atas laporan keuangannya dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

c. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasi berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i. Akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal;
- ii. Untuk diperdagangkan;
- iii. Akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan; atau
- iv. Kas dan kas di bank kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam waktu paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan jangka pendek bila:

- i. Akan dilunasi dalam siklus operasi normal;
- ii. Untuk diperdagangkan;
- iii. Akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan; atau
- iv. Tidak ada hak untuk menangguhkan pelunasannya dalam kurun waktu 12 bulan setelah periode pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai jangka panjang.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar dan liabilitas jangka panjang.

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

b. Principles of Consolidation (continued)

The consolidated financial statements are prepared using consistent accounting policies for transactions and events in similar circumstances. If the members of the Group use different accounting policies for transactions and events in similar circumstances, adjustments were made to its financial statements in preparing the consolidated financial statements.

c. Current and Non-current Classification

The Group presents assets and liabilities in the consolidated statement of financial position based on the current/non-current classification. An asset is current when it is:

- i. Expected to be realized, or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle;
- ii. Held primarily for the purpose of trading;
- iii. Expected to be realized within 12 months after the reporting period; or
- iv. Cash and cash in banks unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.

All other assets are classified as non-current.

A liability is current when it is:

- i. Expected to be settled in the normal operating cycle;
- ii. Held primarily for the purpose of trading;
- iii. Due to be settled within 12 months after the reporting period; or
- iv. There is no right at the end of reporting period to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.

All other liabilities are classified as non-current.

Deferred tax assets and liabilities are classified as non-current assets and liabilities.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

d. Transaksi dengan pihak berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (entitas pelapor):

- a. Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama entitas pelapor;
 - ii. Memiliki pengaruh signifikan entitas pelapor; atau
 - iii. Merupakan personel manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari Grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya yang berelasi dengan entitas lainnya).
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu Grup, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

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

d. Transactions with related parties

A related party is a person or entity that is related to the Group (the reporting entity):

- a. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:
 - i. Has control or joint control over the reporting entity;
 - ii. Has significant influence over the reporting entity; or
 - iii. Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- b. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
 - i. The entity, and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
 - iii. Both entities are joint ventures of the same third party.
 - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
 - v. The entity is a employee benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity.
 - vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).
 - vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**d. Transaksi dengan pihak berelasi
(lanjutan)**

viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personel manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Transaksi dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak yang tidak berelasi.

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan yang relevan.

e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam 3 (tiga) bulan atau kurang dari tanggal penempatannya dan tidak digunakan sebagai jaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

Deposito berjangka dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan tetapi tidak melebihi 1 (satu) tahun dari tanggal penempatannya disajikan sebagai bagian dari "aset keuangan lancar lainnya".

f. Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya

Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya merupakan rekening koran untuk transaksi tertentu dan deposito berjangka yang dijadikan jaminan dan atau dibatasi penggunaannya, yang diklasifikasikan sebagai aset lancar ataupun aset tidak lancar sesuai jangka waktu pembatasan.

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

**d. Transactions with related parties
(continued)**

viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

The transactions are made based on terms agreed by the parties, which may not be the same as those of the transactions between unrelated parties.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant Notes herein.

e. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks and time deposits with maturity period of 3 (three) months or less at the time of placement and not pledged as collateral and not restricted to use.

Time deposits with maturities of more than 3 (three) months but not exceeding 1 (one) year at the time of placement are presented as part of "other current financial assets".

f. Restricted cash and cash equivalents

Restricted cash and cash equivalents are current account for specific transaction and time deposits that are pledged as collateral and as restricted in use which classified as either current or non-current assets depending on the term of the restriction.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

g. Piutang Usaha dan Piutang Lain-lain

Piutang usaha dan piutang lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali jika efek diskontonya tidak material, setelah dikurangi penyisihan penurunan nilai yang dibentuk berdasarkan bukti objektif bahwa saldo piutang mengalami penurunan nilai. Penyisihan penurunan nilai dihapuskan dalam tahun di mana piutang tersebut dipastikan tidak tertagih.

h. Instrumen Keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan aset keuangan bagi satu entitas dan liabilitas keuangan atau ekuitas bagi entitas lain.

(i) Aset keuangan

Grup mengklasifikasikan aset keuangan dalam kategori berikut ini: (lanjutan)

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

Klasifikasi ini tergantung pada model bisnis Grup dan persyaratan kontraktual arus kas yaitu apakah penentuan arus kasnya semata dari pembayaran pokok dan bunga.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Grup menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal.

Grup melakukan reklasifikasi instrumen utang jika dan hanya jika terdapat perubahan model bisnis atas aset keuangan tersebut.

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

g. Trade Receivables and Other Receivables

Trade receivables and other receivables are initially recognized at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method, unless the effect of discounting is immaterial, less provision for impairment which is established based on an objective evidence that the outstanding amounts are impaired. Provisions of impairment are written-off during the period in which they are determined to be not collectible.

h. Financial Instruments

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.

(i) Financial assets

The Group classifies its financial assets into the following categories: (continued)

- Financial assets measured at amortised cost; and
- Financial assets measured at fair value through profit or loss (FVTPL) or through other comprehensive income (FVOCI).

The classification depends on the Group's business model and the contractual terms of the cash flows when determining whether their cash flows are solely payment of principal and interest.

Subsequent measurement

The Group determines the classification of its financial assets at initial recognition.

The Group reclassifies debt instruments when and only when its business model for managing those assets changes.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

h. Instrumen Keuangan (lanjutan)

h. Financial Instruments (continued)

(i) Aset keuangan (lanjutan)

(i) Financial assets (continued)

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi yang terkait. Aset keuangan ini selanjutnya diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penurunan nilai.

Financial assets are initially recognised at fair value plus related transaction costs. They are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method less impairment.

Metode suku bunga efektif adalah metode menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen utang dan mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan.

The effective interest method is a method of calculating the amortised cost of a debt instrument and of allocating interest income over the relevant period.

Keuntungan atau kerugian pada penghentian atau modifikasi aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi diakui pada laba rugi. Kerugian yang timbul dari penurunan nilai juga diakui pada laba rugi.

Any gain or losses on derecognition or modification of a financial asset held at amortised cost are recognised in profit or loss. The losses arising from impairment are also recognised in the profit or loss.

Penghentian pengakuan

Derecognition

Aset keuangan dihentikan pengakuannya ketika hak untuk menerima arus kas dari aset telah berakhir atau telah ditransfer dan Grup telah secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat kepemilikan.

Financial assets are derecognised when the rights to receive cash flows from the financial assets have expired or have been transferred and the group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership.

Penurunan nilai

Impairment

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur Kerugian Kredit Ekspektasian (KKE) yang menggunakan cadangan KKE seumur hidup berdasarkan basis *forward looking* untuk seluruh saldo piutang usaha.

The Group applies the "simplified approach" to measure Expected Credit Loss (ECL) which uses a lifetime expected loss allowance on a forward-looking basis for all trade receivables.

Untuk mengukur KKE, Grup menerapkan kombinasi dari kajian individual dan kajian kolektif. Untuk kajian individual diestimasi berdasarkan arus kas yang didiskontokan. Untuk kajian kolektif, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan jatuh tempo yang serupa.

To measure the ECL, the Group applies a combination of individual assessment and collective assessment. For individual assessment is estimated based on discounted cash flows. For the collective assessment, trade receivables have been grouped based on similar credit risk characteristics and the days past due.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

h. Instrumen Keuangan (lanjutan)

(ii) Liabilitas keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam kategori berikut ini: diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Grup memiliki liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi yang meliputi utang usaha, utang lain-lain, akrual, dan pinjaman.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Setelah pengakuan awal yaitu sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi, Grup mengukur seluruh liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Penghentian pengakuan

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

Saling hapus antar instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling dihapuskan 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 saling hapus tidak kontingen atas peristiwa di masa depan dan dapat dipaksakan secara hukum dalam situasi bisnis yang normal dan dalam peristiwa gagal bayar, atau peristiwa kepailitan atau kebangkrutan Grup atau pihak lawan.

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

h. Financial Instruments (continued)

(ii) Financial liabilities

Initial recognition and measurement

The Group classifies its financial liabilities in the following categories: at fair value through profit or loss and measured at amortised costs.

The Group has financial liabilities measured at amortised cost, which consist of trade payables, other payables, accruals and borrowings.

Subsequent measurement

After initial recognition which is at fair value plus transaction costs, the Group measures all financial liabilities at amortised cost using effective interest rate method.

Derecognition

Financial liabilities are derecognised when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expired.

Offsetting financial instruments

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 in solvency or bankruptcy of the Group or the counterparty.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

i. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

Entitas asosiasi adalah entitas yang terhadapnya Grup memiliki pengaruh yang signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Ventura bersama adalah salah satu tipe pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto ventura bersama. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Pertimbangan yang dibuat dalam menentukan pengaruh signifikan adalah serupa dengan hal-hal yang diperlukan dalam menentukan kendali atas entitas anak.

Investasi Grup pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, investasi awalnya diakui pada harga perolehan. Nilai tercatat investasi disesuaikan untuk mengakui perubahan bagian Grup atas aset neto entitas asosiasi sejak tanggal perolehan. *Goodwill* yang terkait dengan entitas asosiasi termasuk dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diamortisasi maupun diuji secara individual untuk penurunan nilai.

Laba rugi konsolidasian mencerminkan bagian dari Grup atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Perubahan pendapatan komprehensif lain (OCI) dari entitas asosiasi disajikan sebagai bagian dari OCI Grup. Selain itu, bila terdapat perubahan yang diakui langsung pada ekuitas entitas asosiasi, Grup mengakui bagiannya atas perubahan, jika sesuai, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Laba atau rugi yang belum direalisasi sebagai hasil dari transaksi-transaksi antara Grup dengan entitas asosiasi dieliminasi sesuai dengan kepentingan dalam entitas asosiasi.

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

i. Investment in Associate and Joint Venture

An associate is an entity over which the Group has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and policy decisions of the investee, but is not control or jointly control over those policies.

A joint venture is a type of joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the joint venture. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

The considerations made in determining significant influence are similar to those necessary to determine control over subsidiaries.

The Group's investment in its associate is accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in an associate is initially recognized at cost. The carrying amount of the investment is adjusted to recognize changes in the Group's share of net assets of the associate since the acquisition date. Goodwill relating to the associate is included in the carrying amount of the investment and is neither amortized nor tested for impairment individually.

The consolidated profit or loss reflects the Group's share of the results of operations of the associate. Any change in other comprehensive income (OCI) of the associate is presented as part of the Group's OCI. In addition, when there has been a change recognized directly in the equity of the associate, the Group recognizes its share of any changes, when applicable, in the consolidated statement of changes in equity. Unrealized gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate are eliminated to the extent of the interest in the associate.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**i. Investasi pada Entitas Asosiasi dan
Ventura Bersama (lanjutan)**

Gabungan bagian Grup atas laba rugi entitas asosiasi disajikan pada muka laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (sebagai laba atau rugi) di luar laba usaha dan mencerminkan laba atau rugi setelah pajak dan KNP pada entitas anak dari entitas asosiasi.

Laporan keuangan entitas asosiasi disusun atas periode pelaporan yang sama dengan Grup.

Setelah penerapan metode ekuitas, Grup menentukan apakah diperlukan untuk mengakui tambahan rugi penurunan nilai atas investasi Grup dalam entitas asosiasi. Grup menentukan pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat bukti yang objektif yang mengindikasikan bahwa investasi dalam entitas asosiasi mengalami penurunan nilai. Dalam hal ini, Grup menghitung jumlah penurunan nilai berdasarkan selisih antara jumlah terpulihkan atas investasi dalam entitas asosiasi dan nilai tercatatnya dan mengakuinya dalam laba rugi.

Pada saat kehilangan pengaruh signifikan atas entitas asosiasi, Grup mengukur dan mengakui bagian investasi tersisa pada nilai wajar. Selisih antara nilai tercatat entitas asosiasi dan nilai wajar investasi yang tersisa dan penerimaan dari pelepasan investasi diakui pada laba rugi.

Grup telah menilai sifat dari pengaturan bersama dan menentukan pengaturan tersebut sebagai ventura bersama. Ventura bersama dicatat menggunakan metode ekuitas, setelah pada awalnya diakui sebagai biaya pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

j. Persediaan

Persediaan Real Estate

Persediaan *real estate* terdiri dari rumah tinggal yang siap dijual, apartemen, dan bangunan dalam pembangunan, yang dinyatakan sebesar mana yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

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

**i. Investment in Associate and Joint Venture
(continued)**

The aggregate of the Group's share of profit or loss of an associate is shown on the face of the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income (as profit or loss) outside operating profit and represents profit or loss after tax and NCI in the subsidiaries of the associate.

The financial statements of the associate are prepared for the same reporting period of the Group.

After application of the equity method, the Group determines whether it is necessary to recognize an additional impairment loss on the Group's investment in its associate. The Group determines at each reporting date whether there is any objective evidence that the investment in the associate is impaired. If this is the case, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the investment in associate and its carrying value, and recognizes the amount in profit or loss.

Upon loss of significant influence over the associate, the Group measures and recognizes any retained investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognized in profit or loss.

Group has assessed the nature of its joint arrangements and determined them to be joint ventures. Joint ventures are accounted for using the equity method, after initially being recognised at cost in the consolidated statement of financial position.

j. Inventories

Real Estate Inventories

Real estate inventories which consist of residential buildings units ready for sale, apartment, and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

j. Persediaan (lanjutan)

Persediaan Real Estate (lanjutan)

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian terdiri dari biaya perolehan tanah yang dikembangkan, biaya konstruksi, biaya-biaya lain yang terkait dengan pengembangan *real estate* dan biaya pinjaman, dan dipindahkan ke bangunan pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya pengembangan *real estate* yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate* adalah sebagai berikut:

- 1) Biaya praperolehan tanah;
- 2) Biaya perolehan tanah;
- 3) Biaya langsung proyek;
- 4) Biaya yang dapat diatribusikan ke aktivitas pembangunan; dan
- 5) Biaya bunga.

Biaya pengembangan *real estate* yang tidak dapat dikapitalisasi ke proyek pembangunan *real estate*:

- 1) Biaya praakuisisi tanah yang tidak berhasil diperoleh; dan
- 2) Kelebihan biaya atas hasil yang diantisipasi pada penjualan atau transfer fasilitas umum, sehubungan dengan penjualan unit.

Grup mengkapitalisasi biaya pembangunan proyek walaupun pada realisasinya pendapatan proyek lebih rendah daripada biaya proyek yang dikapitalisasi. Namun, Grup mengakui biaya provisi secara periodik apabila perbedaan itu mungkin timbul. Biaya provisi dihitung sebagai pengurang biaya proyek yang dikapitalisasi dan dibebankan pada laba rugi tahun berjalan.

Biaya dikapitalisasi ke proyek pembangunan *real estate* dialokasi ke setiap unit *real estate* menggunakan metode identifikasi yang spesifik.

Estimasi dan alokasi biaya harus dikaji kembali pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Apabila telah terjadi perubahan mendasar pada estimasi kini, biaya direvisi, dan direalokasi.

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

j. Inventories (continued)

Real Estate Inventories (continued)

The cost of building under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development of real estate and borrowing costs, and is transferred to the building when it is completed and ready for sale.

The real estate development costs which are capitalized to the real estate development project are:

- 1) Land pre-acquisition costs;
- 2) Land acquisition costs;
- 3) Project direct costs;
- 4) Costs that are attributable to real estate development activities; and
- 5) Interest costs.

The real estate development costs that cannot be capitalized to the real estate development project are:

- 1) Pre-acquisition costs of land which is not successfully acquired; and
- 2) Excess of costs over anticipated proceeds on the sale or transfer of commercialized public utilities, in connection with the sale of units.

The Group capitalizes the costs of project development even if the realization of projected revenue is lower than the capitalized project costs. However, the Group recognizes provisions periodically for the difference that may arise. The provision is accounted for as a reduction in capitalized project costs and is charged to profit or loss for the year.

Costs capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using the specific identification method.

Estimates and cost allocation are reviewed at reporting date 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.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

j. Persediaan (lanjutan)

Persediaan *Real Estate* (lanjutan)

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek *real estate* dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya.

Persediaan Lainnya

Persediaan lainnya dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost and net realizable value*). Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang. Persediaan yang tidak lagi memiliki manfaat ekonomis di masa mendatang dihapuskan menjadi beban tahun berjalan berdasarkan penelaahan manajemen atas nilai ekonomis persediaan tersebut.

k. Tanah untuk Pengembangan

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan terdiri dari biaya prapengembangan dan biaya perolehan tanah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan dipindahkan ke akun tanah yang sedang pengembangan di dalam "Persediaan" pada saat pengembangan tanah telah dimulai atau dipindahkan ke akun bangunan yang sedang dibangun pada saat tanah tersebut siap untuk dikembangkan.

Biaya perolehan tanah dalam pengembangan terdiri dari biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, biaya langsung dan tidak langsung yang terkait dengan pengembangan aset *real estate*, dan biaya pinjaman. Biaya perolehan tanah dalam pengembangan dipindahkan ke akun bangunan dalam penyelesaian pada saat pengembangan tanah selesai.

l. Aset Tetap

Seluruh aset tetap awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan supaya aset tersebut siap digunakan sesuai dengan maksud manajemen.

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

j. Inventories (continued)

Real Estate Inventories (continued)

Expenses which are not related to the development of real estate are charged to profit or loss when incurred.

Other Inventories

Other inventories are stated at cost or net realizable value, whichever is lower (*the lower of cost and net realizable value*). Cost is determined using the weighted average method. Net realizable value is the current replacement cost. Hotel Inventories that no longer have economic value, based on management's evaluation, are written-off and charged to current operations.

k. Land for Development

The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and cost of the land. The cost of the land not yet developed is transferred to the land under development account under "Inventories" when the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets, and any borrowing costs. The cost of land under development is transferred to the buildings under construction account when the land development is completed.

l. Fixed Assets

All fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any costs directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

I. Aset Tetap (lanjutan)

Grup menerapkan kebijakan akuntansi model revaluasi untuk aset tetap berupa tanah dan bangunan. Untuk aset tetap selain tanah dan bangunan, menggunakan model biaya. Entitas anak menerapkan model biaya untuk seluruh aset tetapnya.

Kenaikan yang berasal dari revaluasi tanah dan bangunan diakui pada penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas pada bagian revaluasi aset tetap, kecuali sebelumnya penurunan revaluasi atas aset yang sama pernah diakui dalam laba rugi, dalam hal ini kenaikan revaluasi hingga sebesar penurunan nilai aset akibat revaluasi tersebut, dikreditkan dalam laba rugi.

Penurunan jumlah tercatat yang berasal dari revaluasi tanah dan bangunan dibebankan pada laporan laba rugi apabila penurunan tersebut melebihi saldo surplus revaluasi aset yang bersangkutan, jika ada.

Surplus revaluasi tanah dan bangunan yang telah disajikan dalam ekuitas dipindahkan langsung ke saldo laba pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Biaya-biaya setelah perolehan awal diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset tetap atau sebagai aset yang terpisah apabila ada kemungkinan manfaat ekonomis sehubungan dengan aset tersebut di masa mendatang akan mengalir ke Grup, dan biayanya dapat diukur secara andal.

Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ketika terjadi.

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

I. Fixed Assets (continued)

The Group applies revaluation model as accounting policy of land and buildings. For fixed assets other than land and buildings, it applies cost model. Subsidiaries apply cost model as accounting policy for all of their fixed assets.

Any revaluation increase arising on the revaluation of land and buildings is recognized in other comprehensive income and accumulated in equity under fixed asset revaluation, except to the extent that it reverses a revaluation decrease, for the same asset which was previously recognized in profit or loss, in which case the increase is credited to profit or loss to the extent of the decrease previously charged.

A decrease in carrying amount arising on the revaluation of such land and buildings is charged to profit or loss to the extent that it exceeds the balance, if any, held in the revaluation reserve relating to the related assets.

The revaluation surplus in respect of land and buildings is directly transferred to retained earnings when the asset is derecognized.

The costs after initial acquisition are recognized as part of the carrying value or as a separate asset if it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Group, and the cost of the asset can be measured reliably.

All repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as incurred.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

I. Aset Tetap (lanjutan)

I. Fixed Assets (continued)

Penyusutan terhadap aset tetap, kecuali tanah, dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*), dengan estimasi masa manfaat atas aset tetap adalah sebagai berikut:

Depreciation of fixed assets, except for land, is computed using the straight-line method, over the estimated useful lives of the assets as follows:

	Masa Manfaat/ Useful Life	
Bangunan	25 – 40 tahun/ years	<i>Building</i>
Instalasi	40 tahun/ years	<i>Installation</i>
Peralatan Teknik	10 tahun/ years	<i>Technical Equipment</i>
Kendaraan Dinas	5 tahun/ years	<i>Office Vehicles</i>
Peralatan Kantor	5 tahun/ years	<i>Office Equipments</i>
Inventaris Lainnya	5 tahun/ years	<i>Other Equipments</i>

Nilai sisa aset tetap sebesar Rp1.000 (Seribu Rupiah).

Residual value of the fixed assets is Rp1,000 (One thousand Rupiah).

Pada setiap akhir tahun buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan aset tetap ditelaah, dan disesuaikan secara prospektif, jika relevan. Berdasarkan hasil penelaahan manajemen Grup atas nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan aset, tidak terdapat perubahan atas estimasi nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan aset tetap pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

The residual values, useful lives, and methods of depreciation of fixed assets are reviewed, and adjusted prospectively if appropriate, at each financial year end. Based on review of the Group's management on the residual values, useful lives and methods of depreciation of fixed assets, no changes were made on the residual values, useful lives and methods of depreciation of fixed assets as of December 31, 2025 and 2024.

Ketika terdapat indikasi penurunan nilai, nilai tercatat aset segera diturunkan sebesar jumlah yang dapat terpulihkan apabila nilai tercatat aset lebih besar daripada estimasi jumlah yang dapat dipulihkan.

When an indication of impairment exists, the carrying amount is written down immediately to its recoverable amount if the assets carrying amount is greater than its estimated recoverable amount.

Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah bersih hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Any gains or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to statement of profit or loss and consolidated other comprehensive income.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing akun "Aset Tetap" yang bersangkutan pada saat aset tetap tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Constructions-in-progress are stated at cost. The accumulated costs will be reclassified to the appropriate "Fixed assets" account when the construction is completed and the fixed assets are ready for its intended uses.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

m. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Biaya perolehan meliputi pengeluaran yang secara langsung dapat diatribusikan kepada akuisisi properti investasi. Biaya membangun sendiri properti investasi meliputi biaya material dan biaya tenaga kerja langsung dan semua biaya yang secara langsung dapat diatribusikan di dalam membawa properti investasi ke dalam kondisi kerja bagi tujuan penggunaannya dan biaya pinjaman yang dapat dikapitalisasi.

Sejak tanggal 31 Desember 2024, Grup memilih model nilai wajar untuk pengukuran properti investasinya.

Penentuan nilai wajar properti investasi dilakukan oleh penilai independen eksternal. Penilaian dilakukan secara berkala untuk memastikan bahwa nilai wajar aset yang direvaluasi tidak berbeda secara material dengan nilai tercatatnya.

Pengalihan kepada properti investasi hanya dilakukan, jika dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang dibuktikan oleh penghentian penggunaan pemilik, dimulainya suatu sewa operasi kepada pihak lain, maupun akhir pembangunan atau pengembangan.

Pengalihan dari properti investasi dilakukan, jika dan hanya jika, terdapat perubahan di dalam penggunaan, yang dibuktikan oleh dimulainya penggunaan oleh pemilik maupun dimulainya rencana penjualan properti.

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

m. Investment Properties

Investment properties are properties (land or a building or part of a building or both) held by the owner or the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or sale in daily business activities.

Investment property is recognized as an asset when, and only when it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and the cost of the investment property can be measured reliably.

Acquisition cost includes expenditures that are directly attributable to the acquisition of the investment property. The cost of self-constructed investment property includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bring the investment property to a working condition for their intended use and capitalized borrowing costs.

Since December 31, 2024, the Group has elected to apply the fair value model for measurement of its investment property.

Valuation of fair value of investment property are performed by external independent valuers. Valuation are performed with sufficient regularity to ensure that the fair value of a revalued assets does not differ materially from the carrying amount.

Transfer to the investment property shall be made when, and only when, there is a change in use as evidenced by the cessation of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or the end of construction or development.

Transfer from investment property shall be made when, and only when, there is a change in use as evidenced by commencement of owner occupation or commencement of a property sale plan.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

m. Properti Investasi (lanjutan)

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

n. Utang Usaha dan Liabilitas Lain-Lain

Utang usaha dan liabilitas lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali jika efek diskontonya tidak material.

o. Sewa

Grup mengklasifikasikan sewa dengan mempertimbangkan sejauh mana risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewaan berada pada *lessor* atau *lessee*, dan lebih menekankan pada substansi transaksi dibandingkan bentuk kontraknya.

Grup bertindak sebagai *lessee*, dengan demikian:

- i) Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewaan. Sewa tersebut dikapitalisasi sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini pembayaran sewa minimum, jika nilai kini pembayaran tersebut lebih rendah dari nilai wajarnya. Pembayaran sewa minimum dialokasikan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan liabilitas, sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas. Beban keuangan dibebankan langsung ke laba rugi.

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

m. Investment Properties (continued)

An investment property is derecognized on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal are determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset and are recognized in profit or loss in the period of the retirement or disposal.

n. Trade Payables and Other Liabilities

Trade payables and other liabilities are initially recognized at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method unless the effect of discounting is immaterial.

o. Leases

The Group classifies leases based on the extent to which risks and rewards incidental to the ownership of a leased asset are vested upon the lessor or the lessee, and the substance of the transaction rather than the form of the contract.

The Group acts as a lessee, therefore:

- i) A lease is classified as a finance lease if it transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership of the leased assets. Such leases are capitalized at the inception of the lease at the fair value of the leased property or, if lower, at the present value of minimum lease payments. Lease payments are apportioned between the finance charges and reduction of the lease liability so as to achieve a constant rate of interest on the remaining balance of liability. Finance charges are charged directly to the profit or loss.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

o. Sewa (lanjutan)

Jika tidak terdapat kepastian yang memadai bahwa lessee akan mendapatkan hak kepemilikan pada akhir masa sewa, maka aset sewaan yang dikapitalisasi disusutkan selama periode yang lebih pendek antara masa manfaat aset sewaan atau masa sewanya.

- ii) Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi jika sewa tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewaan. Dengan demikian, pembayaran sewa diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus (*straight-line basis*) selama masa sewa.

p. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman terdiri dari biaya bunga dan biaya keuangan lain yang ditanggung oleh Perusahaan sehubungan dengan peminjaman dana.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya, dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

q. Provisi

Provisi diakui jika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang, akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

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

o. Leases (continued)

Capitalized leased assets are depreciated over the shorter of the estimated useful life of the asset or the lease term, if there is no reasonable certainty that the Group will obtain ownership by the end of the lease term.

- ii) *Lease is classified as an operating lease if it does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of the leased asset. Accordingly, the related lease payments are recognized in profit or loss on a straight-line basis over the lease term.*

p. Borrowing Costs

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction and production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of the related assets. Otherwise, borrowing costs are recognized as expenses when incurred. Borrowing costs consist of interest and other financing charges that the Company incurs in connection with the borrowing of funds.

Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the qualifying asset for its intended use are in progress and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets are completed for their intended use.

q. Provisions

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

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

q. Provisi (lanjutan)

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi kini terbaik. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

r. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Aset tetap dan aset takberwujud, selain *goodwill* diuji ketika terdapat indikasi bahwa nilai tercatatnya mungkin tidak dapat dipulihkan. Penurunan nilai diakui jika nilai tercatat aset melebihi jumlah terpulihkan. Jumlah terpulihkan adalah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya menjual dan nilai pakai aset.

Dalam menentukan penurunan nilai, aset dikelompokkan pada tingkat yang paling rendah dimana terdapat arus kas masuk yang dapat diidentifikasi, yang sebagian besar tidak tergantung pada arus masuk kas dari aset lain atau kelompok aset (unit penghasil kas).

Pada tanggal pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka Perusahaan membuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

s. Pengakuan pendapatan dan beban

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK 115, "Pendapatan dari Kontrak dengan pelanggan", dengan melakukan analisis transaksi melalui metode 5 (lima) langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;

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

q. Provisions (continued)

Provisions are re-assessed at each reporting date and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation, the provision is reversed.

r. Impairment of Non-Financial Assets

Fixed assets and intangible assets, other than goodwill are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use.

For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash inflows, which are largely independent of the cash inflows from other assets or group of assets (cash generating units).

The Group assesses at reporting date whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, or when impairment testing for an asset is required, the Company makes an estimate of the asset's recoverable amount.

s. Revenue and expense recognition

Revenue from contracts with customers

The Group recognizes revenue in accordance with PSAK 115, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the 5 (five) steps of revenue recognition model as follows:

1. Identify contract(s) with a customer;

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**s. Pengakuan pendapatan dan beban
(lanjutan)**

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

2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;

3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diterimanya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.

Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan akan diterima atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi perkiraan jumlah jaminan tingkat layanan yang akan dibayarkan selama periode kontrak;

4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak.

Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin; dan

5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki pengendalian atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 (dua) cara, yakni:

1. Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau

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

**s. Revenue and expenses recognition
(continued)**

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

2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct;

3. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer.

If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period;

4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract.

When these are not directly observable, the relative stand-alone selling price is estimated based on expected cost-plus margin; and

5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

Performance obligations can be fulfilled in 2 (two) ways, namely:

1. A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**s. Pengakuan pendapatan dan beban
(lanjutan)**

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

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

Aset kontrak adalah hak untuk mendapatkan imbalan dalam pertukaran barang atau jasa yang dialihkan ke pelanggan. Jika Grup melaksanakan transfer barang atau jasa kepada pelanggan sebelum pelanggan membayar imbalan atau sebelum pembayaran jatuh tempo, aset kontrak diakui untuk imbalan yang diperoleh yang bersyarat.

Piutang merupakan hak Grup atas sejumlah imbalan yang tidak bersyarat (yaitu, hanya berlakunya waktu yang diperlukan sebelum pembayaran imbalan jatuh tempo). Mengacu pada kebijakan akuntansi aset keuangan dalam bagian 2h Instrumen Keuangan – Pengukuran Aset Keuangan Selanjutnya.

Liabilitas kontrak adalah kewajiban untuk mentransfer barang atau jasa kepada pelanggan di mana Grup telah menerima imbalan (atau jumlah imbalan yang jatuh tempo) dari pelanggan.

Jika pelanggan membayar imbalan sebelum Grup mentransfer barang atau jasa kepada pelanggan, liabilitas kontrak diakui pada saat pembayaran dilakukan atau pembayaran jatuh tempo (mana yang lebih awal). Liabilitas kontrak diakui sebagai pendapatan pada saat Grup melaksanakan berdasarkan kontrak.

Kewajiban Grup terhadap kontrak dengan pelanggan sehubungan dengan pendapatan di bawah ini ditentukan sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal yang dipenuhi pada suatu titik waktu:

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

**s. Revenue and expenses recognition
(continued)**

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

2. Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.

A contract asset is the right to consideration in exchange for goods or services transferred to the customer. If the Group performs by transferring goods or services to a customer before the customer pays consideration or before payment is due, a contract asset is recognized for the earned consideration that is conditional.

A receivable represents the Group's right to an amount of consideration that is unconditional (i.e., only the passage of time is required before payment of the consideration is due). Refer to accounting policies of financial assets in section 2h Financial Instruments – Subsequent Measurement of Financial Assets.

A contract liability is the obligation to transfer goods or services to a customer for which the Group has received consideration (or an amount of consideration is due) from the customer.

If a customer pays consideration before the Group transfers goods or services to the customer, a contract liability is recognized when the payment is made or the payment is due (whichever is earlier). Contract liabilities are recognized as revenue when the Group performs under the contract.

The obligation of the Group from the contracts with customers relating to revenues noted below are determined to be single performance obligations which are satisfied at a point in time:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**s. Pengakuan pendapatan dan beban
(lanjutan)**

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

- Pendapatan dari penjualan persediaan *real estate* diakui pada saat unit *real estate* diserahkan kepada pelanggan.
- Pendapatan hotel diakui pada saat jasa diberikan.
- Pendapatan diterima di muka merupakan pendapatan dari tamu hotel Harris Hotel Semarang (PGU).
- Pendapatan bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

Pengakuan Beban

Biaya penambahan yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak (biaya untuk memperoleh) dan diharapkan dapat dipulihkan, biaya tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 115 dan diakui pada akun "Biaya Dibayar di Muka".

Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Beban pokok pendapatan diakui pada saat terjadinya (metode akrual). Termasuk di dalam beban pokok penjualan adalah taksiran beban untuk pengembangan prasarana di masa yang akan datang atas tanah yang telah terjual.

Beban bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

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

**s. Revenue and expenses recognition
(continued)**

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

- Revenues from sale of real estate inventories are recognized at a point in time when the real estate units are delivered to the customer.
- Hotel revenues are recognized at a point in time when services are rendered.
- Unearned revenue represents revenue from hotel guests at Harris Hotel Semarang (PGU).
- Interest income for all financial instruments are recognized in profit or loss on accrual basis using the effective interest rate method.

Expense Recognition

The incremental costs that directly relate to obtaining a contract (cost to obtain) and are expected to be recovered are eligible for capitalization under PSAK 115 and included as part of "Prepaid Expenses".

Such cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

Cost of revenues are recognized when incurred (accrual method). Cost of sales includes estimated costs for future development of amenities on land that is already sold.

Interest expense for all financial instruments are recognized in profit or loss on accrual basis using the effective interest method.

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**s. Pengakuan pendapatan dan beban
(lanjutan)**

Jasa Konstruksi

Pendapatan kontrak dan biaya kontrak yang berhubungan dengan kontrak konstruksi diakui masing-masing sebagai pendapatan dan beban dengan memperhatikan tahap penyelesaian aktivitas kontrak pada tanggal akhir periode pelaporan (metode persentase penyelesaian). Persentase penyelesaian konstruksi ditetapkan berdasarkan survei oleh pemberi kerja atas pekerjaan yang telah dilaksanakan.

Jika kemungkinan besar terjadi bahwa total biaya kontrak akan melebihi total pendapatan kontrak, maka taksiran rugi segera diakui sebagai beban.

t. Perpajakan

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan dan tahun-tahun sebelumnya diukur pada jumlah yang diharapkan akan terpulihkan atau yang akan dibayarkan kepada otoritas pajak. Tarif pajak dan peraturan perpajakan yang digunakan untuk menghitung jumlah pajak adalah tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan, di negara di mana Grup beroperasi dan menghasilkan laba kena pajaknya.

Untuk periode setelah tanggal 1 Januari 2009, penghasilan yang diperoleh Grup dikenakan pajak penghasilan yang bersifat final, kecuali untuk pendapatan dari hotel di PGU. Oleh karena itu, tidak terdapat perbedaan temporer dan kemungkinan rugi fiskal dalam perhitungan perpajakannya, sehingga tidak ada aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Pajak penghasilan yang bersifat final atas usaha jasa konstruksi, *real estate*, dan properti sesuai dengan Undang-Undang No. 7 tahun 2021 tanggal 29 Oktober 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.

Pajak kini yang terkait dengan komponen yang diakui langsung ke ekuitas diakui di ekuitas dan tidak ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang diambil sehubungan dengan pelaporan pajak untuk situasi di mana peraturan pajak terkait memerlukan interpretasi dan melakukan pencadangan jika diperlukan.

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

**s. Revenue and expenses recognition
(continued)**

Construction Services

Contract revenues and contract costs associated with the construction contract is recognized as revenue and expenses respectively by reference to the stage of completion of the contract activity at the end of the reporting period (percentage of completion method). Construction percentage of completion is determined based on surveys by owner of work progress.

When it is probable that total contract costs will exceed total contract revenue, the expected loss shall be recognized as an expense immediately.

t. Taxations

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted or substantively enacted, at the reporting date, in the countries where the Group operates and generates taxable income.

For period after January 1, 2009, income received by the Group is subject to the final income tax, except for revenue from hotels in PGU. Therefore, there is no temporary difference and possibility of fiscal loss in counting of taxation, so there is no deferred tax or liabilities.

Final income tax to construction services, real estate, and property is in conformity with Law No. 7 of 2021 dated October 29, 2021, concerning Harmonization of Tax Regulations.

Current income tax relating to items recognized directly in equity is recognized in equity and not in the statement of profit or loss and other comprehensive income. Management periodically evaluates positions taken in the tax returns with respect to situations in which applicable tax regulations are subject to interpretation and establishes provisions where appropriate.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

t. Perpajakan (lanjutan)

Bunga dan denda untuk kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan, jika ada dicatat sebagai bagian dari "beban pajak penghasilan" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak (SKP) diakui sebagai pendapatan atau beban dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembebanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui saat ketetapan pajak diterima atau jika mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut ditetapkan.

u. Liabilitas Imbalan Kerja

Grup memberikan liabilitas imbalan kerja karyawan berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 11/2020 tentang Cipta Kerja pada 31 Desember 2025 dan 2024, dan PSAK 219 (Revisi 2024), "Imbalan Kerja".

Grup memberikan program pensiun menggunakan iuran pasti yang dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan. Pembayaran untuk program manfaat pensiun iuran pasti dibebankan sebagai beban ketika karyawan telah memberikan jasa yang memberi mereka hak atas iuran. Pembayaran yang dilakukan ke skema manfaat pensiun yang dikelola negara diperlakukan sebagai pembayaran ke program iuran pasti di mana kewajiban Grup berdasarkan program tersebut setara dengan kewajiban yang timbul dalam program manfaat pensiun iuran pasti.

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

t. Taxations (continued)

Interest and penalties for the underpayment or overpayment of income tax, if any, to be presented as part of "income tax expenses" in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

The amounts of additional tax principal and penalty imposed through a tax assessment letter (SKP) are recognized as income or expense in the current year of the statement of profit or loss and other comprehensive income unless further settlement is submitted. The amounts of tax principal and penalty imposed through SKP are deferred as long as they meet the asset recognition criteria.

Revision to tax liabilities are recognized when stipulation of taxes received and/or if lodging objection, when such decision in respect with objection is determined.

u. Employee Benefit Liabilities

The Group provides employee benefits for employees according to Labor Law No. 11/2020 regarding Job Creation in December 31, 2025 and 2024, and PSAK 219 (Revised 2024), "Employment Benefits".

The Group provides a pension plan using defined contributions which are managed by the Financial Institution Pension Fund. Payments to defined contribution retirement benefit plans are charged as an expense when employees have rendered the services entitling them to the contributions. Payments made to state managed retirement benefit schemes are dealt with as payments to defined contribution plans where the Group's obligations under the plans are equivalent to those arising in a defined contribution retirement benefit plan.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

u. Liabilitas Imbalan Kerja (lanjutan)

PGU memberikan liabilitas imbalan kerja jangka panjang yang merupakan imbalan kerja lainnya manfaat pasti yang dibentuk tanpa pendanaan khusus dan didasarkan pada masa kerja dan jumlah penghasilan karyawan saat pensiun yang dihitung menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Grup memberikan liabilitas imbalan kerja jangka panjang dalam bentuk iuran pasti.

Grup mengakui laba atau rugi dari kurtailmen pada saat kurtailmen terjadi, yaitu apabila terdapat komitmen untuk melakukan pengurangan material terhadap jumlah karyawan yang ditanggung oleh suatu program atau apabila terdapat perubahan terhadap ketentuan-ketentuan pada suatu program imbalan pasti, di mana bagian yang material untuk jasa yang diberikan oleh karyawan pada masa depan tidak lagi memberikan suatu imbalan, atau memberikan imbalan yang lebih rendah. Laba atau rugi penyelesaian diakui apabila terdapat transaksi yang menghapuskan semua kewajiban hukum atau konstruktif atas seluruh imbalan dalam program manfaat pasti.

Keuntungan atau kerugian kurtailmen terdiri dari perubahan yang terjadi dalam nilai kini dari liabilitas dan keuntungan atau kerugian aktuarial dan biaya jasa lalu yang belum diakui sebelumnya.

Jumlah yang diakui sebagai liabilitas imbalan kerja lainnya di laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa lalu yang belum diakui dan dikurangi dengan nilai wajar aset program.

a. Santunan Purna Bakti

Grup memberikan Santunan Purna Bhakti (SPB) dalam bentuk uang kepada karyawan tetap yang berhenti bekerja. Perhitungan SPB berdasarkan pada lamanya masa kerja karyawan di Grup. Rumusan besarnya adalah untuk setiap tahun masa kerja karyawan mendapatkan satu kali *take home pay* per bulan.

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

u. Employee Benefit Liabilities (continued)

PGU provides long-term employee benefits liability which represents other employee benefits, unfunded defined-benefit plans which amounts are determined based on years of service and salaries of the employees at the time of pension and calculated using the *Projected Unit Credit*. The Company provides long-term employee benefits liability in the form of defined contributions.

The Group recognizes gains or losses on the curtailment when the curtailment occurs, that is when there is a commitment to make a material reduction in the number of employees covered by a plan or when there is an amendment of the defined benefit plan terms such that a material element of future services to be provided by current employees will no longer qualify for benefits, or will qualify only for reduced benefits. The gain or loss on settlement is recognized when there is a transaction that eliminates all further legal or constructive obligation for part or all of the benefits provided under a defined benefit plan.

The gain or loss on curtailment comprises any resulting change in present value of the obligations and any related actuarial gains and losses and past service cost that had not previously been recognized.

The other employee benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position represents the present value of the defined benefit obligation, as for adjusted unrecognized past service cost and as reduced by the fair value of plan assets.

a. Past Service Costs

The Group gives past services (SPB) in the form of money to its permanent employee who resigns. SPB is counted in accordance with employee's service period in the Company. Amount formulation is for each year employee service will receive one take home pay per month.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

u. Liabilitas Imbalan Kerja (lanjutan)

a. Santunan Purna Bakti (lanjutan)

Setiap tahun biaya SPB ini dicantumkan pada RKAP Grup, di mana besarnya sesuai dengan jumlah karyawan yang pensiun dalam tahun yang bersangkutan.

Grup berdasarkan UU No. 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) mendaftarkan Jaminan Hari Tua (JHT), Jaminan Kecelakaan Kerja (JKK) dan Jaminan Kematian (JK) kepada seluruh karyawan melalui program BPJS Ketenagakerjaan.

b. Santunan Duka

Santunan duka ditetapkan berdasarkan estimasi manajemen apabila anggota keluarga, orang tua, atau mertua karyawan meninggal dunia yang terdaftar di Perusahaan.

c. Masa Persiapan Pensiun

Perusahaan memberikan imbalan berupa uang saat karyawan memasuki Masa Persiapan Pensiun. Masa Persiapan Pensiun ditetapkan jika karyawan memasuki usia mendekati pensiun yaitu dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sebelum masa pensiun.

d. Imbalan Kerja Lainnya

PGU memberikan imbalan kerja lainnya kepada karyawan yang sesuai dengan program wajib pemerintah dan kontrak kerja bersama dengan karyawan.

v. Penentuan nilai wajar

Grup menerapkan PSAK No. 113, Pengukuran Nilai Wajar. PSAK ini, antara lain, memberikan panduan tentang bagaimana pengukuran nilai wajar ketika nilai wajar disyaratkan atau diizinkan.

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

u. Employee Benefit Liabilities (continued)

a. Past Service Costs (continued)

Every year this SPB charge will be stated in RKAP The Company, where the amount is in conformity with number of employees who pension in the relevant year.

The Group pursuant to Law No. 24 of 2011 concerning Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) to register Pensiun plan (JHT), Accident Insurance (JKK) and Life Insurance (JK) to all employees through BPJS Ketenagakerjaan.

b. Grief Compensation

Grief compensation is determined based on management's estimation if a family member, parent, or employee's parents-in-law dies who is registered with the Company.

c. Retirement Preparation Period

The Company provides compensation in the form of money when employees enter the Retirement Preparation Period. The Retirement Preparation Period is determined if the employee is approaching retirement age, which is within 2 (two) years before retirement.

d. Other Employee benefit

PGU provides other employee benefits to employees in accordance with mandatory government programs and collective labor contracts with employees.

v. Determination of fair value

The Group applies PSAK No. 113, Fair Value Measurement. This PSAK, among others, provides guidance on how to measure fair value when fair value is required or permitted.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

v. Penentuan nilai wajar (lanjutan)

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar berdasarkan asumsi bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi di:

- pasar utama untuk aset dan liabilitas tersebut; atau
- dalam hal tidak terdapat pasar utama, maka pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Grup harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan tersebut.

Nilai wajar aset dan liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomis terbaiknya.

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

Semua aset dan liabilitas yang nilai wajarnya diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian dikelompokkan dalam hierarki nilai wajar, sebagaimana dijelaskan di bawah ini, berdasarkan tingkatan level input yang terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan:

- Level 1 - harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
- Level 2 - teknik penilaian dimana tingkat level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung atau tidak langsung;

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

v. Determination of fair value (continued)

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

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

The principal or the most advantageous market must be accessible by the Group.

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

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

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the consolidated financial statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:

- *Level 1 - quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities;*
- *Level 2 - valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable;*

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

v. Penentuan nilai wajar (lanjutan)

- Level 3 - teknik penilaian dimana tingkat level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi baik secara langsung atau tidak langsung.

w. Peristiwa setelah periode pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan bukti kondisi yang ada pada akhir periode pelaporan (*adjusting events*) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak berdampak pada laporan keuangan diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian apabila jumlahnya material.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang memengaruhi jumlah yang dilaporkan atas pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontingensi, pada akhir periode pelaporan.

Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

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

v. Determination of fair value (continued)

- Level 3 - valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly unobservable.

w. Events after the reporting period

Events after the reporting period that provide evidence of conditions that existed at the end of the reporting period (*adjusting events*) are reflected in the consolidated financial statements.

Events after the reporting period that are not adjusting events are disclosed in the notes to consolidated financial statements when material.

3. SIGNIFICANT JUDGMENTS, ESTIMATES, AND ASSUMPTIONS

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period.

Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

Judgments

The following judgment are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

Pertimbangan (lanjutan)

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 109 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2h.

Uji penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai. Manajemen harus menggunakan pertimbangan dalam menaksir nilai terpulihkan dan menentukan apakah ada indikasi jumlah penurunan nilai.

Saat Pengakuan Pendapatan

Grup mengakui pendapatan dari kontrak dengan pelanggan pada suatu periode waktu atau pada suatu titik waktu tergantung pada evaluasi manajemen ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa yang dijanjikan dan berdasarkan tingkat kemajuan dalam penyelesaian kewajiban pelaksanaan. Grup menetapkan bahwa pendapatan dari penjualan tanah dan bangunan serta tanah diakui pada suatu titik waktu karena kendali atas barang yang dijanjikan dialihkan kepada pelanggan pada suatu titik waktu tertentu.

Kepentingan dalam Pengaturan Bersama

Pertimbangan diperlukan untuk menentukan ketika Grup memiliki pengendalian bersama, yang membutuhkan penilaian mengenai aktivitas yang relevan dan ketika keputusan yang berkaitan dengan aktivitas tersebut memerlukan persetujuan bulat.

Grup menentukan bahwa aktivitas yang relevan untuk pengaturan bersama adalah aktivitas yang berkaitan dengan keputusan keuangan, operasional dan modal dari pengaturan tersebut.

**3. SIGNIFICANT JUDGMENTS, ESTIMATES, AND
ASSUMPTIONS (continued)**

Judgments (continued)

Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK 109. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Note 2h.

Impairment test is performed when certain impairment indicators are present. Management has to use its judgment in estimating the recoverable value and determining if there is any indication of impairment.

Timing of Revenue Recognition

The Group recognizes revenue from contracts with customers over time or at a point in time depending on management evaluation of when the customer obtains control of the promised goods or services and based on the extent of progress towards completion of the performance obligation. The Group has determined that revenues from sale of land and building and land are to be recognized at a point in time because control of the promised goods is transferred to the customers at a point in time.

Interests in Joint Arrangements

Consideration is required to determine when the Group has joint control, which requires an assessment of the relevant activities and when the decisions in relation to those activities require unanimous consent.

The Group has determined that the relevant activities for its joint arrangements are those relating to the financial, operating and capital decisions of the arrangement.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

Pertimbangan (lanjutan)

**Kepentingan dalam Pengaturan Bersama
(lanjutan)**

Pertimbangan juga diperlukan untuk mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai operasi bersama atau ventura bersama. Pengklasifikasian pengaturan tersebut mengharuskan Grup untuk menilai hak dan kewajiban yang timbul dari pengaturan tersebut.

Secara khusus Grup mempertimbangkan:

- Struktur dari pengaturan bersama, apakah dibentuk melalui kendaraan terpisah;
- Ketika pengaturan tersebut terstruktur melalui kendaraan terpisah, Grup juga mempertimbangkan hak dan kewajiban yang timbul dari:
 - a. Bentuk legal dari kendaraan terpisah;
 - b. Persyaratan dari perjanjian kontraktual; dan
 - c. Fakta dan kondisi lainnya, jika relevan.

Penilaian ini sering membutuhkan pertimbangan yang signifikan. Kesimpulan yang berbeda mengenai pengendalian bersama dan apakah suatu pengaturan adalah sebuah operasi bersama atau ventura bersama, dapat memiliki dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

Estimasi dan Asumsi

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

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND
ASSUMPTIONS (continued)**

Judgments (continued)

Interests in Joint Arrangements (continued)

Consideration is also required to classify a joint arrangement as either a joint operation or a joint venture. Classifying the arrangement requires the Group to assess its rights and obligations arising from the arrangement.

Specifically, it considers:

- *The structure of the joint arrangement – whether it is structured through a separate vehicle;*
- *When the arrangement is structured through a separate vehicle, the Group also considers the rights and obligations arising from:*
 - a. The legal form of the separate vehicle;*
 - b. The terms of the contractual arrangement; and*
 - c. Other relevant facts and circumstances.*

This assessment often requires significant consideration. A different conclusion on joint control and also whether the arrangement is a joint operation or a joint venture, may materially impact the consolidated financial statements.

Estimates and Assumption

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

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penilaian Ekspektasi Kerugian Kredit (ECL) pada
Piutang Usaha

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam penghitungan ECL, awalnya menggunakan matriks provisi berdasarkan tarif *default* historis untuk piutang dagang.

Matriks provisi menentukan tingkat provisi tergantung pada jumlah hari piutang usaha telah lewat jatuh tempo. Grup juga menggunakan pengelompokan yang tepat jika historis pengalaman kerugian kredit menunjukkan pola kerugian yang berbeda secara signifikan untuk segmen pelanggan yang berbeda.

Grup kemudian menyesuaikan historis pengalaman kerugian kredit dengan informasi berwawasan ke depan berdasarkan data yang dapat diobservasi saat ini yang memengaruhi setiap segmen pelanggan untuk mencerminkan pengaruh kondisi ekonomi saat ini dan yang diperkirakan.

Grup menyesuaikan tarif *default* historis ke tarif *default* berwawasan ke depan dengan menentukan faktor ekonomi terkait yang memengaruhi setiap segmen pelanggan.

Grup secara teratur meninjau metodologi dan asumsi yang digunakan untuk memperkirakan ECL untuk mengurangi perbedaan antara estimasi dan pengalaman kerugian kredit yang sebenarnya.

Penentuan hubungan antara tingkat gagal bayar historis dan kondisi ekonomi yang diperkirakan merupakan estimasi akuntansi yang signifikan. Oleh karena itu, ketentuan ECL pada piutang usaha sensitif terhadap perubahan asumsi tentang prakiraan kondisi ekonomi.

Grup menentukan penyisihan ECL menggunakan pendekatan yang disederhanakan berdasarkan estimasi tertimbang probabilitas dari nilai sekarang dari semua kekurangan kas selama perkiraan umur aset keuangan dengan biaya perolehan diamortisasi.

ECL diberikan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh kemungkinan peristiwa gagal bayar dalam 12 bulan ke depan kecuali ada peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal di mana dalam hal ini ECL diberikan berdasarkan ECL sepanjang tahun.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES,
AND ASSUMPTIONS (continued)**

Estimates and Assumption (continued)

Assessment for Expected Credit Loss (ECL) on
Trade Receivables

The Group applying the simplified approach in the computation of ECL, initially uses a provision matrix based on historical default rates for trade receivables.

The provision matrix specifies provision rates depending on the number of days that a trade receivable is past due. The Group also uses appropriate groupings if its historical credit loss experience showed significantly different loss patterns for different customer segments.

The Group the adjusts the historical credit loss experience with forward-looking information on the basis of current observable data affecting each customer segment to reflect the effects of current and forecasted economic conditions.

The Group adjusts historical default rates to forward-looking default rate by determining the closely related economic factor affecting each customer segment.

The Group regularly reviews the methodology and assumptions used for estimating ECL to reduce any differences between estimates and actual credit loss experience.

The determination of the relationship between historical default rates and forecasted economic conditions is a significant accounting estimate. Accordingly, the provision for ECL on trade receivables is sensitive to change in assumptions about forecasted economic conditions.

The Group determines the ECL allowance using a simplified approach based on a probability-weighted estimate of the present value of all cash shortfalls over the expected life of the financial asset at amortized cost.

ECL is provided for credit losses that result from possible default events within the next 12 months unless there has been a significant increase in credit risk since initial recognition in which case ECL is provided based on lifetime ECL.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penilaian Ekspektasi Kerugian Kredit (ECL) pada
Piutang Usaha (lanjutan)

Ketika menentukan apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan, Grup mempertimbangkan informasi yang wajar dan dapat didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya yang tidak semestinya dan yang relevan untuk instrumen keuangan tertentu yang sedang dinilai seperti, tetapi tidak terbatas pada, faktor-faktor berikut:

- 1) Penurunan peringkat kredit eksternal dan internal aktual atau yang diharapkan;
- 2) Perubahan merugikan yang ada atau yang diperkirakan terjadi dalam bisnis, keuangan atau kondisi ekonomi; dan
- 3) Perubahan merugikan signifikan yang aktual atau yang diharapkan dalam hasil operasi peminjam.

Grup juga menganggap aset keuangan yang telah lewat lebih dari 90 hari sebagai titik terakhir di mana ECL seumur hidup harus diakui kecuali dapat menunjukkan bahwa hal ini tidak mewakili risiko yang signifikan dalam risiko kredit seperti ketika nonpembayaran adalah administrasi pengawasan daripada akibat kesulitan keuangan peminjam.

Grup telah menilai bahwa ECL atas kas di bank dan kas setara dan aset keuangan lainnya pada biaya perolehan diamortisasi tidak material karena transaksi yang berkaitan dengan aset keuangan ini dilakukan oleh Grup hanya dengan bank dan Perusahaan terkemuka dengan reputasi kredit yang baik dan relatif. Risiko gagal bayar yang rendah. Oleh karena itu, tidak ada penyisihan untuk ECL atas kas di bank dan setara kas dan aset keuangan lainnya sebesar biaya perolehan diamortisasi yang diakui.

Penentuan Nilai Wajar atas Instrumen Keuangan

Manajemen menggunakan teknik penilaian, termasuk model diskonto arus kas dalam mengukur nilai wajar dari instrumen keuangan di mana penawaran pasar aktif tidak tersedia.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES,
AND ASSUMPTIONS (continued)**

Estimates and Assumption (continued)

Assessment for Expected Credit Loss (ECL) on
Trade Receivables (continued)

When determining if there has been a significant increase in credit risk, the Group considers reasonable and supportable information that is available without undue cost of effort and that is relevant for the particular financial instrument being assessed such as, but not limited to, the following factors:

- 1) Actual or expected external and internal credit rating downgrade;
- 2) Existing or forecasted adverse changes in business, financial or economic conditions; and
- 3) Actual or expected significant adverse changes in the operating results of the borrower.

The Group also considers financial assets that are more than 90 days past due to be the latest point at which lifetime ECL should be recognized unless it can demonstrate that this does not represent a significant risk in credit risk such as when non-payment was a administrative oversight rather than resulting from financial difficulty of the borrower.

The Group has assessed that ECL of cash in banks and cash equivalents and other financial assets at amortized cost, is immaterial because transactions related to these financial assets are carried out by the Group only with reputable banks and Company with good and relative credit reputations low risk of default. Therefore, there is no provision for ECL for cash in banks and cash equivalents and other financial assets at the amortized cost.

Determining Fair Value of Financial Instruments

Management uses valuation techniques, including the discounted cash flow model in measuring the fair value of financial instrument where active market quotes are not available.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penentuan Nilai Wajar atas Instrumen Keuangan
(lanjutan)

Dalam menerapkan teknik penilaian, manajemen memanfaatkan input pasar semaksimal mungkin, dan menggunakan estimasi dan asumsi, yang sejauh mungkin, sesuai dengan data yang dapat diobservasi oleh pelaku pasar akan digunakan di dalam penentuan harga instrumen. Dalam hal data yang berlaku tidak dapat dicermati, maka manajemen akan menggunakan estimasi terbaik di mana asumsi akan digunakan oleh pelaku pasar. Perkiraan ini mungkin berbeda dengan harga sebenarnya yang akan dicapai dalam transaksi wajar pada tanggal pelaporan.

Tingkat penyisihan khusus dievaluasi oleh manajemen atas dasar faktor-faktor yang memengaruhi kolektibilitas dari piutang. Penyisihan kolektif yang diakui didasarkan pada pengalaman kerugian historis dengan mempertimbangkan berbagai faktor seperti kinerja historis dari debitur di dalam kelompok kolektif dan penilaian tentang pengaruh dari penurunan di pasar di mana debitur beroperasi serta kelemahan struktural yang diidentifikasi atau penurunan kinerja arus kas dari debitur.

Penentuan Nilai Wajar Aset Nonkeuangan

Grup mengukur aset nonkeuangan pada nilai revaluasi. Kenaikan jumlah tercatat aset akibat revaluasi diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan penurunan jumlah tercatat aset akibat revaluasi diakui pada laporan laba rugi konsolidasian.

Grup menggunakan penilaian dari penilai independen untuk menentukan nilai wajar aset tetap tanah dan bangunan. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 13.

Menentukan Metode Penyusutan dan Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap

Estimasi dari masa manfaat aset tetap adalah berdasarkan penelaahan Grup terhadap praktik industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES,
AND ASSUMPTIONS (continued)**

Estimates and Assumption (continued)

Determining Fair Value of Financial Instruments
(continued)

In applying the valuation techniques, management makes maximum use of market inputs, and uses estimates and assumptions that are, as far as possible, consistent with observable data that market participants would use in pricing the instrument. Where applicable data is not observable, management uses its best estimate about the assumptions that market participants would make. These estimates may vary from the actual prices that would be achieved in an arm's length transaction at the reporting date.

The level of a specific allowance is evaluated by management on the basis of factors that affect the collectability of the accounts. Any collective allowance recognized is based on historical loss experience using various factors such as historical performance of the debtors within the collective company and consideration on the effect of deterioration in the markets in which the debtors operate and identified structural weaknesses or deterioration in the cash flows of debtors.

Determination of Fair Value of Non-Financial Assets

The Group measures its non-financial assets at fair value. An increase of the carrying amount of an asset due to a revaluation is recognized in other comprehensive income and decrease of the carrying amount is recognized in consolidated profit loss statement.

The Group uses valuation of independent appraiser to determine the fair value of fixed assets of land and building. Further details are disclosed in Note 13.

Determining Depreciation Method and Estimated Useful Lives of Fixed Assets

Estimation of useful lives of fixed assets are provided based on the Group's evaluation on industry practice, internal technical evaluation and experience for assets equivalent.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

**Menentukan Metode Penyusutan dan Estimasi
Masa Manfaat Aset Tetap (lanjutan)**

Estimasi masa manfaat ditelaah minimal setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset serta perkembangan teknologi.

Namun demikian, adalah mungkin, hasil di masa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap 5 sampai dengan 40 tahun. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat memengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset.

Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) melebihi nilai terpulihkannya, yaitu jumlah yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan saat pelepasan aset.

Penghitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Proyeksi arus kas masa depan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum ada komitmennya atau investasi signifikan di masa depan yang akan meningkatkan kinerja dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling sensitif terhadap tingkat diskonto yang digunakan untuk model arus kas yang didiskontokan dan juga terhadap arus kas masuk masa depan yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES,
AND ASSUMPTIONS (continued)**

Estimates and Assumption (continued)

**Determining Depreciation Method and Estimated
Useful Lives of Fixed Assets (continued)**

The estimated useful lives are reviewed at least at each year end reporting and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other restrictions on the use of assets as well as technological developments.

It is possible, however, that future results of operations may be materially affected by changes in estimates resulting from changes in the factors noted above, and therefore future depreciation charges may be revised.

The cost of fixed assets is depreciated using the straight-line method over the estimated economic useful lives. The management properly estimates the useful lives of these fixed assets to be within 5 to 40 years. Changes in the expected level of usage and technological development could affect the economic useful lives and the residual values of these assets.

Impairment of Non-Financial Assets

An impairment exists when the carrying value of an asset or a Cash Generating Unit (CGU) exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell calculation is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing the asset.

The value in use calculation is based on a discounted cash flow model. The future cash flow projection does not include restructuring activities that the Group is not yet committed to or significant future investments that will enhance the asset's performance of the CGU being tested. The recoverable amount is most sensitive to the discount rate used for the discounted cash flow model as well as the expected future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Menilai Jumlah Terpulihkan dari Persediaan

Cadangan kerugian penurunan nilai persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan keadaan yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Penyisihan dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang memengaruhi jumlah yang diestimasi. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 7.

Estimasi Liabilitas Imbalan Kerja

Nilai kini kewajiban pensiun tergantung pada sejumlah faktor yang ditentukan berdasarkan basis dari aktuarial dengan menggunakan sejumlah asumsi.

Asumsi yang digunakan dalam menentukan beban/ (pendapatan) bersih untuk pensiun termasuk tingkat diskonto, perubahan remunerasi masa depan, tingkat pengurangan karyawan, tingkat harapan hidup dan periode sisa yang diharapkan dari masa aktif karyawan. Setiap perubahan dalam asumsi-asumsi ini akan berdampak pada nilai tercatat atas kewajiban pensiun.

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada setiap akhir tahun. Tingkat suku bunga inilah yang digunakan untuk menentukan nilai kini dari estimasi arus kas keluar masa depan yang akan dibutuhkan untuk memenuhi kewajiban pensiun.

Dalam menentukan tingkat diskonto yang sesuai, Grup menggunakan tingkat suku bunga obligasi korporat berkualitas tinggi (atau obligasi pemerintah, dengan pertimbangan saat ini tidak ada pasar aktif untuk obligasi korporat berkualitas tinggi) dalam mata uang yang sama dengan mata uang imbalan yang akan dibayarkan dan memiliki waktu jatuh tempo yang kurang lebih sama dengan waktu jatuh tempo kewajiban pensiun yang bersangkutan.

Asumsi kunci lainnya untuk kewajiban pensiun didasarkan sebagian pada kondisi pasar saat ini.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES,
AND ASSUMPTIONS (continued)**

Estimates and Assumption (continued)

Assessing Recoverable Amounts of Inventory

Allowance for impairment losses of inventories is estimated based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the inventories' own physical conditions, their market selling prices and estimated costs to sell. The provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amount estimated. Further details are disclosed in Note 7.

Estimated Liabilities For Employee Benefits

The present value of the pension obligation depends on a number of factors that are determined on an actuarial basis using a number of assumptions.

The assumptions used in determining the net cost/ (income) for pensions include the discount rate, future remuneration changes, employee attrition rates, life expectancy and expected remaining periods of service of employees. Any changes in these assumptions will have an impact on the carrying amount of the pension obligation.

The Group determines the appropriate discount rate at the end of each year. This is the interest rate that should be used to determine the present value of estimated future cash outflows expected to be required to settle the related pension obligation.

In determining the appropriate discount rate, the Group considers the interest rates of high quality corporate bonds (or government bonds, if there is no deep market for high quality corporate bonds) that are denominated in the currency in which the benefits will be paid and that have terms to maturity approximating the terms of the related pension obligation.

Other key assumptions for pension obligation benefits are based in part on current market conditions.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Restrukturisasi Pinjaman

Ketika kewajiban keuangan yang ada digantikan oleh yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, atau persyaratan dari kewajiban yang ada secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan kewajiban awal dan pengakuan kewajiban baru.

Keuntungan atau kerugian diakui pada saat terjadi modifikasi secara substansial dan tidak substansial. Keuntungan atau kerugian modifikasi sama dengan selisih antara nilai kini arus kas berdasarkan persyaratan awal dan persyaratan modifikasi yang didiskontokan pada suku bunga efektif (EIR) awal. Pada saat modifikasi, jumlah tercatat liabilitas keuangan direvisi untuk mencerminkan arus kas baru yang didiskontokan dengan EIR awal (yang menghasilkan keuntungan atau kerugian modifikasi) serta biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan setiap kas yang dibayarkan atau diterima dari pihak lain atas liabilitas keuangan tersebut. EIR kemudian disesuaikan untuk mengamortisasi selisih antara jumlah tercatat yang direvisi dan arus kas yang diharapkan selama umur instrumen yang dimodifikasi. Keuntungan atau kerugian yang diakui segera dalam laporan laba rugi diamortisasi sepanjang umur liabilitas keuangan yang dimodifikasi melalui EIR awal yang tidak dimodifikasi secara substansial.

Perusahaan membukukan beban atas dampak amortisasi restrukturisasi pinjaman tersebut di tahun 2025 dan 2024 sebesar Rp21.301.538.417 dan Rp 7.901.756.583 (Catatan 37).

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES,
AND ASSUMPTIONS (continued)**

Estimates and Assumptions (continued)

Loan Restructuring

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as the derecognition of the original liability and the recognition of a new liability.

A gain or loss should be recognised at the time of a substantial and a non-substantial modification. The modification gain or loss is equal to the difference between the present value of the cash flows under the original and modified terms discounted at the original effective interest rate (EIR). At the point of modification, the carrying amount of the financial liability is revised to reflect the new cash flows discounted by the original EIR (resulting in a modification gain or loss) as well as directly attributable transaction costs and any cash paid to or received from the counterparty. The EIR is then adjusted to amortized the difference between revised carrying amount and the expected cash flows over the life of the modified instrument. The gain or loss that is recognised immediately in the profit or loss is amortized over the life of the modified financial liability through the original EIR non substantial modification.

The Company recorded a charge for the impact of amortization of the loan restructuring in 2025 and 2024 amounting to Rp21,301,538,417 and Rp 7,901,756,583 (Note 37).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS

	2025
Kas	126.369.734
Kas di bank	
Pihak Berelasi (Catatan 39b)	231.070.443.914
Pihak Ketiga	
PT Bank Pembangunan Daerah Jabar dan Banten Tbk	5.384.630.636
PT Bank KB Bukopin Tbk	3.005.050.743
PT Bank Artha Graha International Tbk	1.218.503.156
PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat Syariah	666.713.894
PT Bank Pembangunan Daerah Jabar dan Banten Syariah Tbk	359.711.652
PT Bank BCA Syariah	335.830.765
PT Bank Pembangunan Daerah Kaltim dan Kaltara	313.057.596
PT Bank Central Asia Tbk	309.698.497
PT Bank CIMB Niaga Tbk	162.233.582
PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan	98.010.275
PT Bank DKI	89.807.699
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara	71.112.048
PT Bank Pembangunan Daerah Sulsel dan Sulbar	45.772.252
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara Syariah	38.173.400
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	26.680.676
PT Bank KB Bukopin Syariah	12.534.245
PT Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara	3.066.155
PT Bank Pembangunan Daerah Sumsel dan Babel	2.971.376
PT Bank MNC Internasional Tbk	2.417.328
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	1.379.212
PT Bank Perkreditan Rakyat Bank Bulungan (Perseroda)	-
Bank Perkreditan Rakyat Solo	-
Jumlah kas di bank	243.217.799.101
Jumlah kas dan setara kas	243.344.168.835

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2024	
	820.853.047	Cash on hand
		Cash in bank
	423.969.983.021	Related Parties (Note 39b)
		Third Parties
		PT Bank Pembangunan Daerah Jabar dan Banten Tbk
	6.787.814.459	PT Bank KB Bukopin Tbk
	2.956.951.736	PT Bank Artha Graha International Tbk
	1.430.121.556	PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat Syariah
	87.382.135	PT Bank Pembangunan Daerah Jabar dan Banten Syariah Tbk
	1.177.567.074	PT Bank BCA Syariah
	-	PT Bank Pembangunan Daerah Kaltim dan Kaltara
	312.914.754	PT Bank Central Asia Tbk
	66.149.053	PT Bank CIMB Niaga Tbk
	216.170.284	PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan
	98.291.588	PT Bank DKI
	928.835.375	PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara
	70.703.317	PT Bank Pembangunan Daerah Sulsel dan Sulbar
	45.661.835	PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara Syariah
	37.982.589	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
	588.362.871	PT Bank KB Bukopin Syariah
	12.590.659	PT Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara
	3.066.155	PT Bank Pembangunan Daerah Sumsel dan Babel
	2.972.876	PT Bank MNC Internasional Tbk
	2.193.897	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
	65.791.212	PT Bank Perkreditan Rakyat Bank Bulungan (Perseroda)
	60.039.561	Bank Perkreditan Rakyat Solo
	39.010.609	Total cash in bank
	438.960.556.616	Total cash and cash equivalents
	439.781.409.663	

Saldo kas di bank memiliki tingkat bunga mengambang sesuai dengan tingkat penawaran pada masing-masing bank.

Cash in banks earn interest at floating rates based on the offered rate from each bank.

Pendapatan bunga yang berasal dari kas di bank disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan Keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Interest income from cash in banks is presented as part of "Finance Income" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 terdapat kas di bank yang dibatasi penggunaannya oleh Grup yang disajikan pada "Aset keuangan lancar lainnya" (Catatan 10).

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

As of December 31, 2025 and 2024, the Group has restricted cash in banks presented as "Other current financial assets" (Note 10).

5. PIUTANG USAHA – NETO

5. TRADE RECEIVABLES – NET

	2025	2024	
Pihak Berelasi (Catatan 39b)			Related Parties (Note 39b)
Piutang retensi	132.510.339.572	145.875.110.867	Retention receivables
Piutang KSO	31.961.321.273	28.023.935.489	KSO receivables
Pihak Ketiga			Third Parties
Penjualan rumah tinggal dan ruko	135.285.027.262	140.607.565.943	Sales of residential houses and shophouses
Piutang retensi	22.270.166.955	19.388.245.149	Retention receivables
Instansi	2.540.574.480	2.446.323.480	Institution
Sewa unit rusunami	2.048.301.907	2.374.358.121	Rent of rusunami units
Lain-lain	7.399.826.116	8.594.293.259	Others
Subjumlah	334.015.557.565	347.309.832.308	Subtotal
Dikurangi:			Less:
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(256.466.018.907)	(251.770.659.249)	Allowance for expected credit losses
Jumlah	77.549.538.658	95.539.173.059	Total

Manajemen Grup telah membentuk penyisihan kerugian kredit ekspektasian berdasarkan penilaian kolektif atas masing-masing kelompok piutang usaha.

The Group's management has provided allowance for expected credit losses on receivables based on collective assessment of group trade receivables.

Mutasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian piutang usaha adalah sebagai berikut:

Movements in the allowance for expected credit losses on trade receivables are as follows:

	2025	2024	
Saldo awal	251.770.659.249	252.813.052.799	Beginning balance
Penambahan (Catatan 37)	26.843.273.031	91.012.174.698	Addition (Note 37)
Pemulihan (Catatan 37)	(22.147.913.373)	(92.054.568.248)	Recovery (Note 37)
Saldo akhir	256.466.018.907	251.770.659.249	Ending balance

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

5. PIUTANG USAHA – NETO (lanjutan)

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	2025
Jatuh tempo:	
Sampai dengan 1 tahun	37.609.438.126
1 tahun – 3 tahun	77.442.865.373
3 tahun – 5 tahun	44.633.885.638
> 5 tahun	174.329.368.428
Jumlah	334.015.557.565

Dikurangi:	
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(256.466.018.907)
Jumlah	77.549.538.658

Berdasarkan hasil penelaahan atas saldo piutang usaha pada 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian kredit ekspektasian piutang usaha yang dibentuk adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang usaha.

Piutang usaha tersebut di atas, dijadikan jaminan atas pinjaman jangka pendek, Pinjaman Jangka Menengah (PJM), dan utang bank (Catatan 16 dan 24).

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

5. TRADE RECEIVABLES – NET (continued)

The details of aging of trade receivables are as follows:

	2024	
		<i>Past due:</i>
	68.639.279.583	<i>Less than 1 year</i>
	99.358.151.526	<i>1 year – 3 years</i>
	36.245.566.483	<i>3 years – 5 years</i>
	143.066.834.716	<i>> 5 years</i>
Jumlah	347.309.832.308	<i>Total</i>

		<i>Less:</i>
	(251.770.659.249)	<i>Allowance for expected credit losses</i>
Jumlah	95.539.173.059	<i>Total</i>

Based on the assessment on the outstanding receivables as of December 31, 2025 and 2024, the management believes that the allowance for expected credit losses on trade receivables is adequate to cover possible losses from uncollectible trade receivables.

The trade receivables is used as collateral for short-term loans, Medium Term Notes (MTN), and bank loans (Note 16 and 24).

All trade receivables are denominated in Rupiah.

6. PIUTANG LAIN-LAIN – NETO

	2025
Pihak Ketiga	
Piutang karyawan	32.797.994.497
Piutang lainnya	29.820.510.894
Subjumlah	62.618.505.391
Dikurangi:	
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(61.605.391.911)
Jumlah	1.013.113.480

Mutasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

	2025
Saldo awal	56.521.362.126
Penambahan (Catatan 37)	5.084.029.785
Pemulihan (Catatan 37)	-
Saldo akhir	61.605.391.911

6. OTHER RECEIVABLES – NET

	2024	
		<i>Third Parties</i>
	27.545.152.283	<i>Employee receivables</i>
	29.779.092.240	<i>Other receivables</i>
Subjumlah	57.324.244.523	<i>Subtotal</i>
Dikurangi:		<i>Less:</i>
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(56.521.362.126)	<i>Allowance for expected credit losses</i>
Jumlah	802.882.397	<i>Total</i>

Movement in the allowance for expected credit losses of other receivables are as follows:

	2024	
		<i>Beginning balance</i>
	37.697.147.745	<i>Addition (Note 37)</i>
	18.824.214.381	<i>Recovery (Note 37)</i>
	-	<i>Ending balance</i>
Saldo akhir	56.521.362.126	

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

6. PIUTANG LAIN-LAIN – NETO (lanjutan)

Rincian umur piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

	2025
Jatuh Tempo:	
Sampai dengan 1 Tahun	336.004.944
1 Tahun – 3 Tahun	92.179.211
3 Tahun – 5 Tahun	30.071.600.573
> 5 Tahun	32.118.720.663
Subjumlah	62.618.505.391
Dikurangi:	
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(61.605.391.911)
Jumlah	1.013.113.480

Berdasarkan hasil penelaahan atas saldo piutang lain-lain pada 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian kredit ekspektasian piutang lain-lain yang dibentuk adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang lain-lain.

7. PERSEDIAAN – NETO

	2025
Persediaan apartemen	2.173.086.057.615
Tanah kaveling	770.170.298.587
Persediaan rumah	610.741.836.720
Persediaan hotel	272.877.645
Subjumlah	3.554.271.070.567
Bangunan dan apartemen dalam konstruksi	988.223.495.372
Dikurangi:	
Penyisihan penurunan nilai persediaan	(1.161.384.509.042)
Jumlah	3.381.110.056.897

Beberapa persediaan Apartemen Rawa Buntu dan Apartemen Grand Sentra Karawang digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman fasilitas kredit pinjaman jangka pendek dan panjang dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dan PT PPA (Catatan 16 dan 24).

6. OTHER RECEIVABLES – NET (continued)

The details of aging of other receivables are as follows:

	2024	
		Past Due:
	220.787.399	Less Than 1 Year
	24.998.857.380	1 Year – 3 Years
	536.875.202	3 Year – 5 Years
	31.567.724.542	> 5 Years
Subtotal	57.324.244.523	
Dikurangi:		Less:
Allowance for expected credit losses	(56.521.362.126)	
Total	802.882.397	

Based on the assessment on the outstanding receivables As of December 31, 2025 and 2024, the management believes that the allowance for expected credit losses on other receivables is adequate to cover possible losses from uncollectible other receivables.

7. INVENTORIES – NET

	2024	
	2.260.552.790.931	Apartment inventories
	696.175.924.372	Land lot
	663.322.037.271	Residential inventories
	397.657.665	Hotel inventories
Subtotal	3.620.448.410.239	
Bangunan dan apartemen under construction	1.043.533.848.048	
Dikurangi:		Less:
Allowance for impairment of inventories	(1.189.051.126.518)	
Total	3.474.931.131.769	

Several inventories of Apartment Rawa Buntu and Apartment Grand Sentra Karawang were used as collateral for the short term and long-term loan credit facilities from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, and PT PPA (Note 16 and 24).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

7. PERSEDIAAN – NETO (lanjutan)

Mutasi penyisihan penurunan nilai persediaan adalah sebagai berikut:

	2025
Saldo awal	1.189.051.126.518
Penambahan (Catatan 37)	4.596.903.578
Pemulihan (Catatan 37)	(32.263.521.054)
Saldo akhir	<u>1.161.384.509.042</u>

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa penyisihan penurunan nilai persediaan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian penurunan nilai persediaan.

Pada tanggal 31 Desember 2025, sebagian persediaan Grup telah diasuransikan kepada PT Asuransi Binagriya Upakara, PT Asuransi Jasa Tania Tbk, Asuransi Jasindo, Askindo Insurance, PT BRI Asuransi Indonesia dan PT Jasaraharja Putera terhadap risiko gempa bumi dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp3.125.089.809.130.

7. INVENTORIES – NET (continued)

The movements in allowance for impairment of inventories are as follows:

	2024	
	275.378.784.013	<i>Beginning balance</i>
	951.733.229.211	<i>Addition (Note 37)</i>
	(38.060.886.706)	<i>Recovery (Note 37)</i>
Saldo akhir	<u>1.189.051.126.518</u>	<i>Ending balance</i>

The Group's management believes that the allowance for impairment of inventories is adequate to cover the possibility of inventories impairment losses.

As of December 31, 2025, part of the Group's inventory has been insured with PT Asuransi Binagriya Upakara, PT Asuransi Jasa Tania Tbk, PT BRI Asuransi Indonesia, Asuransi Jasindo, Askindo Insurance, and PT Jasaraharja Putera against earthquake risks and other risks with a coverage value of Rp3,125,089,809,130.

8. BIAYA DIBAYAR DI MUKA DAN UANG MUKA

	2025
Biaya Dibayar di Muka	
Biaya persetujuan	5.071.428.577
Uang Muka	
Konstruksi	17.008.613.713
Uang muka kontraktor	11.745.601.727
Pertanahan	8.402.092.878
Pemasaran	8.296.410.271
Umum	700.942.163
Lainnya	324.552.793
Subjumlah	<u>51.549.642.122</u>
Penurunan nilai uang muka	(27.832.107.180)
Jumlah	<u>23.717.534.942</u>

Mutasi penyisihan penurunan nilai uang muka adalah sebagai berikut:

	2025
Saldo awal	30.839.552.269
Penambahan (Catatan 37)	-
Pemulihan (Catatan 37)	(3.007.445.089)
Saldo akhir	<u>27.832.107.180</u>

8. PREPAID EXPENSES AND ADVANCES

	2024	
	7.295.915.179	Prepaid Expenses
		<i>Consent fee</i>
		Advances
	11.335.807.527	<i>Construction</i>
	15.376.776.972	<i>Advances to contractor</i>
	7.945.681.816	<i>Land</i>
	5.690.650.423	<i>Marketing</i>
	807.398.169	<i>General</i>
	441.362.616	<i>Others</i>
Subjumlah	<u>48.893.592.702</u>	<i>Subtotal</i>
Penurunan nilai uang muka	(30.839.552.269)	<i>Impairment of advances</i>
Jumlah	<u>18.054.040.433</u>	<i>Total</i>

The movements in allowance for impairment of advances are as follows:

	2024	
Saldo awal	14.998.527.417	<i>Beginning balance</i>
Penambahan (Catatan 37)	15.832.024.852	<i>Addition (Note37)</i>
Pemulihan (Catatan 37)	-	<i>Recovery (Note37)</i>
Saldo akhir	<u>30.839.552.269</u>	<i>Ending balance</i>

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

	2025
Perusahaan	907.248.945.127
PT Propernas Nusa Dua	7.429.006.312
Jumlah	914.677.951.439
Dikurangi: bagian lancar	(453.387.515.081)
Bagian tidak lancar	461.290.436.358

9. LAND FOR DEVELOPMENT

	2024
	928.432.131.267
	6.365.788.426
Total	934.797.919.693
	(502.291.543.872)
Non-current portion	432.506.375.821

The Company
PT Propernas Nusa Dua
Total
Less: current portion
Non-current portion

10. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA

	2025
Kas di bank yang dibatasi penggunaannya	
Kas di bank	
Pihak berelasi (Catatan 39b)	82.107.333.783
Pihak ketiga	
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	183.744.042
PT Bank Artha Graha Tbk	110.000.000
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung	15.129.833
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung	3.773.300
Jumlah kas di bank	82.419.980.958
Deposito berjangka	
Pihak berelasi (Catatan 39b)	600.708.256
Pihak ketiga	
PT Bank CIMB Niaga (Tbk)	28.192.735
PT Bank MNC Internasional Tbk	14.538.307
Jumlah deposito berjangka	643.439.298
Kas yang dibatasi penggunaannya	89.992.606
Aset lain-lain	4.204.945.328
Jumlah aset keuangan lancar lainnya	87.358.358.190

10. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS

	2024
	79.903.027.411
	390.513.570
	44.900.000
	-
	3.774.800
Total	80.342.215.781
	600.708.256
	-
	162.088.223
Total	762.796.479
	-
	-
Total	81.105.012.260

Restricted cash in bank
Cash in bank
Related parties (Note 39b)
Third parties
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Artha Graha Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung
Total cash in bank
Time deposits
Related parties (Note 39b)
Third parties
PT Bank CIMB Niaga (tbk)
PT Bank MNC Internasional Tbk
Total time deposits
Restricted Cash
Other assets
Total other current financial assets

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, aset keuangan lancar lainnya merupakan rekening penampungan (*escrow account*) sehubungan dengan KPR/KPA dan deposito yang jatuh tempo lebih dari 3 (tiga) bulan.

As of December 31, 2025 and 2024, other current financial assets represent the escrow account in relation to KPR/KPA and time deposit with maturity of more than 3 (three) months.

11. INVESTASI JANGKA PANJANG

Terdiri dari:

	2025
Investasi pada nilai wajar yang diukur melalui penghasilan komprehensif lain	1.339.610.531
Investasi pada nilai wajar yang diukur melalui laba atau rugi	-
Investasi KSO	127.654.109.443
Jumlah	128.993.719.974

11. LONG TERM INVESTMENTS

Consists of:

	2024
	2.115.902.294
	-
	128.986.261.820
Total	131.102.164.114

Fair value investment measured through other comprehensive income
Fair value investment measured through profit or loss
KSO Investment
Total

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

11. INVESTASI JANGKA PANJANG (lanjutan)

Persentase kepemilikan investasi yang diukur pada nilai wajar Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

11. LONG TERM INVESTMENT (continued)

The percentage of investment ownership measured at the Group's fair value as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

Nama Entitas/ <i>Name of Entity</i>	Domisili/ <i>Domicile</i>	Kegiatan Usaha/ <i>Scope of Business</i>	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	
			2025 %	2024 %
PT Perumnas IIDA Grup	Indonesia	Pembangunan dan pengelolaan real estat/ <i>Development and management of real estate</i>	7%	7%
PT Nusa Dua Bekala	Indonesia	Pembangunan dan pemasaran real estat/ <i>Development and marketing of real estate</i>	2,97%	1%

a. Investasi pada nilai wajar yang diukur melalui penghasilan komprehensif lain

a. Fair value investment measured through other comprehensive income

	2025	2024	
Perusahaan			The Company
PT Nusa Dua Bekala			PT Nusa Dua Bekala
Saldo awal	2.115.902.294	1.217.023.733	Beginning balance
Kenaikan nilai investasi	617.996.748	342.976.267	Increase in investment value
(Penurunan)/kenaikan nilai wajar investasi	(1.394.288.511)	555.902.294	(Decrease)/increase in fair value of investment
Jumlah	1.339.610.531	2.115.902.294	Total

b. Investasi pada nilai wajar yang diukur melalui laba atau rugi

b. Fair value investment measured through profit or loss

	2025	2024	
Entitas anak			Subsidiary
PT Perumnas IIDA Grup	4.053.832.917	4.053.832.917	PT Perumnas IIDA Grup
Dikurangi:			Less:
Penyisihan penurunan nilai investasi:	(4.053.832.917)	(4.053.832.917)	Allowance for impairment of investment
Jumlah	-	-	Total

c. Investasi KSO

c. KSO investment

	2025	2024	
Pihak Berelasi (Catatan 39b)			Related Parties (Note 39b)
Investasi KSO	171.669.670.023	221.457.098.310	KSO investment
Dikurangi:			Less:
Penyisihan penurunan nilai investasi	(44.015.560.580)	(92.470.836.490)	Allowance for impairment of Investment
Jumlah	127.654.109.443	128.986.261.820	Total

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

11. INVESTASI JANGKA PANJANG (lanjutan)

Mutasi penyisihan penurunan nilai investasi adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Saldo awal	92.470.836.490	96.007.174.650	Beginning balance
Pemulihan	(48.455.275.910)	(3.536.338.160)	Recovery
Saldo akhir	44.015.560.580	92.470.836.490	Ending balance

Mutasi investasi jangka panjang adalah sebagai berikut:

The movements in the allowance for impairment of investment for are as follows:

The movements of long-term investments are as follows:

2025					
Nama Entitas/ Name of Entity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Penyertaan Awal/ Initial investment	Akumulasi penurunan nilai/ Accumulated impairment	Kenaikan/ (Penurunan)/ Increase/ (Decrease)	Saldo Akhir/ Ending Balance
PT Nusa Dua Bekala	1%	2.115.902.294	(1.394.288.512)	617.996.748	1.339.610.530
Jumlah/ Total		2.115.902.294	(1.394.288.512)	617.996.748	1.339.610.530

2024					
Nama Entitas/ Name of Entity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Penyertaan Awal/ Initial investment	Penyisihan penurunan/ Accumulated impairment	Kenaikan/ (Penurunan)/ Increase/ (Decrease)	Saldo Akhir/ Ending Balance
PT Perumnas IIDA Grup	7%	4.053.832.917	(2.720.147.392)	(1.333.685.525)	-
PT Nusa Dua Bekala	1%	1.560.000.000	(342.976.267)	898.878.561	2.115.902.294
Jumlah/ Total		5.613.832.917	(3.063.123.659)	(434.806.964)	2.115.902.294

12. PROPERTI INVESTASI – NETO

12. INVESTMENT PROPERTIES – NET

2025							
Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Penyesuaian/ Adjustment	Revaluasi/ Revaluation	Saldo Akhir/ Ending Balance		Acquisition Cost
Biaya Perolehan							
Tanah	2.213.641.322.212	17.446.171.202	-	43.814.148.042	(230.877.583.402)	2.044.024.058.054	Land
Bangunan	182.529.220.811	530.000.000	-	-	(2.907.920.811)	180.151.300.000	Building
Mall	210.743.400.002	-	-	-	6.043.900.000	216.787.300.002	Mall
Jumlah	2.606.913.943.025	17.976.171.202	-	43.814.148.042	(227.741.604.213)	2.440.962.658.056	Total
Akumulasi Penyusutan							Accumulated Depreciation
Bangunan	-	-	-	-	-	-	Building
Mall	-	-	-	-	-	-	Mall
Jumlah	-	-	-	-	-	-	Total
Nilai Buku – Neto	2.606.913.943.025					2.440.962.658.056	Book Value – Net

2024							
Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Penyesuaian/ Adjustment	Revaluasi/ Revaluation	Saldo Akhir/ Ending Balance		Acquisition Cost
Biaya Perolehan							
Tanah	52.985.771.800	-	-	(160.310.386)	2.160.815.860.798	2.213.641.322.212	Land
Bangunan	131.307.633.112	-	-	(8.274.489.615)	59.496.077.314	182.529.220.811	Building
Mall	354.854.014.116	675.524.960.164	-	-	(819.635.574.278)	210.743.400.002	Mall
Jumlah	539.147.419.028	675.524.960.164	-	(8.434.800.001)	1.400.676.363.834	2.606.913.943.025	Total
Akumulasi Penyusutan							Accumulated Depreciation
Bangunan	(107.157.192.261)	(5.025.744.512)	-	8.274.489.615	103.908.447.158	-	Building
Mall	(14.076.145.618)	(18.428.508.552)	-	-	32.504.654.170	-	Mall
Jumlah	(121.233.337.879)	(23.454.253.064)	-	8.274.489.615	136.413.101.328	-	Total
Nilai Buku – Neto	417.914.081.149					2.606.913.943.025	Book Value – Net

Seluruh beban penyusutan properti investasi dialokasikan pada beban pokok pendapatan masing-masing sebesar Rp0 dan Rp23.454.253.064 untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 (Catatan 34).

All depreciation expenses of investment properties were allocated to cost of revenue amounting to Rp0 and Rp23,454,253,064 for the years ended December 31, 2025 and 2024, respectively (Note 34).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

12. PROPERTI INVESTASI – NETO (lanjutan)

Pada tahun 2025, terdapat penambahan 5 (lima) properti investasi berupa tanah yang berlokasi di Parung Panjang, Martubung, Menanggal, Pulogebang, dan Sarijadi. Nilai wajar properti investasi tersebut telah dilakukan penilaian oleh KJPP Rengganis dengan laporan masing-masing dengan No. 00162/2.0012-00/PI/03/0330/1/V/2026, No. 00163/2.0012-00/PI/03/0330/1/V/2026, No. 00167/2.0012-00/PI/03/0330/1/V/2026, No. 00169/2.0012-00/PI/03/0330/1/V/2026, dan No. 00170/2.0012-00/PI/03/0330/1/V/2026 yang seluruhnya tertanggal 29 Mei 2026.

Pada tahun 2023, terdapat penyajian kembali atas saldo properti investasi tanah yang merupakan pencatatan atas tanah HPL di Cengkareng yang dikerjasamakan secara Bangun, Operasi dan Transfer (BOT) dengan Yayasan Budha Tzu chi sejak Juli 2002. Harga perolehan tanah sebesar Rp30.700.000.000. Pada tahun 2024 dan 2025, nilai tanah disajikan sebesar nilai wajar, berdasarkan penilaian oleh KJPP Rengganis dengan laporan No. 00164/2.0012-00/PI/03/0330/1/V/2026 tanggal 29 Mei 2026.

Beban penyusutan properti investasi untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2024 sebesar Rp23.454.253.064 dibebankan pada beban pokok pendapatan (Catatan 34).

Untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan mengakui keuntungan/(kerugian) atas perubahan nilai wajar properti investasi masing-masing sebesar (Rp206.417.725.283) dan Rp1.536.768.844.391, disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan/(Beban) lain-lain" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 37).

Sejak 31 Desember 2024, Grup menerapkan model nilai wajar untuk mengukur properti investasi. Pada tahun 2025 dan 2024, perhitungan nilai wajar properti investasi dilakukan oleh KJPP Iwan Bachron & Rekan dengan laporan masing-masing dengan No. 00099/2.0047-05/PI/03/0500/1/V/2026 tanggal 21 Mei 2026 dan No. 00056/2.0047-05/PI/03/0500/1/V/2025 tanggal 27 Maret 2025.

**12. INVESTMENT PROPERTIES – NET
(continued)**

In 2025, there were 5 (five) addition of investment properties in the form of land located in Parung Panjang, Martubung, Menanggal, Pulogebang, and Sarijadi. The fair value of investment properties were appraised by KJPP Rengganis under appraisal reports No. 00162/2.0012-00/PI/03/0330/1/V/2026, No. 00163/2.0012-00/PI/03/0330/1/V/2026, No. 00167/2.0012-00/PI/03/0330/1/V/2026, No. 00169/2.0012-00/PI/03/0330/1/V/2026, and No. 00170/2.0012-00/PI/03/0330/1/V/2026, all of which are dated May 29, 2026, respectively.

In 2023, the Company restated the balance of investment property—land, representing the recognition of HPL land in Cengkareng that has been subject to a Build, Operate, and Transfer (BOT) arrangement with Yayasan Budha Tzu Chi since July 2002. Cost of the land amounted to Rp30,700,000,000. In 2024 and 2025, the value of land presented in fair value, based on valuation of KJPP Rengganis with report No. 00164/2.0012-00/PI/03/0330/1/V/2026 dated May 29, 2026.

Depreciation expense on investment properties for the year ended December 31, 2024 amounting to Rp23,454,253,064 was charged to cost of revenues (Note 34).

For the years ended December 31, 2025 and 2024, the Company recognized gains/(losses) arising from changes in the fair value of investment properties amounting to (Rp206,417,725,283) and Rp1,536,768,844,391, respectively, which were presented as part of "Other Income/(Expenses)" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income (Note 37).

Since December 31, 2024 the Group has applied the fair value model to measure investment property. In 2025 and 2024, the calculation of fair value of the investment property was conducted by KJPP Iwan Bachron & Rekan with report No. 00099/2.0047-05/PI/03/0500/1/V/2026 dated May 21, 2026 and No. 00056/2.0047-05/PI/03/0500/1/V/2025 dated March 27, 2025, respectively.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

12. PROPERTI INVESTASI – NETO (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2024, properti investasi ini telah diasuransikan pada PT BRI Asuransi Indonesia terhadap risiko gempa bumi dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp741.708.315.349 dan PT Jasa Raharja Putera Insurance terhadap risiko gempa bumi dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp349.010.254.130. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian dari risiko-risiko tersebut.

12. INVESTMENT PROPERTIES – NET (continued)

As of December 31, 2024, this investment property has been insured to PT BRI Asuransi Indonesia against earthquakes and other risks with a coverage value of Rp741,708,315,349 and PT Jasa Raharja Putera Insurance against earthquakes and other risks with a coverage value of Rp349,010,254,130. Management believes that the coverage value is sufficient to cover losses from these risks.

13. ASET TETAP – NETO

13. FIXED ASSETS – NET

2025							
<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Disposals</u>	<u>Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification and Correction</u>	<u>Revaluasi/ Revaluations</u>	<u>Saldo Akhir/ Ending Balance</u>		
Harga Perolehan							Acquisition Cost
Tanah	251.647.282.625	-	-	-	251.647.282.625		Land
Bangunan	54.703.180.374	460.960.054	-	(216.760.473)	54.947.379.955		Building
Peralatan teknik	8.117.338.536	-	-	-	8.117.338.536		Technical equipment
Kendaraan dinas	3.565.883.952	8.146.000	-	-	3.574.029.952		Office vehicles
Peralatan kantor	17.790.506.290	40.745.000	-	-	17.831.251.290		Office equipment
Instalasi	8.726.828.719	-	-	-	8.726.828.719		Installation
Inventaris lainnya	32.455.217.987	553.971.486	-	-	33.009.189.473		Other equipment
Jumlah	377.006.238.483	1.063.822.540	-	(216.760.473)	377.853.300.550		Total
Akumulasi Penyusutan							Accumulated Depreciation
Bangunan	(3.215.566.688)	(1.633.971.226)	-	(81.288.605)	(4.930.826.519)		Building
Peralatan teknik	(6.030.215.413)	(691.416.448)	-	62.280.482	(6.659.351.379)		Technical equipment
Kendaraan dinas	(3.555.425.854)	(8.145.000)	-	(10.366.098)	(3.573.936.952)		Office vehicles
Peralatan kantor	(17.371.995.858)	(105.400.701)	-	1.020.397	(17.476.376.162)		Office equipment
Instalasi	(2.354.131.355)	(216.120.221)	-	-	(2.570.251.576)		Installation
Inventaris lainnya	(32.335.521.349)	(184.546.277)	-	6.810.200	(32.513.257.426)		Other equipment
Jumlah	(64.862.856.517)	(2.839.599.873)	-	(21.543.624)	(67.724.000.014)		Total
Nilai Buku	312.143.381.966				310.129.300.536		Book value
2024							
<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Disposals</u>	<u>Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification and Correction</u>	<u>Revaluasi/ Revaluations</u>	<u>Saldo Akhir/ Ending Balance</u>		
Harga Perolehan							Acquisition Cost
Tanah	435.971.482.625	-	-	(184.324.200.000)	251.647.282.625		Land
Bangunan	65.930.447.633	-	-	(11.227.267.259)	54.703.180.374		Building
Peralatan teknik	8.117.338.536	-	-	-	8.117.338.536		Technical equipment
Kendaraan dinas	3.565.883.952	-	-	-	3.565.883.952		Office vehicles
Peralatan kantor	17.768.721.990	8.285.300	-	13.499.000	17.790.506.290		Office equipment
Instalasi	8.726.828.719	-	-	-	8.726.828.719		Installation
Inventaris lainnya	32.468.716.987	-	-	(13.499.000)	32.455.217.987		Other equipment
Jumlah	572.549.420.442	8.285.300	-	(195.551.467.259)	377.006.238.483		Total
Akumulasi Penyusutan							Accumulated Depreciation
Bangunan	(113.755.563)	(3.525.489.995)	-	423.678.870	(3.215.566.688)		Building
Peralatan teknik	(5.276.137.433)	(752.015.480)	-	(2.062.500)	(6.030.215.413)		Technical equipment
Kendaraan dinas	(3.295.833.793)	(259.592.061)	-	-	(3.555.425.854)		Office vehicles
Peralatan kantor	(17.163.066.319)	(210.996.039)	-	2.062.500	(17.371.995.858)		Office equipment
Instalasi	(2.137.015.102)	(217.116.253)	-	-	(2.354.131.355)		Installation
Inventaris lainnya	(31.990.992.047)	(344.529.302)	-	-	(32.335.521.349)		Other equipment
Jumlah	(59.976.800.257)	(5.309.735.130)	-	423.678.870	(64.862.856.517)		Total
Nilai Buku	512.572.620.185				312.143.381.966		Book value

Beberapa tanah dan bangunan tersebut di atas, dijadikan jaminan atas pinjaman jangka pendek dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 16).

Several land and building are used as collateral for short-term loans from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 16).

Grup melakukan penilaian aset tetap sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 191/PMK.010/2015 tanggal 15 Oktober 2015 tentang Penilaian Kembali Aset Tetap untuk kepentingan akuntansi.

The Group revalued fixed assets in accordance with the Regulation of the Minister of Finance No. 191/PMK.010/2015 dated October 15, 2015 on Revaluation of Fixed Assets for accounting purposes.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

13. ASET TETAP – NETO (lanjutan)

Sejak tahun 2015, Grup menerapkan model revaluasi untuk aset tetap berupa tanah dan bangunan.

Penilaian kembali atas tanah dan bangunan dilakukan secara berkala setiap 5 (lima) tahun untuk memastikan bahwa nilai tercatat aset tidak berbeda secara material dari nilai wajarnya. Penilaian kembali aset tetap tanah dan bangunan terakhir dilakukan pada tahun 2022. Selisih lebih antara nilai tercatat aset tetap sebelum penilaian kembali dengan nilai hasil penilaian kembali dicatat sebagai surplus revaluasi pada ekuitas.

Seluruh beban penyusutan aset tetap dialokasikan pada beban usaha (Catatan 36), masing-masing sebesar Rp2.839.599.873 dan Rp5.309.735.130 untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024.

Pada tahun buku 2024, Grup telah melakukan reklasifikasi aset tetap berdasarkan Surat Direktur Utama Nomor DIRUT/745/10/VI/2024 tanggal 28 Juli 2024. Reklasifikasi tersebut mencakup 20 lokasi proyek, dengan jenis aset berupa bangunan dan/atau tanah sebesar Rp195.551.467.259, yang dialihkan statusnya menjadi persediaan Grup.

13. FIXED ASSETS – NET (continued)

Since 2015, the Group has applied the revaluation model for fixed assets, including land and buildings.

Revaluations of land and buildings are conducted periodically every 5 (five) years to ensure that the carrying value of the assets does not differ materially from their fair value. The latest revaluation of land and buildings was conducted in 2022. The excess between the carrying value of fixed assets before revaluation and the value resulting from the revaluation is recorded as a revaluation surplus in equity.

All depreciation expenses of fixed assets are allocated to operating expenses (Note 36), amounting to Rp2,839,599,873 and Rp5,309,735,130 for the years ended December 31, 2025 and 2024, respectively.

In the 2024 financial year, the Group reclassified its fixed assets based on the President Director's Letter No. DIRUT/745/10/VI/2024 dated July 28, 2024. The reclassification involved 20 project locations, consisting of buildings and/or land, with a total value of Rp195,551,467,259 which were reclassified as the Group's inventories.

14. ASET HAK GUNA – NETO

14. RIGHT OF USE ASSET – NET

2025					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan					Acquisition Cost
Kendaraan	442.873.358	187.034.018	-	629.907.376	Vehicle
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
Kendaraan	(269.023.677)	(173.049.071)	-	(442.072.748)	Vehicle
Nilai Buku	<u>173.849.681</u>			<u>187.834.628</u>	Book Value
2024					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan					Acquisition Cost
Kendaraan	442.873.358	-	-	442.873.358	Vehicle
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
Kendaraan	(112.335.034)	(156.688.643)	-	(269.023.677)	Vehicle
Nilai Buku	<u>330.538.324</u>			<u>173.849.681</u>	Book Value

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

14. ASET HAK GUNA – NETO (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 aset hak guna merupakan sewa kendaraan.

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp173.049.071 dan Rp156.688.643 dicatat sebagai beban umum dan administrasi (Catatan 36).

14. RIGHT OF USE ASSET – NET (continued)

As of December 31, 2025 and 2024, right of use assets represent vehicle lease.

Depreciation expense for the years ended December 31, 2025 and 2024 amounting to Rp173,049,071 and Rp156,688,643, respectively, is recorded as general and administrative expenses (Note 36).

15. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

	2025
Aset BOT	235.670.000.000
Persediaan yang dijaminkan	18.093.659.016
Kas yang dibatasi penggunaannya	101.464.955
Lain-lain	5.000.000
Jumlah	253.870.123.971

Berdasarkan perjanjian kerja sama antara Perusahaan dengan Yayasan Budha Tzu-Chi tentang Misi Sosial Pembangunan Rumah Susun Sederhana Berikut Kelengkapan Sarana dan Prasarannya, di Lokasi Bumi Citra Idaman Cengkareng tanggal 10 Juli 2002, Perusahaan menyerahkan tanahnya yang digunakan untuk pembangunan rumah susun selama 25 tahun sesuai dengan aturan *Build, Operate, and Transfer* (BOT) dari Departemen Keuangan dan dapat diperpanjang selama masih berfungsi untuk tujuan sosial.

Aset BOT disajikan sebesar nilai wajarnya pada setiap akhir tahun. Nilai wajar aset BOT pada 31 Desember 2025 dan 2024 dihitung oleh KJPP Rengganis, berdasarkan laporannya No. 00164/2.0012-00/PI/03/0330/I/V/2026 tanggal 29 Mei 2026. Perjanjian BOT akan berakhir pada 7 Juli 2027.

15. OTHER NON-CURRENT ASSETS

	2024	
	241.091.000.000	BOT Assets
	18.093.659.014	Restricted inventories
	101.464.955	Restricted cash
	5.000.000	Others
Jumlah	259.291.123.969	Total

Based on the Cooperation Agreement between the Company and Yayasan Budha Tzu-Chi concerning the Social Mission for the Development of Simple Apartment Buildings, including the related supporting facilities and infrastructure, at Bumi Citra Idaman, Cengkareng, dated July 10, 2002, the Company transferred its land for the construction of the apartment buildings for a period of 25 years under a *Build, Operate, and Transfer* (BOT) arrangement in accordance with the regulations of the Ministry of Finance, which may be extended as long as the property continues to serve its social purpose.

The BOT asset is presented at its fair value at the end of each year. The fair value of the BOT asset as of December 31, 2025 and 2024 was determined by KJPP Rengganis, based in its valuation reports No. 00164/2.0012-00/PI/03/0330/I/V/2026 dated May 29, 2026. The BOT agreement will expire on July 7, 2027

16. PINJAMAN JANGKA PENDEK

	2025
Perusahaan:	
Pihak berelasi (Catatan 39b)	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	58.200.000.000
Pihak Ketiga	
PT PPA	185.650.000.000
Diskonto belum diamortisasi	417.625.595
Subjumlah pihak ketiga	186.067.625.595
Jumlah	244.267.625.595

16. SHORT-TERM LOANS

	2024	
	60.200.000.000	The Company:
		Related party (Note 39b)
		PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	186.110.000.000	Third party
	1.193.240.144	PT PPA
	187.303.240.144	Unamortized discount
Jumlah	247.503.240.144	Subtotal third party
		Total

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

16. PINJAMAN JANGKA PENDEK (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan Perjanjian Kredit Swadana Lembaga No. 06/PK/CBD/XII/2024 tertanggal 27 Desember 2024, Perusahaan bersama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sepakat menandatangani perjanjian kredit dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Swadana Lembaga –
Non-Revolving

Limit kredit : Rp60.200.000.000

Jangka waktu : 3 bulan

Spread rate : 1% di atas suku bunga agunan

Suku bunga : 1% per tahun efektif rate
agunan

Pinjaman ini dijamin dengan dana bank milik Perusahaan pada aset keuangan lancar lainnya (Catatan 10).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 sebesar Rp58.200.000.000.

Perjanjian telah beberapa kali mengalami perubahan terkait jatuh tempo, pinjaman, terakhir berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) No.: 412/S/CBD/C83/XII/2025 tanggal jatuh tempo menjadi 27 Maret 2026.

PT PPA

Fasilitas Pinjaman I

Berdasarkan Akta No. 06 tanggal 6 Juli 2020, Notaris Arry Supratno, S.H., notaris di Jakarta perihal Perjanjian Pemberian Fasilitas Pinjaman dengan Fasilitas Pinjaman *Tranche A* sebesar Rp100.000.000.000 dan Fasilitas Pinjaman *Tranche B* sebesar Rp40.000.000.000 dengan bunga 13% per tahun.

Tujuan Penggunaan Fasilitas Pinjaman *Tranche A* untuk pemenuhan pendanaan guna melakukan *refinancing* atas sebagian utang pokok Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VII Perum Perumnas 2019 dan Fasilitas Pinjaman *Tranche B* untuk pemenuhan modal kerja untuk perbaikan unit persediaan.

16. SHORT-TERM LOANS (continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Based on the Swadana Lembaga Credit Agreement No. 06/PK/CBD/XII/2024 dated December 27, 2024, wherein the Company and PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk have mutually agreed to enter into a credit agreement subject to the terms and conditions as follows:

Facilities : Swadana Lembaga Credit – Non-
Revolving

Credit limit : Rp60,200,000,000

Time period : 3 months

Spread rate : 1% above the collateral interest
rate

Interest rate : 1% per annum, effective rate
on collateral

The loan facility is secured by the Company's bank fund on other current financial assets (Note 10).

The loan balance as of December 31, 2025 amounted to Rp58,200,000,000.

The agreement has been amended several times in relation to the loan maturity date, most recently based on the Credit Approval Letter (SPPK) No. 412/S/CBD/C83/XII/2025 the maturity date changed to March 27, 2026.

PT PPA

Loan Facility I

Based on Notarial Deed No. 6 dated July 06, 2020, notary Arry Supratno, S.H., Notary in Jakarta regarding the Loan Facility Agreement with *Tranche A* Loan Facility amounting to Rp100,000,000,000 and *Tranche B* Loan Facility amounting to Rp40,000,000,000 bearing interest 13% per year.

Intended use of *Tranche A* Loan Facility is for the fulfillment of funding to refinance a portion of the principal debt of Medium-Term Notes (MTN) VII Perum Perumnas 2019 and *Tranche B* Loan Facility is for the fulfillment of working capital for improvement of inventory unit.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

16. PINJAMAN JANGKA PENDEK (lanjutan)

PT PPA (lanjutan)

Fasilitas Pinjaman I (lanjutan)

Agunan:

1. Hak Tanggungan Peringkat I atas 579 unit Satuan Rumah Susun (Sarusun) milik Perusahaan yang berlokasi di Grand Sentraland Karawang Desa Wadas, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp176.752.000.000.
2. Menjamin dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

3. Roya Parsial.

Pinjaman ini telah beberapa kali diamendemen, terakhir berdasarkan Akta No. 21 tanggal 26 Juni 2024 oleh Notaris Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. Adapun perubahan perjanjian pinjaman sebagai berikut:

1. Tanggal jatuh tempo pembayaran utang menjadi 20 Mei 2025.
2. Terhitung sejak 21 Mei 2024 sampai dengan tanggal 20 Agustus 2024 tingkat suku bunga 11%, terhitung sejak tanggal 21 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 20 November 2024 tingkat suku bunga 13%, terhitung sejak tanggal 21 November 2024 sampai dengan tanggal 20 Februari 2025 tingkat suku bunga 13%, terhitung sejak 21 Februari 2025 tingkat suku bunga menjadi 16%.

Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp460.000.000. Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp85.650.000.000 dan Rp86.110.000.000.

16. SHORT-TERM LOANS (continued)

PT PPA (continued)

Loan Facility I (continued)

Collateral:

1. Security title class 1 on 579 units of apartments belonging to the Company located in Grand Sentraland Karawang Desa Wadas, East Telukjambe district, Karawang Regency, West Java with security title value amounting to Rp176,752,000,000.
2. Guarantee and bind themselves to make and sign the Power of Attorney Act (SKMHT) and/or the Grant of Dependent Rights Act (APHT).

3. Partial Roya.

The loan has been amended several times, recently stated in Notarial Deed No. 21 dated June 26, 2024 by Notary Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

1. The loan will mature on May 20, 2025.
2. Starting from May 21, 2024 to August 20, 2024 the interest rate is 11%, starting from August 21, 2024 to November 20, 2024 the interest rate is 13%, starting from November 21, 2024 to February 20, 2025 the interest rate is 13%, starting from February 21, 2025 the interest rate becomes 16%.

The payment during the year amounted to Rp460,000,000. The loan balance as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp85,650,000,000 and Rp86,110,000,000 respectively.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

16. PINJAMAN JANGKA PENDEK (lanjutan)

PT PPA (lanjutan)

Fasilitas Pinjaman II

Berdasarkan Akta No. 25 tanggal 25 Agustus 2022, Notaris Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., notaris di Jakarta perihal Perjanjian Pemberian Fasilitas Pinjaman II dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp100.000.000.000 dengan bunga 13%.

Tujuan penggunaan Fasilitas Pinjaman II untuk pemenuhan defisit arus kas Perusahaan.

Agunan:

1. Aset tanah seluas 8.778 m² atas nama Perusahaan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2101/Antapani Tengah tanggal 14 November 2016 yang berlokasi di Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat.
2. Aset tanah seluas 5.476 m² atas nama Perusahaan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04753/Pulogebang tanggal 29 Juli 2022 beserta dengan 4 tower bangunan rumah susun sederhana sewa keseluruhan seluas 6.904 m² yang berdiri dan dibangun di atas tanah tersebut yang berlokasi di Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta.

Pinjaman ini telah diamendemen berdasarkan Akta No. 22 tanggal 26 Juni 2024 oleh Notaris Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. Adapun perubahan perjanjian pinjaman sebagai berikut:

1. Tanggal jatuh tempo pembayaran utang menjadi 20 Mei 2025.
2. Terhitung sejak 21 Mei 2024 sampai dengan tanggal 20 Agustus 2024 tingkat suku bunga 11%, terhitung sejak tanggal 21 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 20 November 2024 tingkat suku bunga 13%, terhitung sejak tanggal 21 November 2024 sampai dengan tanggal 20 Februari 2025 tingkat suku bunga 15%, terhitung sejak 21 Februari 2025 tingkat suku bunga menjadi 16%.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp100.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

16. SHORT-TERM LOANS (continued)

PT PPA (continued)

Loan Facility II

Based on Notarial Deed No. 25 on August 25, 2022, notary Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., notary in Jakarta regarding the Loan Facility II Agreement with loan facility amounting to Rp100,000,000,000 with 13% interest rate.

Intended use of the Loan Facility II is for the fulfillment of the Company's cash flow.

Collateral:

1. The land with an area of 8,778 m² under the Company's name with Building Use Rights (HGB) No. 2101/Antapani dated November 14, 2016, which is located in Central Antapani Village, Antapani District, Bandung City, West Java Province.
2. The land with an area of 5,476 m² under the Company's name with Building Use Rights (HGB) No. 04753/Pulogebang dated July 29, 2022, along with 4 towers of flats with a total area of 6,904 m² that has been built on the land which is located in Pulogebang Village, Cakung District, East Jakarta City, DKI Jakarta Province.

The loan has been amended based on Notarial Deed No. 22 dated June 26, 2024 by Notary Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

1. The loan will mature on May 20, 2025.
2. Starting from May 21, 2024 to August 20, 2024 the interest rate is 11%, starting from August 21, 2024 to November 20, 2024 the interest rate is 13%, starting from November 21, 2024 to February 20, 2025 the interest rate is 15%, starting from February 21, 2025 the interest rate becomes 16%.

The loan balance as of December 31, 2025 and 2024, amounted to Rp100,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

17. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

	2025
Pendapatan sewa	6.056.908.677
Pengelolaan gedung	5.986.991.879
Deposito tamu hotel	267.801.760
Jumlah	12.311.702.316

18. LIABILITAS KONTRAK

Liabilitas kontrak merupakan uang muka penjualan tanah dan bangunan Grup yang diterima dari pelanggan yang kewajiban pelaksanaannya belum terpenuhi.

Kewajiban pelaksanaan belum dipenuhi yang tersisa akan dipenuhi antara tahun 2025 sampai dengan 2026.

Pada 31 Desember 2025 dan 2024, saldo liabilitas kontrak masing-masing Rp406.705.998.780 dan Rp414.600.640.513.

Seluruh liabilitas jatuh tempo kurang dari satu tahun.

Mutasi dari liabilitas kontrak adalah sebagai berikut:

	2025
Saldo awal	414.600.640.513
Penambahan	15.128.942.716
Pengurangan	(23.023.584.449)
Saldo Akhir	406.705.998.780

19. LIABILITAS SEWA

Grup menerapkan PSAK 116, dengan mengakui adanya liabilitas sewa dan aset hak guna pada laporan posisi keuangan sebagai berikut (Catatan 14). Pembagian jangka pendek dan jangka panjang liabilitas sewa sehubungan dengan aset hak guna adalah sebagai berikut:

	2025
Bagian jangka panjang – Tanah uang wajib tahunan Otorita Batam (Catatan 39)	2.200.007.571
Bagian jangka panjang – Tanah kompensasi ke PT KAI (Catatan 39)	251.941.377.780
Lain-lain	196.454.981
Subjumlah	254.337.840.332

17. UNEARNED REVENUES

	2024
	5.769.118.155
	5.471.674.544
	431.790.173
Total	11.672.582.872

Rental income
Building management
Hotel guest deposit
Total

18. CONTRACT LIABILITIES

Contract liabilities pertain to advances received from buyers for the sale of land and buildings, wherein the performance obligations have not yet been fulfilled.

The remaining unfulfilled performance obligations will be fulfilled between the years 2025 up to 2026.

As of December 31, 2025 and 2024, the balance of contract liabilities amounted to Rp406,705,998,780 and Rp414,600,640,513, respectively.

All liabilities are due within one year.

The movement of contract liabilities is as follows:

	2024
	629.618.188.981
	10.457.054.092
	(225.474.602.560)
Total	414.600.640.513

Beginning balance
Addition
Deduction
Ending Balance

19. LEASE LIABILITIES

The Group applies PSAK 116, recognizing the existence of lease liabilities and right of use assets in the statement of financial position as follows (Note 14). The distribution of short-term and long-term lease liabilities in relation to right of use assets is as follows:

Non current portion – Otorita
Batam annual mandatory
land fee (Note 39)
Non current portion – Land
Compensation to PT KAI
(Note 39)
Others
Subtotal

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

19. LIABILITAS SEWA (lanjutan)

19. LEASE LIABILITIES (continued)

	2025	2024	
Subjumlah	254.337.840.332	246.815.721.291	Subtotal
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam setahun	(126.488.996)	(120.703.939)	Less current maturity
Bagian jangka panjang	254.211.351.336	246.695.017.352	Non-current maturity

Jatuh tempo liabilitas sewa pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The maturity of defined benefits obligations as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	2025	2024	
< 1 tahun	74.223.970.885	54.065.308.635	< 1 year
1 – 5 tahun	71.500.000	1.912.847.022	1 – 5 years
>5 tahun	252.294.183.701	274.247.798.773	> 5 years
Jumlah	326.589.654.585	330.225.954.430	Total

Dikurangi: Beban bunga	(72.251.814.253)	(83.410.233.139)	Less: Interest expenses
	254.337.840.332	246.815.721.291	

Liabilitas sewa jangka panjang atas tanah merupakan utang Grup pada PT KAI atas penggunaan tanah milik PT KAI yang digunakan untuk pembangunan proyek TOD Tanjung Barat, Pondok Cina, dan Serpong.

Non-current lease liabilities for land represent Group's debt to PT KAI for the use of land owned by PT KAI which is used for the construction of the Tanjung Barat, Pondok Cina, and Serpong TOD projects.

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain:

Amounts recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income:

	2025	2024	
Beban bunga (Catatan 37)	10.196.397.860	5.141.456.316	Interest expenses (Note 37)
Beban penyusutan (Catatan 36)	126.899.787	156.688.643	Depreciation expenses (Note 36)
Jumlah	10.323.297.647	5.298.144.959	Total

20. UTANG USAHA

20. TRADE PAYABLES

a. Berdasarkan Jenis

a. Based on Type

	2025	2024	
Pihak Berelasi			Related Parties
Kontraktor	114.182.082.182	74.339.309.131	Contractor
Retensi kontraktor	93.328.060.662	83.573.825.391	Contractor retention
Subjumlah	207.510.142.844	157.913.134.522	Subtotal
Pihak Ketiga			Third Parties
Kontraktor	96.668.476.414	66.061.812.204	Contractor
Retensi kontraktor	17.901.205.481	20.054.236.801	Contractor retention
Lainnya	55.969.271.613	9.927.823.935	Others
Subjumlah	170.538.953.508	96.043.872.940	Subtotal
Jumlah	378.049.096.352	253.957.007.462	Total

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

20. UTANG USAHA (LANJUTAN)

20. TRADE PAYABLES (CONTINUED)

b. Berdasarkan Kontraktor

b. Based on Contractor

	2025	2024	
Pihak Berelasi (Catatan 39b)	207.510.142.844	157.913.134.522	Related Parties (Note 39b)
Pihak Ketiga			Third Parties
CV Rahmat Pondasi Utama	4.789.126.560	747.150.050	CV Rahmat Pondasi Utama
PT Tauzia International Management	2.878.203.681	1.956.240.619	PT Tauzia International Management
PT Citrasarana Bangun Persada	2.519.995.545	-	PT Citrasarana Bangun Persada
CV Tangga Batu	2.337.528.640	-	CV Tangga Batu
Notaris Lael Arofah	2.086.317.500	2.210.870.000	Notaris Lael Arofah
PT Bangun Mataram Jaya	2.014.523.504	2.439.785.835	PT Bangun Mataram Jaya
PT Sameko Teknindo	1.901.856.245	2.678.490.585	PT Sameko Teknindo
CV Natuna Cemerlang	1.762.368.590	-	CV Natuna Cemerlang
PT Mitra Agung Jaya	1.714.868.227	1.569.224.427	PT Mitra Agung Jaya
PT Wahana Karya Agung	1.658.488.710	1.329.246.419	PT Wahana Karya Agung
PT Moko Panca Putra	1.628.304.816	1.716.377.467	PT Moko Panca Putra
CV Poema Djaya Utama	1.594.153.320	-	CV Poema Djaya Utama
PT Taruna Toba Indonesia	1.562.753.660	-	PT Taruna Toba Indonesia
CV Prima Agro Lestari	1.558.365.000	-	CV Prima Agro Lestari
PT Arcon Radian	1.460.963.427	-	PT Arcon Radian
CV Jumps Lima Persada	1.442.506.000	-	CV Jumps Lima Persada
CV Natssinisuka	1.387.107.000	-	CV Natssinisuka
PT Bina Multi Prima	1.327.949.690	4.931.740.231	PT Bina Multi Prima
CV Sagor	1.214.149.000	-	CV Sagor
PT Galaksi Bima Sakti	1.161.336.000	1.161.336.000	PT Galaksi Bima Sakti
CV Abadi Perkasa	1.119.515.787	1.081.463.590	CV Abadi Perkasa
CV Alfi Mandiri	1.070.090.850	1.070.090.850	CV Alfi Mandiri
PT Dipomulyo Mas	1.043.053.550	1.043.053.550	PT Dipomulyo Mas
CV Karya Mora Mandiri	1.041.154.084	1.363.204.560	CV Karya Mora Mandiri
PT Etika Sarana Abadi	984.391.182	-	PT Etika Sarana Abadi
PT Chronus Universal	923.467.000	-	PT Chronus Universal
Sutarman	900.934.297	-	Sutarman
CV Lei Karya Konstruksi PT Artpank Project	817.801.296	821.063.968	CV Lei Karya Konstruksi PT Artpank Project
Citrasarana	806.579.390	578.608.109	Citrasarana
PT Lam Jagar Natio	791.760.403	-	PT Lam Jagar Natio
PT Ratna Intan Kusuma	787.454.531	622.145.181	PT Ratna Intan Kusuma
PT Triderrick Sumber Makmur	735.439.100	735.439.100	PT Triderrick Sumber Makmur
PT Horas	697.347.707	-	PT Horas
PT Surya Indah Persada Indonesia	680.046.877	1.315.668.497	PT Surya Indah Persada Indonesia
Subjumlah	50.399.901.169	29.371.199.038	Subtotal

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

20. UTANG USAHA (LANJUTAN)

20. TRADE PAYABLES (CONTINUED)

b. Berdasarkan Kontraktor (lanjutan)

b. Based on Contractor (continued)

	2025	2024	
Subjumlah	50.399.901.169	29.371.199.038	Subtotal
CV Nugraha Murni	646.263.513	803.260.135	CV Nugraha Murni
PT Karang Kumpul	626.824.600	626.824.600	PT Karang Kumpul
PT Samudera Prima			PT Samudera Prima
Sejahtera	625.646.660	-	Sejahtera
PT Tiga Putra Mandiri	583.605.345	-	PT Tiga Putra Mandiri
PT Gading Fajar Perkasa	582.144.000	582.144.000	PT Gading Fajar Perkasa
Putra Dabyr Arsyia	577.875.000	-	Putra Dabyr Arsyia
PT Sameko Teknindo	560.708.176	-	PT Sameko Teknindo
CV Dwi Mulya Jaya	558.479.325	-	CV Dwi Mulya Jaya
PT Ciriajasa Cipta			
Mandiri	556.895.671	-	PT Ciriajasa Cipta Mandiri
PT Wijaya Bangun			
Pertiwi	553.209.461	521.959.461	PT Wijaya Bangun Pertiwi
PT Nusantara Sangga			
Bumi	545.000.002	545.000.002	PT Nusantara Sangga Bumi
PT Farhanindo	527.889.015	527.889.015	PT Farhanindo
PT Tiga Putra Dharma			PT Tiga Putra Dharma
Mandiri	520.872.650	583.605.345	Mandiri
PT Lumbung Karunia	506.450.905	2.587.626.849	PT Lumbung Karunia
CV Prima Resource	449.457.687	643.428.891	CV Prima Resource
CV Berkah Sejahtera	438.882.614	548.457.160	CV Berkah Sejahtera
PT Sinergi Persada			PT Sinergi Persada
Gautama	317.976.981	1.758.381.066	Gautama
PT Rayateh Utama			PT Rayateh Utama Teladan
Teladan Canggih	285.162.940	545.203.540	Canggih
PT Hidayah Duta Sarana			PT Hidayah Duta Sarana
Putra	281.080.448	522.131.035	Putra
CV Aamanah	265.443.176	1.209.108.097	CV Aamanah
CV Setya Karya	258.038.880	1.222.723.625	CV Setya Karya
PT Langgeng			PT Langgeng Mahakarya
Mahakarya Jaya	256.573.500	1.051.070.490	Jaya
PT Reka Jaya Karya	242.500.000	1.314.111.487	PT Reka Jaya Karya
CV Kemilau Surya			CV Kemilau Surya
Konstruksi	237.069.520	544.358.109	Konstruksi
PT Empat Putri Bahagia	234.000.000	1.641.794.595	PT Empat Putri Bahagia
CV King Sumatera	130.699.640	817.332.960	CV King Sumatera
PT Mitra Karya			
Konstruksi	127.940.000	1.690.907.937	PT Mitra Karya Konstruksi
CV Cipta Mulia	67.533.105	1.275.922.297	CV Cipta Mulia
PT Angkasa Pura			
Support	-	2.372.607.875	PT Angkasa Pura Support
CV Simket Mini Raja	-	2.028.768.820	CV Simket Mini Raja
Subjumlah	61.964.123.983	55.335.816.429	Subtotal

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

20. UTANG USAHA (LANJUTAN)

b. Berdasarkan Kontraktor (lanjutan)

	2025
Subjumlah	61.964.123.983
CV Sinar Jaya Abadi	-
CV. Kharisma Karya Sejati	-
PT Intan Karya Indonesia	-
CV Bangun Jaya Abadi	-
PT Mecanro Daya Utama	-
PT Bangun Bantala Indonesia	-
PT Studio Rencangurban Selaras	-
Lain-lain (di bawah Rp500 juta)	108.574.829.525
Subjumlah	170.538.953.508
Jumlah	378.049.096.352

Utang usaha Grup pada pihak ketiga terutama berhubungan dengan utang kontraktor dan retensi kontraktor.

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah.

Lain-lain merupakan jumlah utang kontraktor yang bernominal di bawah 500 juta.

20. TRADE PAYABLES (CONTINUED)

b. Based on Contractor (continued)

	2024	
Subtotal	55.335.816.429	
CV Sinar Jaya Abadi	1.944.641.891	
CV. Kharisma Karya Sejati	1.295.216.785	
PT Intan Karya Indonesia	770.067.567	
CV Bangun Jaya Abadi	600.259.080	
PT Mecanro Daya Utama	599.696.000	
PT Bangun Bantala Indonesia	554.452.000	
PT Studio Rencangurban Selaras	552.872.500	
Others (under Rp500 million)	34.390.850.688	
Subtotal	96.043.872.940	
Total	253.957.007.462	

The Group's trade payables to third parties mainly pertain to contractor payables and contractor retention.

All trade payables are denominated in Rupiah.

Others represent the amount owed by contractors whose nominal value is below 500 million.

21. BEBAN AKRUAL

	2025
Pihak Berelasi (Catatan 39b)	
Bunga pinjaman	101.196.768.020
Pihak Ketiga	
Konstruksi dan Pembangunan	149.952.545.859
Pengurusan sertifikat	92.617.113.301
Bunga pinjaman	84.776.623.218
Pemeliharaan	65.141.261.978
Umum	50.061.350.170
Lain-lain	245.081.511.943
Jumlah	788.827.174.489

Beban akrual lain-lain merupakan beban penjualan, beban perjalanan dan pengangkutan, kantor dan umum lainnya yang masih harus dibayar.

21. ACCRUED EXPENSES

	2024	
Related Parties (Note 39b)		
Loan interest	64.567.907.600	
Third Parties		
Construction and development	204.691.043.739	
Clearance certificate	97.975.052.320	
Loan interest	109.035.071.602	
Maintenance	74.012.878.877	
General	32.510.768.613	
Others	166.926.508.371	
Total	749.719.231.122	

Other accrued expenses represent selling expenses, travel and transportation expenses, office and general expenses.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

22. UTANG LAIN-LAIN

	2025
Pihak Ketiga	
Notaris dan konsultan	15.926.886.384
Pemasaran	8.052.497.696
Kelebihan uang muka	388.144.905
Lain-lain	31.057.254.935
Jumlah	55.424.783.920

Lain-lain merupakan penerimaan uang muka dari pelanggan yang masih dalam proses BI *checking*. Lain-lain akan direklasifikasi ke penerimaan uang muka apabila proses BI *checking* telah selesai.

22. OTHER PAYABLES

	2024	
		Third Parties
	19.121.270.205	Notary and consultant
	9.679.545.862	Marketing
	439.680.018	Excess of down payment
	25.736.002.812	Others
	54.976.498.897	Total

Others represent advances received from customers who are still in the BI *checking* process. Others will be reclassified to advance payment receipts when the BI *checking* process has been completed.

23. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Liabilitas imbalan kerja terdiri dari:

	2025
Jasa purna bakti/pensiun	35.843.400.598
Uang penghargaan	6.026.884.810
Santunan duka	671.148.330
Istirahat panjang	2.922.586.346
Masa persiapan pensiun	13.687.794.969
Jumlah	59.151.815.053

Grup telah menghitung kewajibannya pada 31 Desember 2025 dan 2024 sesuai dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 mengenai Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat dan Pemutusan Hubungan Kerja.

Perusahaan menyelenggarakan dana pensiun iuran pasti yang dikelola oleh DPLK BRI dan DPLK Bumiputera, yang akan digunakan untuk mendanai program Jasa Purna Bakti.

Terdapat risiko likuiditas dan ketidakpastian pemulihan aset program yang ditempatkan pada DPLK Bumiputera.

Kewajiban imbalan kerja per 31 Desember 2025 dan 2024 dihitung menggunakan jasa aktuarial Kantor Konsultan Aktuaria Tubagus Syafrial dan Amran Nangasan, aktuaris independen, dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit" dalam laporan No. 0520/IPK-TBS/KKA-TBA/V-2026 tanggal 4 Mei 2026 dan No. 329/IPK/KKA-TBA/III-2025 tanggal 20 Maret 2025.

Mutasi liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

23. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES

Employee benefit liabilities consists of:

	2024	
		Post-employment benefits
	31.798.027.668	Service appreciation awards
	3.580.994.168	Bereavement benefit
	590.338.697	Long leave benefit
	2.762.227.759	Pre-retirement leave
	11.240.499.675	
	49.972.087.968	Total

The Group calculated its obligations as of December 31, 2025, and 2024, in accordance with Law No. 11 of 2020 concerning Job Creation and Government Regulation No. 35 of 2021 regarding Work Agreements for Certain Time, Outsourcing, Working Time and Rest Time and Termination of Work.

The Company maintains a defined contribution pension plan is managed by DPLK BRI and DPLK Bumiputera, which is intended to fund the Jasa Purna Bakti (employee benefit) program.

There is liquidity risk and uncertainty regarding the recoverability of plan assets placed with DPLK Bumiputera.

Employee benefit obligations as of December 31, 2025 and 2024 were calculated using the actuarial services of Tubagus Syafrial and Amran Nangasan, independent actuaries, using the "Projected Unit Credit" method in report No. 0520/IPK-TBS/KKA-TBA/V-2026 dated May 4, 2026 and No. 329/IPK/KKA-TBA/III-2025 dated March 20, 2025.

The movements of employee benefits liabilities are as follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

23. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

23. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES (continued)

	2025	2024	
Saldo awal	49.972.087.968	39.664.875.862	<i>Beginning balance</i>
Koreksi saldo awal	18.846.855	18.642.324.506	<i>Adjustment of beginning balance</i>
Beban yang diakui tahun berjalan	10.936.026.419	10.776.310.196	<i>Expense recognised during the year</i>
Keuntungan aktuarial yang diakui di penghasilan komprehensif lain	2.720.715.238	(16.420.957.817)	<i>Actuarial gain recognized in other comprehensive income</i>
Pembayaran manfaat	(4.495.861.427)	(2.690.464.779)	<i>Benefits payment</i>
Saldo Akhir	59.151.815.053	49.972.087.968	<i>Ending Balance</i>

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

Amounts recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

	2025	2024	
Beban jasa kini	7.704.399.518	7.570.637.519	<i>Current service cost</i>
Beban jasa lalu	-	22.554.120	<i>Past service cost</i>
Pendapatan bunga dari aset program	(2.240.467.497)	(1.941.085.315)	<i>Interest Income on plan assets</i>
Pengukuran kembali liabilitas (aset)	268.688.656	(1.107.861.294)	<i>Re-measurement of the net defined benefit liability (assets)</i>
Biaya/(manfaat) jasa lalu: Beban bunga	5.203.405.742	6.232.065.166	<i>Past service cost/(income): Interest cost</i>
Jumlah beban yang diakui dalam laporan laba rugi	10.936.026.419	10.776.310.196	<i>Total expense charged to profit or loss</i>

	2025	2024	
Keuntungan yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	(4.086.505.241)	(211.517.057)	<i>Gain arising from changes in financial assumptions</i>
Penyesuaian pengalaman	1.365.790.003	(16.209.440.760)	<i>Experience adjustments</i>
Jumlah kerugian/ (keuntungan) yang diakui pada penghasilan komprehensif lainnya	2.720.715.238	(16.420.957.817)	<i>Total actuarial loss/(gain) recognized in other comprehensive income</i>

Liabilitas imbalan kerja tersebut dihitung oleh aktuaris independen dengan asumsi utama adalah sebagai berikut:

Employee benefit liabilities are calculated by an independent actuary with the following key assumptions are as follow:

Asumsi ekonomis	2025	2024	Economic assumptions
Tingkat diskonto:			<i>Discount rate:</i>
Jasa purna bhakti	6,66%	7,12%	<i>Purna bhakti services</i>
Penghargaan	6,74%	7,13%	<i>Award</i>
Santunan duka	6,28%	6,97%	<i>Grief compensation</i>
Istirahat panjang	5,32%	7,11%	<i>Long break</i>
MPP	4,35%	4,92%	<i>MPP</i>

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

23. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

**23. EMPLOYEE
(continued)**

BENEFIT

LIABILITIES

	2025	2024	
Tingkat kenaikan gaji	5,00%	5,00%	Salary increase rate
Asumsi demografi			Demographic assumptions
Tingkat kematian	TMI IV	TMI IV	Mortality rate
Tingkat cacat	5%/Tahun/ Years	5%/Tahun/ Years	Disability rate
Tingkat pengunduran diri	20-44 Tahun/ Years 1%	20-29 Tahun/ Years 1%	Resignation rate
	45-49 Tahun/ Years 0,8%	30-39 Tahun/ Years 1%	
	50-55 Tahun/ Years 0,6%	40-44 Tahun/ Years 1%	
		45-49 Tahun/ Years 0,8%	
		50-55 Tahun/ Years 0,6%	

Analisis sensitivitas pada asumsi-asumsi aktuarial utama.

Sensitivity analysis on significant actuarial assumptions.

Perubahan Asumsi Utama Tahunan	Kenaikan/ (Penurunan)/ Increase/ (decrease)	(Penurunan)/Kenaikan Liabilitas Imbalan Kerja Neto/ (Decrease)/Increase in the net employee benefit liabilities	Annual Changes of Key Assumptions
31 Desember 2025			December 31, 2025
Tingkat diskonto	1%/(1%)	(10.696.183.986)/12.729.190.353	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	1%/(1%)	12.647.467.550/(10.812.552.890)	Salary increase rate
31 Desember 2024			December 31, 2024
Tingkat diskonto	1%/(1%)	(8.931.859.204)/10.708.518.619	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	1%/(1%)	10.798.518.619/(9.077.663.247)	Salary increase rate

Analisis sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial di mana asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam praktiknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi. Dalam perhitungan sensitivitas kewajiban imbalan pasti atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama (perhitungan nilai kini kewajiban imbalan pasti dengan menggunakan metode *projected unit credit* di akhir periode) telah diterapkan seperti dalam penghitungan kewajiban pensiun yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

The sensitivity analysis is based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this is unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated. When calculating the sensitivity of the defined benefit obligation to significant actuarial assumptions the same method (present value of the defined benefit obligation calculated with the projected unit credit method at the end of the reporting period) has been applied as when calculating the pension liability recognised within the consolidated statements of financial position.

Jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The maturity of defined benefits obligations as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

23. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

	2025
Kurang dari 1 Tahun	7.242.566.731
1 Sampai dengan 2 Tahun	3.067.451.750
2 Sampai dengan 5 Tahun	18.221.738.344
Lebih dari 5 Tahun	754.506.512.001
Jumlah	783.038.268.826

23. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES (continued)

	2024	
	3.943.016.546	Less than 1 Year
	4.965.711.665	1 to 2 Years
	13.674.049.878	2 to 5 Years
	803.467.926.668	Over 5 Years
Total	826.050.704.757	Total

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG

	2025
Pihak ketiga	
Perusahaan:	
Pinjaman Jangka Menengah (PJM)	1.455.000.000.000
PT Indonesia Infrastructure Finance	300.000.000.000
Entitas Anak:	
PT PGU	
Pinjaman Jangka Menengah (PJM)	330.000.000.000
PT PND	
PT Bank Tabungan Negara Syariah	5.463.800.000
Subjumlah	2.090.463.800.000

24. LONG-TERM LOANS

	2024	Third party Company:
	1.460.000.000.000	Medium Term Notes (MTN)
	300.000.000.000	PT Indonesia Infrastructure Finance
		Subsidiary:
		PT PGU
	330.000.000.000	Medium Term Notes (MTN)
	10.442.900.000	PT Bank Tabungan Negara Syariah
Subtotal	2.100.442.900.000	Subtotal

Pihak berelasi (Catatan 39)	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.655.598.910.968
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	650.000.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	108.111.516.685
Utang RDI	35.960.870.220
Subjumlah	2.449.671.297.873
Jumlah	4.540.135.097.873

Related parties (Note 39)	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.696.793.396.624
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	650.000.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	127.979.516.687
RDI Loans	38.359.393.669
Subtotal	2.513.132.306.980
Total	4.613.575.206.980

Bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	(3.805.522.301.614)
Diskonto belum diamortisasi	(69.116.981.402)
Bagian yang jatuh tempo di atas satu tahun	665.495.814.857
Diskonto belum diamortisasi	(2.865.958.347)
Bagian yang jatuh tempo di atas satu tahun - neto	662.629.856.510

	(673.124.433.719)	Current maturity portion
	(61.211.042.048)	Unamortized discount
	3.879.239.731.213	Non-current portion
	(20.222.390.720)	Unamortized discount
Non-current portion – net	3.859.017.340.493	Non-current portion – net

Pinjaman Jangka Menengah (PJM)

Medium Term Notes (MTN)

a. PJM III Seri A dan Seri B tahun 2018

a. MTN III Series A and Series B 2018

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III Seri A tahun 2018 dan Seri B tahun 2018, sesuai dengan Akta No. 14 tanggal 5 Desember 2018 di hadapan Arry Supratno, S.H.

The Company issued Medium Term Notes (MTN) III Series A in 2018 and Series B in 2018, in accordance with Notarial Deed of Agreement of Issuance and Appointment No. 14 dated December 5, 2018 in front of Arry Supratno, S.H.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

a. PJM III Seri A dan Seri B tahun 2018 (lanjutan)

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III Seri A tahun 2018 dan Seri B tahun 2018, sesuai dengan Akta No. 14 tanggal 5 Desember 2018 di hadapan Arry Supratno, S.H. Pinjaman diberikan untuk modal kerja dan *refinancing* utang untuk mengembangkan usaha Perusahaan. PJM III Seri A senilai Rp235.000.000.000 berjangka waktu 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 10 Desember 2018 dengan tingkat bunga 10,75% per tahun dan PJM III Seri B senilai Rp65.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan selambat-lambatnya pada tanggal 10 Desember 2018 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Sinarmas Sekuritas dan agen pemantau PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) terhadap bunga maksimal (1,5:1).

PJM ini telah beberapa kali direstrukturisasi terakhir kali melalui surat permohonan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang PJM III Perum Perumnas Tahun 2018 Seri A dan Seri B (RUPMTN) No: DIRKEU/325/10/X/2023 tanggal 30 Oktober 2023 dan telah disetujui dalam RUPMTN sesuai dengan Akta Notaris No. 36 tanggal 30 November 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Jangka waktu PJM III Seri A dan B menjadi 8 (delapan) tahun terhitung sejak penerbitan PJM;
- Tingkat bunga PJM III Seri A dan Seri B menjadi 11,85% berlaku setelah pembayaran bunga yang akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2023;
- *Debt to Equity Ratio* maksimal menjadi (3:1) sejak tahun buku 2024; dan
- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) dengan perhitungan CFADS minimal 100% sejak tahun buku 2023.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

a. MTN III Series A and Series B 2018 (continued)

The Company issued Medium Term Notes (MTN) III Series A in 2018 and Series B in 2018, in accordance with Notarial Deed of Agreement of Issuance and Appointment No. 14 dated December 5, 2018 in front of Arry Supratno, S.H. The loan is provided for working capital and debt refinancing purposes to support the Company business. MTN III Series A amounting to Rp235,000,000,000 for a period of 3 (three) years from issuance date of December 10, 2018 with interest rate of 10.75% per year and Series B amounting to Rp65,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of December 10, 2018 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Sinarmas Sekuritas and supervisory agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) to interest expense maximum (1.5:1).

The MTN has been restructured several times recently through letter of application for holding the 2018 General Meeting of MTN III Perum Perumnas Holders Series A and Series B (GMMTNH) No: DIRKEU/325/10/X/2023 dated October 30, 2023 and it was approved at the GMMTNH in accordance with Notarial Deed No. 36 dated November 30, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., to amend the following provisions:

- The term of the MTN III Series A and Series B becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN;
- MTN III Series A and Series B interest rate becomes 11.85% effective after payment of interest which will be due on December 10, 2023;
- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1) starting in 2024 financial year; and
- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) with CFADS calculation minimum 100% starting in 2023 financial year.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

**a. PJM III Seri A dan Seri B tahun 2018
(lanjutan)**

Pada 31 Desember 2025, Perusahaan tidak dapat memenuhi persyaratan *financial covenant* tersebut sehingga pinjaman disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 untuk Seri A dan Seri B masing-masing sebesar Rp235.000.000.000 dan Rp65.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Pinjaman PJM Seri A dan Seri B akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2026.

b. PJM I tahun 2019

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) I tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 12 tanggal 15 Maret 2019, yang kemudian diamendemen berdasarkan akta No. 01 tanggal 5 Oktober 2020, di hadapan Arry Supratno, S.H., senilai Rp150.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 18 Maret 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Asta Kapital Asia dan wali amanat PT Bank Bukopin Tbk.

Pinjaman diberikan kepada untuk modal kerja dalam pembangunan Rusun Rawa Buntu.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- EBITDA terhadap bunga minimal (1,5:1).

Pada 31 Desember 2025, Perusahaan tidak dapat memenuhi persyaratan *financial covenant* tersebut sehingga pinjaman disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

Pinjaman di atas dijamin dengan piutang lancar, dan/persediaan dan/aset lainnya minimal 100% dari nilai pokok PJM. (Catatan 5).

24. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

**a. MTN III Series A and Series B 2018
(continued)**

As of December 31, 2025, the Company was unable to comply with the financial covenant requirements therefore, the loan is presented as current liability.

The loan balance as of December 31, 2025 and 2024 for Series A and Series B amounted to Rp235,000,000,000 and Rp65,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

MTN Series A dan Series B loans will mature on December 10, 2026.

b. MTN I 2019

The Company issued Medium Term Notes (MTN) I in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 12 dated March 15, 2019, which was later amended based on deed No. 01 dated October 5, 2020, in front of Arry Supratno, S.H., amounting to Rp150,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of March 18, 2019 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Bukopin Tbk.

The loan is provided for working capital for the construction of Rusun Rawa Buntu.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- EBITDA to interest expense minimum (1.5:1).

As of December 31, 2025, the Company was unable to comply with the financial covenant requirements, therefore, the loan is presented as current liability.

The loan is secured with current receivables, and/or inventory and/or other assets of at least 100% of the principal value of MTN. (Note 5).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

b. PJM I tahun 2019 (lanjutan)

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 sebesar Rp150.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Berdasarkan perjanjian akta No. 03 tanggal 5 Maret 2024 oleh notaris Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 18 Maret 2027.

Berdasarkan Akta No. 17 tanggal 30 Juli 2025 oleh Notaris Vita Cahyojati S.H., M. Hum., dinyatakan bahwa apabila sampai dengan 31 Desember 2025 Perusahaan belum memperoleh dana hasil penerbitan obligasi dan/atau memperoleh fasilitas pendanaan lainnya yang digunakan untuk membayar sisa pokok MTN I/ 2019, MTN III/2019 dan MTN IV/2019 maka Perusahaan wajib membayar denda sebesar 1% dari sisa pokok utang MTN.

c. PJM III tahun 2019

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 42 tanggal 26 Februari 2019, yang kemudian diamendemen berdasarkan akta No. 15 tanggal 11 Januari 2021, di hadapan Arry Supratno, S.H., senilai Rp155.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal 27 Februari 2019 sampai 27 Februari 2024 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Asta Kapital Asia dan wali amanat PT Bank Bukopin Tbk.

Pinjaman diberikan untuk modal kerja dalam pembangunan Rusun Pertani Kalibata.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Debt to Equity Ratio maksimal (3:1), dan
- EBITDA minimal (1,5:1) terhadap bunga.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

b. MTN I 2019 (continued)

The loan balance as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp150,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

Based on deed agreement No. 03 dated March 5, 2024 by notary Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., the loan will mature on March 18, 2027.

Based on Deed No. 17 dated July 30, 2025 by Notary Vita Cahyojati S.H., M. Hum., it is stated that if until December 31, 2025 the Company has not obtained funds from the issuance of bonds and/or obtained other funding facilities used to pay the remaining principal of MTN I/2019, MTN III/2019 and MTN IV/2019 then the Company is obliged to pay a fine of 1% of the remaining principal of the MTN debt.

c. MTN III 2019

The Company has issued Medium Term Notes (MTN) III in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 42 dated February 26, 2019, which was later amended based on deed No. 15 dated January 11, 2021, in front of Arry Supratno, S.H., amounting to Rp155,000,000,000 for a period of 5 (five) years since period February 27, 2019 to February 27, 2024 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Bukopin Tbk.

The loan is provided for working capital for the construction of Rusun Pertani Kalibata.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- Debt to Equity Ratio maximum (3:1), and
- EBITDA minimum (1.5:1) to interest expense.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

c. PJM III tahun 2019 (lanjutan)

Pada tanggal 22 Mei 2023, Perusahaan mengajukan penyesuaian *financial covenant* tahun 2022-2025 dan telah disetujui oleh pemegang PJM III Tahun 2019 sesuai dengan Akta Notaris No. 18 tanggal 22 Mei 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (4:1) untuk tahun 2023 dan 2024, dan
- EBITDA terhadap beban bunga minimal (1:1) untuk tahun 2023 dan (2:1) untuk tahun 2024.

Pada 31 Desember 2025, Perusahaan tidak dapat memenuhi persyaratan *financial covenant* tersebut sehingga pinjaman disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

Pada tanggal 9 November 2023, Perusahaan mengajukan restrukturisasi PJM III tahun 2019 dan telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III Tahun 2019 sesuai dengan Akta Notaris No. 26 tanggal 18 Desember 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Jangka waktu PJM III menjadi 8 (delapan) tahun terhitung sejak penerbitan PJM; dan
- Tingkat bunga PJM III menjadi 11,85% berlaku sejak tanggal 27 Februari 2024.

Pinjaman di atas dijamin dengan piutang lancar, dan/persediaan dan/aset lainnya minimal 100% dari nilai pokok PJM. (Catatan 5).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp155.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 27 Februari 2027.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

c. MTN III 2019 (continued)

On May 22, 2023, The company proposed adjustments to the financial covenant for 2022-2025 and was approved by the 2019 MTN III holders in accordance with Notarial Deed No. 18 dated May 22, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., to amend the following provisions:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (4:1) for 2023 and 2024, and
- EBITDA to interest expense minimum (1:1) for 2023 and (2:1) for 2024.

As of December 31, 2025, the Company was unable to comply with the financial covenant requirements, therefore, the loan is presented as current liability.

On November 9, 2023, the Company proposed a restructuring of the MTN III in 2019 and it was approved at the General Meeting of Medium-Term Notes (MTN) III Holders Year 2019 in accordance with Notarial Deed No. 26 dated December 18, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., to amend the following provisions:

- The term of the MTN III becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN; and
- MTN III interest rate becomes 11.85% effective from February 27, 2024.

The loan is secured with current receivables, and/or inventory and/or other assets of at least 100% of the principal value of MTN. (Note 5).

The loan balance as of December 31, 2025 and 2024, amounted to Rp155,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

The loan will mature on February 27, 2027.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

d. PJM IV tahun 2019

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) IV tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 05 tanggal 2 April 2019, di hadapan Arry Supratno, S.H., senilai Rp200.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 5 April 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun dengan *arranger* PT Sinarmas Sekuritas, agen pemantau dan agen jaminan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Pinjaman akan digunakan untuk modal kerja.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- EBITDA terhadap beban bunga minimal (1,5:1).

Pada tanggal 30 Oktober 2023, Perusahaan mengajukan restrukturisasi PJM IV tahun 2019 dan telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Pinjaman Jangka Menengah (PJM) IV Tahun 2019 sesuai dengan Akta Notaris No. 01 tanggal 5 Desember 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Jangka waktu PJM IV menjadi 8 (delapan) tahun terhitung sejak penerbitan PJM;
- Tingkat bunga PJM IV menjadi 11,85% berlaku setelah pembayaran bunga yang akan jatuh tempo pada tanggal 5 April 2024; dan
- *Debt to Equity Ratio* maksimal menjadi (3:1) sejak tahun buku 2024.

Pada 31 Desember 2025, Perusahaan tidak dapat memenuhi persyaratan *financial covenant* tersebut sehingga pinjaman disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

d. MTN IV 2019

The Company has issued Medium Term Notes (MTN) IV in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 05 dated April 2, 2019 in front of Arry Supratno, S.H., amounting to Rp200,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of April 5, 2019 with interest rate of 11.75% per year with arrangers PT Sinarmas Sekuritas, supervisory agency and security agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk.

The loan will be used for working capital.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- EBITDA to interest expense minimum (1.5:1).

On October 30, 2023, the Company proposed a restructuring of the MTN IV in 2019 and it was approved at the General Meeting of Medium-Term Notes (MTN) IV Holders Year 2019 in accordance with Notarial Deed No. 01 dated December 15, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., to amend the following provisions:

- The term of the MTN IV becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN;
- MTN IV interest rate to 11.85% effective after payment of interest which will be due on April 5, 2024; and
- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1) starting in 2024 financial year.

As of December 31, 2025, the Company was unable to comply with the financial covenant requirements, therefore, the loan is presented as current liability.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

d. PJM IV tahun 2019 (lanjutan)

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp200.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 5 April 2027.

e. PJM V Seri B tahun 2019

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) V Seri B tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 56 tanggal 25 April 2019, di hadapan Arry Supratno, S.H., senilai Rp150.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan selambat-lambatnya pada tanggal 30 April 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun.

Arranger PT Sinarmas Sekuritas dan agen pemantau PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Pinjaman diberikan untuk tujuan pengembangan usaha.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- *EBITDA* terhadap beban bunga minimal (1,5:1).

Pada tanggal 30 Oktober 2023, Perusahaan mengajukan restrukturisasi PJM V Seri B tahun 2019 dan telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Pinjaman Jangka Menengah (PJM) V Seri B Tahun 2019 sesuai dengan Akta Notaris No. 02 tanggal 5 Desember 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

24. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

d. MTN IV 2019 (continued)

The loan balance as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp200,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

The loan will mature on April 5, 2027.

e. MTN V Series B 2019

The Company has issued Medium Term Notes (MTN) V Series B in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 56 dated April 25, 2019 in front of Arry Supratno, S.H., amounting to Rp150,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of April 30, 2019 with interest rate of 11.75% per year.

Arrangers PT Sinarmas Sekuritas and supervisory agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

The loan is used for business development.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- *EBITDA* to interest expense minimum (1.5:1).

On October 30, 2023, the Company proposed a restructuring of the MTN V Series B in 2019 and it was approved at the General Meeting of Medium-Term Notes (MTN) V Series B Holders Year 2019 in accordance with Notarial Deed No. 02 dated December 5, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., to amend the following provisions:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

e. PJM V Seri B tahun 2019 (lanjutan)

- Jangka waktu PJM V Seri B menjadi 8 (delapan) tahun terhitung sejak penerbitan PJM;
- Tingkat bunga PJM V Seri B menjadi 11,85% berlaku setelah pembayaran bunga yang akan jatuh tempo pada tanggal 5 April 2024; dan
- *Debt to Equity Ratio* maksimal menjadi (3:1) sejak tahun buku 2024.

Pada 31 Desember 2025, Perusahaan tidak dapat memenuhi persyaratan *financial covenant* tersebut sehingga pinjaman disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

Saldo pinjaman Seri B per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp150.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Pinjaman Seri B akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027.

f. PJM VI Seri A dan Seri B tahun 2019

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VI Seri A tahun 2019 dan Seri B tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 82 tanggal 29 Juli 2019, yang kemudian diamendemen berdasarkan akta No. 52 tanggal 30 Desember 2020, di hadapan Arry Supratno, S.H., PJM VI seri A senilai Rp105.000.000.000 berjangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan pada tanggal 30 Juli 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun dan seri B senilai Rp100.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 12 Maret 2020 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Asta Kapital Asia dan wali amanat PT Bank Bukopin Tbk.

Pinjaman diberikan untuk modal kerja dalam pembangunan Rusun Rawa Buntu.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

24. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

e. MTN V Series B 2019 (continued)

- The term of the MTN V Series B becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN;
- MTN V Series B interest rate to 11.85% effective after payment of interest which will be due on April 5, 2024; and
- Debt to Equity Ratio maximum (3:1) starting in 2024 financial year.

As of December 31, 2025, the Company was unable to comply with the financial covenant requirements, therefore, the loan is presented as current liability.

The Series B loan balance as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp150,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

The Series B loan will mature on April 30, 2027.

f. MTN VI Series A and Series B 2019

The Company has issued Medium Term Notes (MTN) IV Series A in 2019 and Series B in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 82 dated July 29, 2019, which was later amended based on deed No. 52 dated December 30, 2020, in front of Arry Supratno, S.H., MTN VI Series A amounting to Rp105,000,000,000 for a period of 5 years from issuance date of July 30, 2019 with interest rate of 11.75% per year and Series B amounting to Rp100,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of March 12, 2020 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Bukopin Tbk.

The loan is provided for working capital for the construction of Rusun Rawa Buntu.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

f. PJM VI Seri A dan Seri B tahun 2019 (lanjutan)

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (2,75:1), dan
- EBITDA terhadap beban bunga minimal (1,75:1).

Pada 31 Desember 2025, Perusahaan tidak dapat memenuhi persyaratan *financial covenant* tersebut sehingga pinjaman disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

PJM ini telah beberapa kali direstrukturisasi terakhir kali melalui Akta Notaris No. 04 tanggal 3 Mei 2024, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Jangka waktu PJM Seri A dan Seri B menjadi 8 (delapan) tahun terhitung sejak penerbitan PJM; dan
- Tingkat bunga PJM Seri A dan Seri B menjadi 11,85% berlaku sejak tanggal 30 Juli 2024 untuk Seri A dan sejak tanggal 12 Maret 2025 untuk Seri B.

Saldo pinjaman Seri A dan Seri B per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp100.000.000.000 dan Rp100.000.000.000. Tidak terdapat pencairan terkait fasilitas pinjaman ini namun terdapat pembayaran sebesar Rp5.000.000.000 pada tahun 2025.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 Juli 2027 untuk Seri A dan 12 Maret 2028 untuk Seri B.

g. PJM VIII tahun 2019

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VIII tahun 2019, sesuai No. 25 tanggal 11 Juli 2019, di hadapan Arry Supratno, S.H., senilai Rp300.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 16 Juli 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun dengan *arranger* PT Sinarmas Sekuritas dan agen pemantau PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Pinjaman akan digunakan untuk modal kerja.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

24. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

f. MTN VI Series A and Series B 2019 (continued)

- *Debt to Equity Ratio* maximum (2.75:1), and
- EBITDA to interest expenses minimum (1.75:1).

As of December 31, 2025, the Company was unable to comply with the financial covenant requirements, therefore, the loan is presented as current liability.

The MTN has been restructured several times recently through Notarial Deed No. 04 dated May 3, 2024, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., to amend the following provisions:

- The term of the MTN Series A and Series B becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN; and
- MTN III interest rate to 11.85% effective from July 30, 2024 for Series A and March 12, 2025 for Series B.

The loan balance of Series A and Series B as December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp100,000,000,000 and Rp100,000,000,000, respectively. There were no disbursements related to these loan facilities, however a payment of Rp5,000,000,000 was made in 2025.

The loan will mature on July 30, 2027, for Series A and March 12, 2028, for Series B.

g. MTN VIII 2019

The Company has issued Medium Term Notes (MTN) VIII in 2019, in accordance with Notarial No. 25 dated July 11, 2019 in front of Arry Supratno S.H., amounting to Rp300,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of July 16, 2019 with interest rate of 11.75% per year with *arranger* PT Sinarmas Sekuritas and supervisory agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

The loan will be used for working capital.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

g. PJM VIII tahun 2019 (lanjutan)

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- EBITDA terhadap beban bunga minimal (1,5:1).

Pada tanggal 30 Oktober 2023, Perusahaan mengajukan restrukturisasi PJM VIII tahun 2019 dan telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VIII Tahun 2019 sesuai dengan Akta Notaris No. 03 tanggal 5 Desember 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Jangka waktu PJM VIII menjadi 8 (delapan) tahun terhitung sejak penerbitan PJM;
- Tingkat bunga PJM VIII menjadi 11,85% berlaku setelah pembayaran bunga yang akan jatuh tempo pada tanggal 16 Juli 2024; dan
- *Debt to Equity Ratio* maksimal menjadi (3:1) sejak tahun buku 2024.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp300.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 16 Juli 2027.

Entitas Anak

PGU

a. PJM I Seri A tahun 2017

PGU, entitas anak, pada tanggal 15 Desember 2017, menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) I Seri A tahun 2017 senilai Rp99.000.000.000 dan Seri B tahun 2017 senilai Rp231.000.000.000. Masing-masing seri PJM dengan tenor 5 tahun sejak tanggal penerbitan PJM atau jangka waktu yang lebih cepat dalam hal penerbit melakukan pembelian kembali pada tahun ketiga sejak tanggal penerbitan. PGU wajib membayar bunga PJM dengan ketentuan: sebesar 10,50% per tahun pada tahun ke-3 sejak tanggal penerbitan PJM; sebesar 11,75% per tahun pada tahun ke-4 sejak tanggal penerbitan PJM; dan sebesar 11,75% per tahun pada tahun ke-5 sejak tanggal penerbitan PJM.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

g. MTN VIII 2019 (continued)

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- EBITDA to interest expense minimum (1.5:1).

On October 30, 2023, the Company proposed a restructuring of the MTN VIII in 2019 and it was approved at the General Meeting of Medium-Term Notes (MTN) VIII Holders Year 2019 in accordance with Notarial Deed No. 03 dated December 5, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., to amend the following provisions:

- The term of the MTN VIII becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN;
- MTN VIII interest rate to 11.85% effective after payment of interest which will be due on July 16, 2024; and
- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1) starting in 2024 financial year.

The loan balance as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp300,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

The loan will mature on July 16, 2027.

Subsidiary

PGU

a. MTN I Series A 2017

PGU, a subsidiary, on December 15, 2017 issued Medium Term Note (MTN) I Series A in 2017 amounting to Rp99,000,000,000 and Series B in 2017 amounting to Rp231,000,000,000. Each MTN series with a tenor of 5 years from MTN issuance date, or earlier time, whenever the issuer executes the call option at the third year of the MTN issuance date. PGU shall pay the MTN interest with the following conditions: amounting to 10.50% per year in the 3rd years from the date of MTN issuance; amounting to 11.75% per year in the 4th years from the date of MTN issuance; and amounting to 11.75% per year in the 5th years from the date of MTN issuance.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PGU (lanjutan)

a. PJM I Seri A tahun 2017 (lanjutan)

Pembayaran bunga akan dibayarkan setiap triwulan dihitung sejak tanggal penerbitan PJM ini digunakan untuk pengembangan usaha.

Selama periode perjanjian pinjaman, PGU diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (4:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimal (1,25:1).

Pada tanggal 31 Desember 2024, PGU tidak dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Pada tanggal 4 Februari 2021, PGU menandatangani amendemen Perjanjian Pinjaman Jangka Menengah (PJM) untuk mengubah ketentuan sebagai berikut:

- Tingkat bunga menjadi 8% berlaku sejak tanggal amendemen; dan
- Perusahaan sebagai entitas induk PGU, akan bertanggung jawab dalam hal pembayaran semua kewajiban PJM.

Pinjaman jatuh tempo pada tanggal 22 Desember 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2025, PGU belum melakukan pelunasan kewajiban pokok dan bunga beserta dengan denda keterlambatan tersebut sebesar Rp456.948.810.374.

Sampai dengan tanggal penyesuaian laporan keuangan ini, belum terdapat perubahan atas denda keterlambatan tersebut.

PT Indonesia Infrastructure Finance

Berdasarkan akta No. 38 tanggal 11 Desember 2024, oleh Notaris Emmyyra Fauzia Kariana, S.H., M.Kn, Perusahaan dan PT Indonesia Infrastructure Finance menandatangani perjanjian fasilitas pinjaman berjangka senior dengan jumlah sampai dengan Rp300.000.000.000. Tujuan pinjaman ini yaitu untuk pembiayaan ulang (*refinancing*) atas MTN Proyek TOD Rawa Buntu, dengan tenor 7 tahun sejak tanggal perjanjian. Perusahaan wajib membayar bunga sebesar 10,50% per tahun.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Medium Term Notes (MTN) (continued)

Subsidiary (continued)

PGU (continued)

a. MTN I Series A 2017 (continued)

The interest payment shall be paid in every quarter as of the date of issuance. MTN is used for business development.

During the loan agreement period, PGU is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio maximum (4:1), and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) minimum (1.25:1).*

As of December 31, 2024, PGU has not complied with all financial covenant stated in the loan agreement.

On February 4, 2021, PGU signed an amendment to the Medium Term Loan Agreement (MTN) to amend the following provisions:

- *The interest will be 8% effective from the date of amendment; and*
- *The Company as the parent entity of PGU, will be responsible for the payment of all MTN obligations.*

The loan mature on December 22, 2022.

As of December 31, 2025, PGU has not paid off its principal and interest obligations along with the late payment penalty amounting to Rp456,948,810,374.

As of the adjustment date of these financial statements, there have been no changes to the late penalty.

PT Indonesia Infrastructure Finance

Based on deed No. 38 dated December 11, 2024, by Notary Emmyyra Fauzia Kariana, S.H., M.Kn, the Company and PT Indonesia Infrastructure Finance signed a senior term loan facility agreement with an amount of up to Rp300,000,000,000. The purpose of this loan is to refinance the MTN TOD Rawa Buntu Project, with a tenor of 7 years from the date of the agreement. The Company is required to pay interest of 10.50% per year.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

PT Indonesia Infrastructure Finance (lanjutan)

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1),
- *Interest Coverage Ratio* (ICR) minimal (1,5:1) dan
- *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimal (1:1).

Pada 31 Desember 2025, Perusahaan tidak dapat memenuhi persyaratan *financial covenant* tersebut sehingga pinjaman disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

Pinjaman di atas dijamin dengan tanah untuk pengembangan (Catatan 9).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp300.000.000.000. Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 11 Desember 2031.

Utang Bank

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

a. KMK Sentraland Karawang

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 2751/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 tanggal 01 Desember 2016 yang tertuang dalam Akta No. 62 tanggal 28 Desember 2016, Notaris Riyad, S.H., Perusahaan menerima fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan limit Rp171.000.000.000.

Agunan Pokok

Tagihan atas piutang usaha dan pendapatan operasional dengan nilai penjaminan sebesar 150% dari total *plafond* kredit per proyek.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio kecukupan modal minimum sebesar 10% atas utang Bank; dan
- Rasio *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimal 100%.

24. LONG TERM LOANS (continued)

PT Indonesia Infrastructure Finance (continued)

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1),
- *Interest Coverage Ratio* (ICR) minimum (1.5:1), and
- *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimum (1:1).

As of December 31, 2025, the Company was unable to comply with the financial covenant requirements, therefore, the loan is presented as current liability.

The loan is secured with land for development (Note 9).

The loan balance as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp300,000,000,000. The loan will mature on December 11, 2031, respectively.

Bank Loans

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

a. KMK Sentraland Karawang

Based on approval agreement No. 2751/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 on December 01, 2016 which is contained in Notarial Deed No. 62 on December 28, 2016, Notary Riyad, S.H., the Company obtain a Working Capital Credit facility with a limit of Rp171,000,000,000.

Principal Collateral

Claim on trade receivable and operating income of debtor with a guaranteed value of 150% of the total credit limit per project.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* (DER) does not exceed 500%;
- *Capital adequacy ratio* to bank loan minimum 10%; and
- *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimum 100%.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(lanjutan)**

a. KMK Sentraland Karawang (lanjutan)

Agunan Pokok (lanjutan)

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: 70/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 103 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal *addendum* perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian pinjaman sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja
Limit kredit : Rp52.177.800.000
Jangka waktu : 24 bulan sampai dengan tanggal 28 Desember 2025
Tingkat bunga : 7,00% - 8,75%

Tambahan Agunan:

Agunan Pokok

Tanah dan bangunan atas proyek Apartemen Grand Sentraland Karawang, setelah dikurangi unit-unit yang telah terjual lunas minimal sebanyak 215 unit SHMRS, diikat dengan Hak Tanggungan dengan nilai pengikatan minimal Rp62.000.000.000.

Agunan Lain

1. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).

2. Roya/pelepasan agunan.

Pada tanggal 31 Desember 2025, Perusahaan dapat memenuhi semua rasio *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(continued)**

a. KMK Sentraland Karawang (continued)

Principal Collateral (continued)

The loan facility has been restructured several times, recently through a credit restructuring approval letter No: 70/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 103 dated February 27, 2023, notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N notary in East Jakarta regarding the *addendum* to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

Facilities : Working Capital Loan
Plafond : Rp52,177,800,000
Time period : 24 months until December 28, 2025
Interest rate : 7.00% - 8.75%

Additional Collateral:

Principal Collateral

The land and buildings for the Grand Sentraland Karawang Apartment project, after deducting the units that have been sold in full at a minimum of 215 SHMRS units, are bound by Mortgage Rights with a minimum binding value of Rp62,000,000,000.

Other Collateral

1. Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (*Cross Collateral*).

2. Roya/release of collateral.

As of December 31, 2025, the Company has complied all with the financial covenant ratios stated in the loan agreement.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

a. KMK Sentraland Karawang (lanjutan)

Agunan Lain (lanjutan)

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp27.626.147.303 dan Rp28.000.000.000. Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp373.852.697.

Pinjaman telah jatuh tempo pada tanggal 28 Desember 2025.

b. KMK Sentraland Cengkareng

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 2899/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 tanggal 13 Desember 2016 yang tertuang dalam Akta No. 56 tanggal 28 Desember 2016, Notaris Riyad, S.H., Perusahaan menerima fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan limit sebesar Rp228.000.000.000

Agunan:

Agunan Pokok

Tagihan atas piutang usaha dan pendapatan operasional Perusahaan dengan nilai penjaminan sebesar 150% dari total *plafond* kredit per proyek.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio kecukupan modal minimum sebesar 10% atas utang Bank; dan
- Rasio *Revenue Cost* (RPC) minimal 100%.

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: 72/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 100 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal *addendum* perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian pinjaman sebagai berikut:

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

a. KMK Sentraland Karawang (continued)

Other Collateral (continued)

The loan balance as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp27,626,147,303 and Rp28,000,000,000, respectively. The payment during the year amounted to Rp373,852,697.

The loan matured on December 28, 2025.

b. KMK Sentraland Cengkareng

Based on approval agreement No. 2899/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 on December 13, 2016 which contained in Notarial Deed No. 56 on December 28, 2016, Notary Riyad, S.H., the Company obtained a Construction Working Capital Credit facility with the limit of Rp228,000,000,000.

Collateral:

Principal Collateral

Claims on trade receivables and operating income of debtor with a guarantee value of 150% of the total credit limit per project.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- Debt to Equity Ratio (DER) does not exceed 500%;
- Capital adequacy ratio to bank loan minimum 10%; and
- Revenue Cost Ratio (RPC) minimum 100%.

The loan facility has been restructured several times, recently through a credit restructuring approval letter No: 72/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 100 dated February 27, 2023, notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N Notary in East Jakarta regarding the addendum to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

b. KMK Sentraland Cengkareng (lanjutan)

Fasilitas : Kredit Modal Kerja
Limit kredit : Rp71.274.236.000
Jangka waktu : 24 bulan sampai dengan
tanggal 28 Desember
2025
Tingkat bunga : 7,00% - 8,75%

Tambahan Agunan:

Agunan Pokok

Tanah dan bangunan atas proyek Apartemen
Sentraland Cengkareng, diikat dengan Hak
Tanggungan dengan nilai pengikatan nilai
minimal Rp100.000.000.000.

Agunan Lain

1. Agunan *cross collateral* untuk menjamin
fasilitas kredit lainnya yang disepakati
pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross
Collateral*).
2. Roya/pelepasan agunan.

Pada tanggal 31 Desember 2025,
Perusahaan dapat memenuhi semua rasio
financial covenant yang telah diatur dalam
perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan
2024 masing-masing sebesar Rp20.000.000
dan Rp20.000.000.000.

Pinjaman telah jatuh tempo pada tanggal 28
Desember 2025.

c. KMK Jakabaring Palembang

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian
Kredit No. 391/S/JKK.UT/CSMU/III/2017
tanggal 13 Maret 2017, berikut perubahannya
No. 1209/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 tanggal
25 Agustus 2017, yang tertuang dalam Akta
No. 07 tanggal 10 Oktober 2017, Notaris
Riyad, SH., Perusahaan menerima Kredit
Modal Kerja Konstruksi dengan limit sebesar
Rp140.000.000.000.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

b. KMK Sentraland Cengkareng (continued)

Facilities : Working Capital Loan
Plafond : Rp71,274,236,000
Time period : 24 months until December
28, 2025
Interest rate : 7.00% - 8.75%

Additional Collateral:

Principal Collateral

*The land and buildings for the Sentraland
Cengkareng Apartment project, are bound by
Mortgage Rights with a minimum binding
value of Rp100,000,000,000.*

Other Collateral

1. *Cross collateral to guarantee other credit
facilities agreed in the Deed of
Guarantee Agreement (Cross
Collateral).*
2. *Roya/release of collateral.*

*As of December 31, 2025, the Company has
complied all the financial covenant ratios
stated in the loan agreement.*

*The loan balance as of December 31, 2025
and 2024 amounted to Rp20,000,000 and
Rp20,000,000,000 respectively.*

The loan matured on December 28, 2025.

c. KMK Jakabaring Palembang

*Based on approval agreement No.
391/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 on March 13,
2017, along with changes No.
1209/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 on August
25, 2017, which contained in Notarial Deed
No. 07 on October 10, 2017, Notary Riyad,
SH, the Company obtain a Construction
Working Capital Credit facility with the limit of
Rp140,000,000,000.*

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

c. KMK Jakabaring Palembang (lanjutan)

Agunan:

Agunan Pokok

1. Tagihan atas piutang usaha dan pendapatan operasional debitur dengan nilai penjaminan sebesar 150% dari total *plafond* kredit per proyek yang diikat dengan Fidusia, yang tertuang dalam Akta Jaminan Fidusia Piutang Nomor 11 tanggal 10 Oktober 2017 dan berdasarkan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W.10.00575054.AH.05.01 Tahun 2017.
2. Apabila proses sertifikasi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) di lokasi proyek Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) "Wisma Atlet Jakabaring Palembang" atas nama Perusahaan telah selesai maka terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut wajib diikat dengan Hak Tanggungan dan menjadi agunan pokok bagi bank.

Agunan Lain

1. *Standing Instruction* (SI) melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. *Fiducia/Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Wisma Atlet Palembang berdasarkan Akta *Cessie* Nomor 12 tanggal 10 Oktober 2017.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio kecukupan modal minimum sebesar 10% atas utang Bank; dan
- Rasio *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimal 100%.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

c. KMK Jakabaring Palembang (continued)

Collateral:

Principal Collateral

1. *Receivables on accounts receivable and debtor operating income with a guarantee value of 150% of the total credit limit per project to be tied up with Fiduciary, as stated in the Notarial Deed of Fiduciary Receivables Number 11 dated October 10, 2017 and based on the Fiduciary Certificate Number W.10.00575054.AH.05.01 of 2017.*
2. *If the certification process for Building Use Rights (SHGB) over Management Rights (HPL) at the project location for the Simple-Owned Flats (Rusunami) "Wisma Atlet Jakabaring Palembang" under the name of the Company has been completed, the Building Use Rights certificate must be bound with a Security title and become the principal collateral for the bank.*

Other Collateral

1. *Standing Instruction* (SI) through PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. *Fiducia/Cessie receivables related to the project development activities of Palembang Wisma Athletes based on Notarial Deed of Cessie Number 12 dated October 10, 2017.*

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following *financial covenants*:

- *Debt to Equity Ratio* (DER) does not exceed 500%;
- *Capital adequacy ratio to bank loan* minimum 10%; and
- *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimum 100%.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

c. KMK Jakabaring Palembang (lanjutan)

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: 71/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 106 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal addendum perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian pinjaman sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja
Limit kredit : Rp92.800.000.000
Jangka waktu : 24 bulan sampai dengan tanggal 10 Oktober 2026
Tingkat bunga : 6,60% - 7,00%

Tambahan Agunan:

1. Pengikatan Hak Tanggungan atas agunan SHGB Nomor 16/Silaberanti (luas 18.676 m²), SHGB Nomor 17/Silaberanti (luas 11.568 m²) dengan nilai pengikatan nilai minimal Rp308.000.000.000.
2. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).
3. Roya/pelepasan agunan.

Pada tanggal 31 Desember 2025, Perusahaan dapat memenuhi semua rasio *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp66.850.000.000 dan Rp66.850.000.000

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 10 Oktober 2026.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

c. KMK Jakabaring Palembang (continued)

The loan facility has been restructured several times, recently through a credit restructuring approval letter No: 71/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 106 dated February 27, 2023, Notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N notary in East Jakarta regarding the addendum to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

Facilities : Working Capital Loan
Plafond : Rp92,800,000,000
Time period : 24 months until October 10, 2026
Interest rate : 6.60% - 7.00%

Additional Collateral:

1. Binding of Mortgage Rights on collateral SHGB Number 16/Silaberanti (area 18,676 m²), SHGB Number 17/Silaberanti (area 11,568 m²) with a minimum binding value of Rp308,000,000,000.
2. Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (*Cross Collateral*).
3. Roya/release of collateral.

As of December 31, 2025, the Company has complied all the financial covenant ratios stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp66,850,000,000 and Rp66,850,000,000 respectively.

The loan will mature on October 10, 2026.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

d. KMK Sentraland Dramaga

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 1028/S/JKK.UT/CSMU/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018 yang tertuang dalam Akta No. 56 tanggal 29 Agustus 2018, Notaris Fitriyah Husein, S.H., M.Kn, Perusahaan memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan limit kredit sebesar Rp219.000.000.000.

Agunan:

Agunan Pokok

1. Tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di atasnya di Sentraland Dramaga yang berlokasi di Jalan Raya Cibungbulang-Bogor, Desa Cimanggu, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan bukti kepemilikan berupa 288 bidang tanah berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) dengan luas $\pm 360.243 \text{ m}^2$. Atas Surat Pelepasan Hak (SPH) tersebut sesuai dengan Surat Keterangan Notaris Wuryani B. Sumarto, S.E., S.H., M.Kn Nomor 200/Notaris/XII/2017 tanggal 15 Desember 2017.
2. Seluruh bukti kepemilikan lahan sesuai poin 1 di atas wajib dibalik nama menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Perusahaan dan diikat secara sempurna.

Agunan Lain

1. *Fiducia/Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas penjualan unit-unit Sentraland Dramaga yang dibiayai oleh bank berdasarkan Akta Cessie Nomor 58 tanggal 29 Agustus 2018.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio Lancar di atas 120%;

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

d. KMK Sentraland Dramaga

Based on approval agreement No. 1028/S/JKK.UT/CSMU/VII/2018 on July 23, 2018 which contained in Notarial Deed No. 56 on August 29, 2018, Notary Fitriyah Husein, S.H., M.Kn, Notary in East Jakarta as a substitute of Riyad, S.H, the Company obtained a Construction Working Capital Credit with a credit limit of Rp219,000,000,000.

Collateral:

Principal Collateral

1. Land and buildings that stand and will stand on it in Sentraland Dramaga which is located on Jalan Raya Cibungbulang-Bogor, Cimanggu Village, Cibungbulang District, Bogor Regency, West Java with proof of ownership in the form of 288 land plots based on a Letter of Release of Rights (SPH) with an area of $\pm 360,243 \text{ m}^2$. The Letter of Release of Rights (SPH) is in accordance with the Certificate of Notary Wuryani B. Sumarto, S.E., S.H., M.Kn Number 200/Notaris/XII/2017 dated December 15, 2017.
2. All proof of land ownership according to point 1 above must be renamed into a Building Use Rights Certificate (SHGB) in the name of the Company and completely bound.

Other Collateral

1. *Fiducia/Cessie* receivables related to the project income from sales of the Sentraland Dramaga units financed by the bank based on Notarial Deed of Cessie Number 58 dated August 29, 2018.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- Debt to Equity Ratio (DER) does not exceed 500%;
- Current Ratio above 120%;

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

d. KMK Sentraland Dramaga (lanjutan)

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio Modal Disetor terhadap Total Utang minimal 10%;
- Ekuitas selalu positif.

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: 68/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 105 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N., notaris di Jakarta Timur perihal *addendum* perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja
Limit kredit : Rp131.433.000.000

Jangka : 12 bulan sampai
waktu dengan tanggal 29
Agustus 2026

Tingkat : 7,00% - 8,75%
bunga

Tambahan Agunan:

1. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).
2. Roya/pelepasan agunan.

Pada tanggal 31 Desember 2025, Perusahaan dapat memenuhi semua rasio *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp66.850.000.000 dan Rp66.850.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 29 Agustus 2026.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

d. KMK Sentraland Dramaga (continued)

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following *financial covenants*:

- Paid-in Capital to Total Debt Ratio minimum 10%;
- Positive in equity.

The loan facility has been restructured several times, recently through a credit restructuring approval letter No: 68/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 105 dated February 27, 2023, notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N notary in East Jakarta regarding the *addendum* to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

Facilities : Working Capital Loan
Plafond : Rp131,433,000,000

Time period : 12 months until
August 29, 2026

Interest : 7.00% - 8.75%

Additional Collateral:

1. Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (*Cross Collateral*).
2. Roya/release of collateral.

As of December 31, 2025, the Company has complied all the *financial covenant* ratios stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2025 and 2024, amounted to Rp66,850,000,000 and Rp66,850,000,000 respectively.

The loan will mature on August 29, 2026.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

e. KMK TOD Tanjung Barat

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 1982/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017 tanggal 15 November 2017 dan No. 2113/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017 tanggal 14 Desember 2017 yang tertuang dalam Akta No. 60 tanggal 21 Desember 2017, notaris Riyad, S.H., Perusahaan memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan limit kredit sebesar Rp269.000.000.000.

Agunan:

Agunan Pokok

Tanah dan bangunan yang telah ada maupun yang akan ada di lokasi proyek "Apartemen Rusun Tanjung Barat" yang berlokasi di Stasiun Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Perusahaan akan diikat dengan Hak Tanggungan.

Agunan Lain

1. *Standing Instruction* (SI) melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. *Fiducia/Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Rusun Tanjung Barat.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimal 110%;
- Rasio Modal Disetor terhadap Kredit minimum 10%;
- Ekuitas selalu positif.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

e. KMK TOD Tanjung Barat

Based on approval agreement No. 1982/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017 on November 15, 2017 and No. 2113/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017 on December 14, 2017 which contained in Notarial Deed No. 60 on December 21, 2017, notary Riyad, S.H., the Company obtain a Construction Working Capital Credit with a credit limit of Rp269,000,000,000.

Collateral:

Principal Collateral

Land and buildings that already exist or will be at the project site "Apartment Rusun Tanjung Barat" located at Tanjung Barat Station, Jagakarsa, South Jakarta with proof of ownership in the form of Building Rights Title Certificate (SHGB) in the name of the Company will be bound with Security title Rights.

Other Collateral

1. *Standing Instruction* (SI) through PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. *Fiducia/Cessie* receivables related to the project development activities of the Tanjung Barat Flat Project.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following *financial covenants*:

- *Debt to Equity Ratio* (DER) does not exceed 500%;
- *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimum 110%;
- *Paid-in Capital to Debt Ratio* minimum 10%;
- *Positive in equity*.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

e. KMK TOD Tanjung Barat (lanjutan)

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: 69/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 104 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal *addendum* perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja
Limit kredit	: Rp235.563.227.800
Jangka waktu	: 24 bulan sampai dengan tanggal 21 Juni 2027
Tingkat bunga	: 7,00% - 8,75%

Tambahan Agunan:

1. Tanah yang menjadi agunan Bank dan saat ini masih dalam bentuk HPL, agar segera dilakukan proses sertifikasi SHGB atas nama Perum Perumnas untuk kemudian diikat Hak Tanggungan oleh Bank dengan minimal rasio agunan 125% dari eksposur kredit konstruksi Mahata Tanjung Barat.
2. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).
3. Roya/pelepasan agunan.

Pada tanggal 31 Desember 2025, Perusahaan dapat memenuhi semua rasio *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp170.555.742.273 dan Rp171.405.742.273. Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp850.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 21 Juni 2027.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

e. KMK TOD Tanjung Barat (continued)

The loan facility has been restructured several times recently through a credit restructuring approval letter No: 69/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 104 dated February 27, 2023, notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N Notary in East Jakarta regarding the addendum to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

Facilities	: Working Capital Loan
Plafond	: Rp235,563,227,800
Time period	: 24 months until June 21, 2027
Interest	: 7.00% - 8.75%

Additional Collateral:

1. The land which is the Bank's collateral and is currently still in the form of HPL, requires that the SHGB in the name of Perum Perumnas certification process be immediately carried out and then mortgaged by the Bank with a minimum collateral ratio of 125% of the Mahata Tanjung Barat construction credit exposure.
2. Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (*Cross Collateral*).
3. Roya/release of collateral.

As of December 31, 2025, the Company has complied all the financial covenant ratios stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp170,555,742,273 and Rp171,405,742,273 respectively. The payment during the year amounted to Rp850,000,000.

The loan will mature on June 21, 2027.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

f. KMK Sentraland Medan dan Pondok Cina

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 1984/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017 tanggal 15 November 2017 dan No. 2111/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017 tanggal 14 Desember 2017 yang tertuang dalam Akta No. 49 tanggal 21 Desember 2017, Notaris Riyad, S.H., Perusahaan menerima fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan limit kredit sebesar Rp525.000.000.000 untuk pendanaan 2.071 unit apartemen di Sentraland Medan.

Agunan:

Agunan Pokok

Tanah proyek Apartemen Sentraland Medan yang berlokasi di kelurahan Sukaramai, Kecamatan Medan Area, Kota Medan beserta bangunan yang ada dan akan ada di atasnya, dengan bukti kepemilikan sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan Nomor: 01023/Sukaramai II, seluas 8.306 m² atas nama Perusahaan;
2. Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan Nomor: 01132/Sukaramai II, seluas 7.950 m² atas nama Perusahaan;

Atas kedua sertifikat tersebut di atas akan diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I untuk dan atas nama Bank.

Agunan Lain

1. *Standing Instruction* (SI) melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. *Fiducia/Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Apartemen Sentraland Medan.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

f. KMK Sentraland Medan and Pondok Cina

Based on approval agreement No. 1984/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017 on November 15, 2017, and No. 2111/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017 on December 14, 2017 which contained in Notarial Deed No. 49 on December 21, 2017, Notary Riyad, S.H., the Company obtain a Construction Working Capital Credit with a credit limit of Rp525,000,000,000 for financing of 2,071 unit apartments in Sentraland, Medan.

Collateral:

Principal Collateral

The land for the Medan Sentraland Apartment project which is located in Sukaramai village, Medan Area District, Medan City and existing buildings and will be thereon, with proof of ownership as follows:

1. Building Use Rights (HGB) above Management Rights Number: 01023/Sukaramai II, covering an area of 8,306 m² under the Company's name;
2. Building Use Rights (HGB) above Management Rights Number: 01132/Sukaramai II, covering an area of 7,950 m² under the Company's name;

On both of the above certificate will be bound by the Security title Ranked I for and on behalf of the Bank.

Other Collateral

1. *Standing Instruction* (SI) through PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. *Fiducia/Cessie* receivables related to the project development activities of the Medan Sentraland Apartment project.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

**f. KMK Sentraland Medan dan Pondok Cina
(lanjutan)**

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 1486/S/JKK.UT/CSMU/IX/2018 tanggal 26 September 2018 yang tertuang dalam Akta No. 15 tanggal 10 Desember 2018, Notaris Fitriyah Husein, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Timur sebagai pengganti Riyad, S.H., Perusahaan memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan kredit limit sebesar Rp290.000.000.000 untuk pendanaan 898 unit apartemen di Pondok Cina, Depok.

Agunan:

Agunan Pokok

1. Tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di atasnya di proyek Apartemen TOD Pondok Cina yang berlokasi di Stasiun Pondok Cina, Kelurahan Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Pakai No. 15649. Atas Sertifikat Hak Pakai tersebut di atas, saat ini sedang dalam proses penerbitan Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Perusahaan, yang kemudian akan diterbitkan menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) di Kantor Pertanahan setempat.

2. Agunan kredit diikat sempurna dengan Hak Tanggungan.

Agunan Lain

Pengikatan secara Cessie atas piutang yang berkaitan dengan tagihan/hak tagih atas penjualan unit-unit Apartemen TOD Pondok Cina yang menjadi hak debitur sesuai dengan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Debitur dengan PT Kereta Api (Persero).

Objek agunan yang bersifat *insurable* wajib di-cover oleh asuransi kerugian dari Perusahaan asuransi yang telah bekerja sama dengan bank dengan nilai pertanggungan minimal sebesar plafon kredit atau sesuai ketentuan dengan syarat *Bank's Clause*.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

**f. KMK Sentraland Medan and Pondok Cina
(continued)**

Based on approval agreement No. 1486/S/JKK.UT/CSMU/IX/2018 on September 26, 2018 which contained in Notarial Deed No. 15 on December 10, 2018, Notary Fitriyah Husein, S.H., M.Kn., notary in East Jakarta as a substitute Riyad, S.H., the Company obtain a Construction Working Capital Credit facility with a credit limit of Rp290,000,000,000 for the financing of 898 apartment units in Pondok Cina, Depok.

Collateral:

Principal Collateral

1. Land and buildings that stand and will stand on it in the Pondok Cina TOD Apartment project located at Pondok Cina Station, Pondok Cina Village, Beji District, Depok City, West Java with proof of ownership in the form of a Certificate of Use Rights No. 15649. The above-mentioned Use Rights Certificate is currently in the process of issuing Management Rights (HPL) in the name of the Company, which will then be issued as Building Rights Title (HGB) at the local Land Office.

2. Credit collateral is tied perfectly with Security title Rights.

Other Collateral

Cessie binding on accounts receivable related to invoices / rights to collect on the sale of the Pondok Cina TOD Apartment units which are the rights of the debtor in accordance with the Business Cooperation Agreement between the Debtor and PT Kereta Api (Persero).

Insurable collateral objects must be covered by loss insurance from an insurance company that has collaborated with the bank with a minimum coverage value equal to the credit limit or in accordance with the provisions of the Bank's Clause.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

**f. KMK Sentraland Medan dan Pondok Cina
(lanjutan)**

Pendanaan Kembali

Berdasarkan surat persetujuan restrukturisasi kredit No. 74/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 98 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal *addendum* perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja
Limit kredit : Rp652.440.698.772
Jangka waktu : 84 bulan sampai dengan tanggal 27 Februari 2030
Tingkat bunga : 6,60% - 8,75%

Tambahan Agunan:

1. Tanah dan Bangunan yang ada dan akan ada pada proyek Apartemen Sentraland Medan yang berlokasi di Kel. Sukaramai II, Kec. Medan Area, Kota Medan, Prov. Sumatra Utara dengan bukti kepemilikan SHGB O.01023/Sukaramai II dan SHGB No.01132/Sukaramai II yang keduanya atas nama Perum Perumnas, seluruh SHGB tersebut diikat dengan Hak Tanggungan;
2. Tanah dan bangunan yang akan ada pada proyek Apartemen Mahata Margonda yang berlokasi di Kel. Pondok Cina, Kec. Beji, Kota Depok, Prov. Jawa Barat dengan bukti kepemilikan HPL No.00001/Pondok Cina dan HPL No.00002/Pondok Cina yang keduanya atas nama PT KAI (Persero), seluruh HPL tersebut akan diikat dengan Hak Tanggungan setelah terbit SHGB atas nama Perum Perumnas di atas HPL tersebut;

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

**f. KMK Sentraland Medan and Pondok Cina
(continued)**

Refinancing

Based on credit restructuring approval letter No. 74/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 98 dated February 27, 2023, notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N notary in East Jakarta regarding the addendum to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

Facilities : Working Capital Loan
Plafond : Rp652,440,698,772
Time period : 84 months until February 27, 2030
Interest rate : 6.60% - 8.75%

Additional Collateral:

1. Existing and future land and buildings in the Sentraland Medan Apartment project located in Kel. Sukaramai II, Kec. Medan Area, Kota Medan, North Sumatra Province with proof of ownership of SHGB O.01023/Sukaramai II and SHGB No.01132/Sukaramai II which are both are in the name of Perum Perumnas, all SHGB are bound by Mortgage Rights;
2. Land and buildings that will exist and will be in the Mahata Margonda Apartment project located in Kel. Pondok Cina, Beji District, Depok City, West Java Province with proof of ownership of HPL No.00001/Pondok Cina and HPL No.00002/Pondok Cina, both of which are owned by in the name of PT KAI (Persero), the entire HPL will be bound by Mortgage Rights after the SHGB is issued in the name of Perum Perumnas above the HPL;

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)

f. KMK Sentraland Medan dan Pondok Cina (lanjutan)

3. Tanah yang merupakan jalan masuk proyek Apartemen Mahata Margonda, berlokasi di Pondok Cina, Beji; dan
4. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio lancar di atas 100%;
- Rasio *Debt to Equity Ratio* (DER) maksimal 500%, sejak laporan keuangan yang telah diaudit tahun 2023;
- Rasio Modal Disetor terhadap Kredit minimum 10%;
- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) minimal 100%;
- *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimal 100%; dan
- Ekuitas selalu positif.

Pada tanggal 31 Desember 2025, Perusahaan tidak dapat memenuhi *financial covenant* tersebut sehingga pinjaman disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp637.273.115.964 dan Rp640.909.969.322. Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp3.636.853.358.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 27 Februari 2030.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)

f. KMK Sentraland Medan and Pondok Cina (continued)

3. The land which is the entrance to the Mahata Margonda Apartment project, is located in Pondok Cina, Beji; and
4. Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (*Cross Collateral*).

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- Current Ratio above 100%;
- Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%, starting from audited financial statements in 2023;
- Paid-in Capital to Debt Ratio minimum 10%;
- Interest Coverage Ratio (ISCR) minimum 100%;
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) minimum 100%; and
- Maintain positive equity.

As of December 31, 2025, the Company is unable to fulfill the financial covenant requirement, therefore, the loan is presented as a current liability.

The loan balance as of December 31, 2025 and 2024, amounted to Rp637,273,115,964 and Rp640,909,969,322 respectively. The payment during the year amounted to Rp3,636,853,358.

The loan will mature on February 27, 2030.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

g. General Purpose dan Non-PRK

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 152/S/CSTD/X/2020 tanggal 23 Oktober 2020 yang tertuang dalam Akta No. 59 tanggal 26 Oktober 2020, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N, Perusahaan memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja Pinjaman Rekening Koran (KMK PRK) dengan limit kredit sebesar Rp225.000.000.000.

Agunan:

Pinjaman ini dijamin dengan piutang usaha yang ada dan yang akan ada atas penjualan unit-unit rumah dan/atau apartemen yang tidak dibiayai kredit eksisting bank dan tidak dijaminkan kepada pihak lain dan beberapa persediaan tanah dan/atau bangunan milik Perusahaan (Catatan 5 dan 7).

Berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit yang tertuang dalam Akta No. 13 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Riyad, S.H., M.Kn., Perusahaan merestrukturisasi pinjaman dengan mengubah limit kredit menjadi Rp224.899.492.548 dan mengubah jangka waktu sampai dengan 26 Oktober 2023.

Pendanaan Kembali

Berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi KMK Non-PRK dan KMK *General Purposes Expenditure* dengan skema *Term Loan Facility* BTN No. 75/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 99 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., notaris di Kota Jakarta perihal restrukturisasi dengan skema *term loan* dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – Non-
Revolving
Limit kredit : Rp721.714.448.132

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

g. General Purpose and Non-PRK

Based on approval agreement No. 152/S/CSTD/X/2020 on October 23, 2020, which contained in Notarial Deed No. 59 on October 26, 2020, Notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N, the Company obtains a Working Capital Credit Facility in the form of an Overdraft Loan (KMK PRK) with a credit limit of Rp225,000,000,000.

Collateral:

The loan facility is secured by the existing and future trade receivables from the sale of housing units and/or apartments that are not financed by the bank's existing credit and are not pledged to other parties and several inventories of land and/or buildings owned by the Company (Note 5 and 7).

Based on Loan Agreement Letter to provide Credit Restructuring which has stated in Notarial Deed No. 13 dated June 11, 2021, Notary Riyad, S.H., M.Kn., The Company restructured the loan facility by amending the credit limit to Rp224,899,492,548 and extending the maturity date to October 26, 2023.

Refinancing

Based on the Approval Letter for the Restructuring of Non-PRK KMK and General Purposes Expenditure KMK with the BTN Term Loan Facility scheme No. 75/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Deed No. 99 dated February 27, 2023, Notary Riyad, S.H., notary in the City of Jakarta regarding restructuring using a term loan scheme with details of the financing objects as follows:

Facilities : Working Capital Loan – Non-
Revolving
Plafond : Rp721,714,448,132

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

g. General Purpose dan Non-PRK (lanjutan)

Pendanaan Kembali (lanjutan)

Jangka waktu : 72 bulan sampai dengan 27 Februari 2029

Tingkat bunga : 7,00% - 8,75%

Tambahan Agunan:

1. Tanah dan Bangunan yang ada dan akan ada pada proyek Samesta Pasadana yang berlokasi di Desa Cigentur, Cipedes, dan Tangsimekar, Kec Paseh, Kab Bandung, Prov Jabar dengan bukti kepemilikan SHGB No.00008/Cigentur, SHGB No. 01155/Cipedes, SHGB No. 00708/Tangsimekar, SHGB No. 00709/Tangsimekar dan SHGB No. 010710/Tangsimekar yang seluruhnya atas nama Perum Perumnas, seluruh SHGB tersebut diikat dengan Hak Tanggungan;
2. Tanah dan bangunan yang akan ada dan akan pada proyek Parayasa yang berlokasi di Desa Lumpang, Kec Parung Panjang, Kab Bogor, Prov Jawa Barat dengan bukti kepemilikan SHGB No. 157/HGB/BPN-32/2020, SHGB No. 158/HGB/BPN-32/2020, SHGB No. 159/HGB/BPN-32/2020, dan SHGB No. 251/HGB/BPN-10.10/2020, yang semuanya atas nama Perum Perumnas, seluruh SHGB tersebut akan diikat dengan Hak Tanggungan setelah terbit SHGB atas nama Perum Perumnas di atas SHGB tersebut; dan
3. Roya/pelepasan agunan.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio lancar di atas 100%;
- Rasio *Debt to Equity Ratio* (DER) maksimal 500%, sejak laporan keuangan *audited* 2023;

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

**g. General Purpose and Non-PRK
(continued)**

Refinancing (continued)

Time period : 72 months until February 27, 2029

Interest : 7.00% - 8.75%

Additional Collateral:

1. Existing and future land and buildings in the Samesta Pasadana project located in Cigentur, Cipedes and Tangsimekar Villages, Paseh District, Bandung Regency, West Java Province with proof of ownership of SHGB No. 00008/Cigentur, SHGB No. 01155/Cipedes, SHGB No. 00708/Tangsimekar, SHGB No. 00709/Tangsimekar and SHGB No. 010710/Tangsimekar which are all in the name of Perum Perumnas, all of these SHGBs are bound by Mortgage Rights;
2. Land and buildings that will exist and will be in the Parayasa project located in Lumpang Village, Parung Panjang District, Bogor Regency, West Java Province with proof of ownership of SHGB No. 157/HGB/BPN-32/2020, SHGB No. 158/HGB/BPN-32/2020, SHGB No. 159/HGB/BPN-32/2020, and SHGB No. 251/HGB/BPN-10.10/2020, all of which are in the name of Perum Perumnas, all of these SHGBs will be bound by Mortgage Rights after the SHGB is issued in the name of Perum Perumnas above the SHGB; and
3. Roya/release of collateral.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- Current Ratio above 100%;
- Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%, starting from audited financial statements in 2023;

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

g. General Purpose dan Non-PRK (lanjutan)

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut: (lanjutan)

- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) minimal 100%;
- *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimal 100%; dan
- Ekuitas selalu positif.

Pada tanggal 31 Desember 2025, Perusahaan tidak dapat memenuhi *financial covenant* tersebut sehingga pinjaman disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp600.466.461.121 dan Rp632.621.240.722. Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp32.154.779.601.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 27 Februari 2029.

h. Novasi Kredit Konstruksi Proyek Apartemen East Point

Berdasarkan Akta Notaris No. 5 tanggal 01 November 2022, Notaris Gamal Wahidin, S.H., notaris di Kota Jakarta Pusat, terkait persetujuan Pembaruan Utang (Novasi) Kredit Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi – *Non-Revolving*

Limit kredit : Rp67.934.835.509

Jangka waktu : 72 bulan atau 6 tahun, sampai dengan 1 November 2028

Tujuan penggunaan : Untuk pengambilalihan Proyek Apartemen East Point.

Tingkat bunga : 4,00%

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

**g. General Purpose and Non-PRK
(continued)**

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants: (continued)

- *Interest Coverage Ratio (ISCR) minimum 100%;*
- *Debt Service Coverage Ratio (DSCR) minimum 100%; and*
- *Maintain positive equity.*

As of December 31, 2025, the Company was unable to comply with the financial covenant requirements, therefore, the loan is presented as current liability.

The loan balance as of December 31, 2025 and 2024, amounted to Rp600,466,461,121 and Rp632,621,240,722, respectively. The payment during the year amounted to Rp32,154,779,601.

The loan will mature on February 27, 2029.

h. Construction Credit Novation of East Point Apartment Project

Based on Notarial Deed No. 5 on November 01, 2022, Notary Gamal Wahidin, S.H., notary in Central Jakarta, regarding approval for the granting Construction Credit Renewal (Novation) with details of the object of financing as follows:

Facilities : Construction Working Capital Loan – Non-Revolving

Plafond : Rp67,934,835,509

Time period : 72 months or 6 years, until November 1, 2028

Intended use : For the takeover of the East Point Apartment Project.

Interest rate : 4.00%

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)

h. Novasi Kredit Konstruksi Proyek Apartemen East Point (lanjutan)

Agunan:

Tanah dan bangunan yang berdiri di atas lokasi proyek Apartemen East Point yang berlokasi di Jalan Pulo Gebang, Kel Pulo Gebang, Kec. Cakung, Jaktim dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 4131/Pulo Gebang seluas 3.923m² yang tercatat dan terdaftar atas nama Perum Perumnas. Untuk selanjutnya atas agunan tersebut untuk kepentingan bank akan dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I. Demikian berikut bangunan Apartemen East Point, termasuk juga tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp65.390.835.509. Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp2.544.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 1 November 2028.

i. Term Loan Facility Proyek Apartemen East Point

Berdasarkan Akta Notaris No. 6 tanggal 1 November 2022, Notaris Gamal Wahidin, S.H., notaris di Kota Jakarta Pusat, terkait persetujuan Pemberian *Term Loan Facility* dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	: Term Loan Facility – Non-Revolving
Limit kredit	: Rp38.900.000.000
Jangka waktu	: 60 bulan atau 5 tahun, sampai dengan 1 November 2027
Tujuan penggunaan	: Untuk pendanaan biaya proyek Apartemen East Point.
Tingkat bunga	: 5,00%

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)

h. Construction Credit Novation of East Point Apartment Project (continued)

Collateral:

Land and buildings standing on the East Point Apartment project site located on Jalan Pulo Gebang, Kel Pulo Gebang, Cakung District, East Jakarta with proof of ownership in the form of SHGB No. 4131/Pulo Gebang covering an area of 3,923m² which is recorded and registered in the name of Perum Perumnas. Henceforth, the collateral for the benefit of the Bank will be encumbered with a Grade I Mortgage. The following is the East Point Apartment building, including plants and works which are an integral part of the land.

The loan balance as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp65,390,835,509 respectively. Payments made during the current year amounted to Rp2,544,000,000.

The loan will mature on November 1, 2028.

i. Term Loan Facility of East Point Apartment Project

Based on Notarial Deed No. 6 on November 1, 2022, Notary Gamal Wahidin, S.H., notary in Central Jakarta, regarding approval for the Granting Term Loan Facility with details of the object of financing as follows:

Facilities	: Term Loan Facility– Non-Revolving
Plafond	: Rp38,900,000,000
Time period	: 60 months or 5 years, until November 1, 2027
Intended use	: For funding the East Point Apartment Project costs.
Interest	: 5.00%

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

**i. Term Loan Facility Proyek Apartemen East
Point (lanjutan)**

Agunan:

Tanah dan bangunan yang berdiri di atas lokasi proyek Apartemen East Point yang berlokasi di Jalan Pulo Gebang, Kel Pulo Gebang, Kec Cakung, Jaktim dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 4131/Pulo Gebang seluas 3.923m² yang tercatat dan terdaftar atas nama Perum Perumnas. Untuk selanjutnya atas agunan tersebut untuk kepentingan bank akan dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I. Demikian berikut bangunan Apartemen East Point, termasuk juga tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut (Catatan 7).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp20.315.608.799 dan Rp19.595.608.799. Jumlah pencairan dan pembayaran selama tahun berjalan masing-masing sebesar Rp2.532.000.000 dan Rp1.812.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 1 November, 2027.

Restrukturisasi pinjaman

Berdasarkan surat No. 124/S/CBD/CB3/IV/2026 tanggal 23 April 2026, Perusahaan memperoleh persetujuan restrukturisasi ke-4 atas pinjaman Perusahaan dengan rincian plafon maksimal pinjaman yang direstrukturisasi sebagai berikut:

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

**i. Term Loan Facility of East Point
Apartment Project (continued)**

Collateral:

Land and buildings standing on the East Point Apartment project site located on Jalan Pulo Gebang, Kel Pulo Gebang, Cakung District, East Jakarta with proof of ownership in the form of SHGB No. 4131/Pulo Gebang covering an area of 3,923m² which is recorded and registered in the name of Perum Perumnas. Henceforth, the collateral for the benefit of the bank will be encumbered with a Grade I Mortgage. The following is the East Point Apartment building, including plants and works which are an integral part of the land (Note 7).

The loan balances as of December 31, 2025 and 2024, were Rp20,315,608,799 and Rp19,595,608,799, respectively. The total disbursements and payments during the year were Rp2,532,000,000 and Rp1,812,000,000, respectively.

The loan will mature on November 1, 2027.

Loan restructuring

Based on Letter No. 124/S/CBD/CB3/IV/2026 dated April 23, 2026, the Company received approval for the fourth restructuring of its loan facility, with details of the maximum limit of the restructured loan as follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

Restrukturisasi pinjaman (lanjutan)

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

Loan restructuring (continued)

Akun kredit yang direstrukturisasi/	Plafon maksimal/ Maximum limit	Restructured credit account
Kredit konstruksi proyek Sentraland Karawang	28.000.000.000	Construction loan for the Sentraland Karawang project
Kredit konstruksi proyek Sentraland Cengkareng	20.000.000.000	Construction loan for the Sentraland Cengkareng project
Kredit konstruksi proyek Sentraland Dramaga	49.476.000.000	Construction loan for the Sentraland Dramaga project
Kredit konstruksi proyek Sentraland Jaka Baring	66.850.000.000	Construction loan for the Sentraland Jaka Baring project
Kredit konstruksi proyek TOD Mahata Tanjung Barat	171.405.742.274	Construction loan for the TOD Tanjung Barat project
Term Loan Facility Repackage Konstruksi	640.910.000.000	Term Loan Facility Repackage Construction
Term Loan Facility Repackage KMK	628.287.000.000	Term Loan Facility Repackage KMK
Novasi East Point	65.934.835.509	East Point Novation
Term Loan East Point	20.627.608.799	Term Loan East Point
Total	1.691.491.186.582	Total

Pinjaman bersifat *Nonrevolving* yang akan jatuh tempo pada 31 Desember 2034 dan dibebankan suku bunga kredit sebesar 7% per tahun. Agunan kredit meliputi seluruh obyek agunan yang sebelumnya melekat kepada setiap perjanjian kredit eksisting.

The loan is non-revolving and will mature on 31 December 2034, bearing an annual interest rate of 7%. The collateral for the loan comprises all pledged assets previously attached to each existing credit agreement.

Kewajiban bunga dibayarkan setiap bulan dan diperhitungkan secara efektif terhadap *outstanding* harian. Bunga kredit tahun 2025 sampai dengan Maret 2026 dibayarkan dengan ketentuan:

Interest obligations are payable monthly and are calculated on an effective basis based on the daily outstanding balance. Credit interest for the period from 2025 through March 2026 is payable under the following terms:

- Suku bunga yang berlaku (*interest charge*) sesuai dengan perjanjian kredit eksisting.
- Kewajiban bunga kredit (*cash interest*) dibayarkan seluruhnya sejak Januari sampai April 2025 dan dibayarkan minimal Rp5 miliar sejak Mei 2024 sampai Maret 2026.

- The applicable interest rate (*interest charge*) shall be in accordance with the existing credit agreement.
- The credit interest obligation (*cash interest*) shall be paid in full from January to April 2025, and a minimum payment of Rp5 billion shall be made from May 2025 through March 2026.

Selanjutnya, minimal pembayaran bunga kredit adalah sebagai berikut:

Thereafter, the minimum credit interest payments shall be as follows:

Tahun/ Year	Beban bunga/ Interest charge	Bunga dibayarkan/ Cash interest	Bunga tertunda/ Deferred Interest
2026	7,00%	1,00%	6,00%
2027	7,00%	1,00%	6,00%
2028	7,00%	1,00%	6,00%
2029	7,00%	2,00%	5,00%
2030	7,00%	3,00%	4,00%
2031	7,00%	4,00%	3,00%
2032	7,00%	5,00%	2,00%
2033	7,00%	6,00%	1,00%
2034	7,00%	7,00%	0,00%

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(lanjutan)**

Restrukturisasi pinjaman (lanjutan)

Selama jangka waktu kredit, Perusahaan wajib menjaga rasio keuangan yang tercermin dalam laporan keuangan *audited* sebagai berikut:

- a. *Current Ratio* minimal 100%.
- b. *Debt to Equity Ratio* (di luar kewajiban SUJP /PEN) maksimal 500%.
- c. *Interest Service Coverage Ratio* minimal 100%.
- d. Menjaga total ekuitas selalu positif.

Entitas Anak

PT Propernas Nusa Dua (PND)

PT Bank Tabungan Negara Syariah

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan No. 16/SP3/MDN/CSMFU/X 2024 tanggal 28 Oktober 2024, Perusahaan menerima pembiayaan konstruksi BTN Musyarakah dari PT Bank Tabungan Negara Syariah dengan nilai maksimal fasilitas sebesar Rp32.300.000.000. Jangka waktu pembiayaan tersebut selama 36 bulan.

Tujuan pembiayaan adalah untuk pembangunan Proyek Perumahan Kota Mandiri Bekala sebanyak 360 unit terdiri dari Cluster Alyxia T.36/84 sebanyak 238 unit dan Cluster Arecca T.36/84 sebanyak 122 unit berikut sarana dan prasarannya yang terletak di Desa Simalingkar A, Kecamatan Pancur Batu, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara.

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan No. 04/SP3/MDN/CSMFU/IV 2023 tanggal 5 April 2023, PND menerima pembiayaan konstruksi BTN Musyarakah dari PT Bank Tabungan Negara Syariah dengan nilai maksimal fasilitas sebesar Rp23.500.000.000. Jangka waktu pembiayaan tersebut selama 36 bulan.

Tujuan pembiayaan adalah untuk pembangunan Proyek Perumahan Kota Mandiri Bekala Cluster Elaeis sebanyak 384 unit terdiri dari T.36/84 sebanyak 300 unit dan T.40/96 sebanyak 84 unit berikut sarana dan prasarana yang terletak di Desa Simalingkar A, Kecamatan Pancur Batu, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
(continued)**

Loan restructuring (continued)

Throughout the loan term, the Company is required to maintain the following financial ratios, as reflected in its audited financial statements:

- a. *Current Ratio* of at least 100%.
- b. *Debt-to-Equity Ratio* (excluding obligations related to SUJP/PEN) of not more than 500%.
- c. *Interest Service Coverage Ratio* of at least 100%.
- d. *Maintain positive total equity at all times.*

Subsidiary

PT Propernas Nusa Dua (PND)

PT Bank Tabungan Negara Syariah

Based on the Approval Letter for Providing Financing No. 16/SP3/MDN/CSMFU/X 2024 dated October 28, 2024, the Company received BTN Musyarakah construction financing from PT Bank Tabungan Negara Syariah with a maximum facility value of Rp32,300,000,000. The financing period is 36 months.

The purpose of the financing is for the construction of the Bekala Cluster Elaeis Mandiri City Housing Project of 360 units consisting of Cluster Alyxia T.36/84 of 238 units and Cluster Arecca T.36/84 of 122 units along with facilities and infrastructure located in Simalingkar A Village, Pancur Batu District, Kab. Deli Serdang, North Sumatra.

Based on the Approval Letter for Providing Financing No. 04/SP3/MDN/CSMFU/IV 2023 dated April 5, 2023, PND received BTN Musyarakah construction financing from PT Bank Tabungan Negara Syariah with a maximum facility value of Rp23,500,000,000. The financing period is 36 months.

The purpose of the financing is for the construction of the Bekala Cluster Elaeis Mandiri City Housing Project of 384 units consisting of T.36/84 of 300 units and T.40/96 of 84 units along with facilities and infrastructure located in Simalingkar A Village, Pancur Batu District, Kab. Deli Serdang, North Sumatra.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Propernas Nusa Dua (PND) (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara Syariah (lanjutan)

Pinjaman ini memiliki jaminan sebagai berikut:

1. Agunan pokok berupa tanah lokasi proyek berikut dengan bangunan yang akan berdiri di atasnya yaitu tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di Perumahan Kota Mandiri Bekala yang berlokasi di Desa Simalingkar A, Kec. Pancur Batu, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatra Utara dengan bukti kepemilikan berupa 562 SHGB atas nama PT Nusa Dua Bekala dengan luas sebesar 50.589m².
2. Akta subordinasi yang menyatakan utang kepada pihak berelasi tidak akan dilakukan pembayaran sebelum utang ke bank BTN dinyatakan lunas.
3. *Standing Instruction* yang berisi kuasa pendebitan rekening giro atas nama PT Propernas Nusa Dua pada bank BTN KCS Medan untuk pembayaran biaya-biaya kewajiban yang timbul atas fasilitas pembiayaan tersebut, baik pembayaran pokok dan bagi hasil kepada Bank BTN KCS Medan maupun pembayaran kompensasi lahan kepada PT Nusa Dua Bekala.
4. *Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan Perumahan Kota Mandiri Bekala Cluster Elaeis.

PND harus melakukan pengujian pemenuhan kriteria kondisi keuangan, sebagai berikut:

- Menjaga *Debt Equity Ratio* (DER) selalu berada di bawah batas maksimal 500%.
- Modal disetor minimal 10% dari *exposure* pembiayaan di BTN.

Pada tanggal 31 Desember 2025 PND dapat memenuhi semua rasio *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Subsidiary (continued)

PT Propernas Nusa Dua (PND) (continued)

PT Bank Tabungan Negara Syariah (continued)

This loan has the following collateral:

1. *The principal collateral is in the form of land at the project location along with the buildings that will stand on it, namely land and buildings that are standing and that will be standing in the Kota Mandiri Bekala Housing Complex which is located in Simalingkar A Village, Pancur Batu District, Deli Serdang Regency, North Sumatra Province with proof of ownership in the form of 562 SHGB in the name of PT Nusa Dua Bekala with an area of 50,589m².*
2. *Deed of subordination stating that debts to related parties will not be paid before the debt to BTN bank is declared paid off.*
3. *Standing Instruction containing the authority to debit the giro account in the name of PT Propernas Nusa Dua at Bank BTN KCS Medan for payment of liability costs arising from the financing facility, both principal payments and profit sharing to Bank BTN KCS Medan as well as payment of land compensation to PT Nusa Dua Bekala.*
4. *Cessie for receivables related to the Bekala Cluster Elaeis Mandiri City Housing.*

PND shall test the compliance of financial condition, as below:

- *Maintain Debt Equity Ratio (DER) always under the maximum limit of 500%.*
- *Paid-up capital of at least 10% of financing exposure at BTN.*

As of December 31, 2025, PND has complied all the financial covenant ratios stated in the loan agreement.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

a. KMK Rawa Buntu

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. BIN/2.3/166/R tanggal 27 Juni 2019 dan No. BIN/2.3/216/R tanggal 09 Agustus 2019 yang tertuang dalam Akta No. 30 tanggal 11 Juli 2019, Notaris Riyad, S.H Perusahaan memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan limit kredit sebesar Rp122.000.000.000.

Agunan:

Agunan Pokok

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan persediaan tanah yang akan dibangun TOD Rawa Buntu dan piutang atas penjualan yang akan diterima TOD Rawa Buntu (Catatan 5 dan 7).

Restrukturisasi

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: COB1/27/408/R tanggal 23 Juni 2023 yang tertuang dalam KMK Term Loan 1 (Restrukturisasi) - (KMK Rawa Buntu) tanggal 23 Juni 2023, perihal *addendum* perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja
*Aflop*end.

Limit kredit : Rp63.631.037.549

Jangka waktu : 24 bulan sampai dengan tanggal 10 Desember 2028.

Tingkat bunga : 7,00%

Agunan:

Perusahaan menjaminkan tanah kosong yang di atasnya akan dibangun proyek hunian susun TOD, piutang eksisting yang berkaitan dengan tagihan/hak tagih atas penjualan unit apartemen TOD, piutang atas pendapatan dan penjualan yang akan diterima, dan seluruh hak dan manfaat yang timbul dari hasil klaim atas *performance bonds* kontraktor utama pelaksana proyek.

24. LONG TERM LOANS (continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

a. KMK Rawa Buntu

Based on approval agreement No. BIN/2.3/166/R on June 27, 2019 and No. BIN/2.3/216/R on August 09, 2019, which contained in Notarial Deed No. 30 on July 11, 2019, Notary Riyad, S.H, the Company obtain a Construction Working Capital Credit facility with credit limit of Rp122,000,000,000.

Collateral:

Principal Collateral

The loan facility is secured by inventories of land on which TOD Rawa Buntu will be built and receivables from sales to be received by TOD Rawa Buntu (Note 5 and 7).

Restructuring

The loan facility has been restructured several times recently through a credit restructuring approval letter No: COB1/27/408/R on June 23, 2023 as stated in KMK Term Loan 1 (Restructuring) - (KMK Rawa Buntu) dated June 23, 2023, regarding *addendum* to the credit restructuring agreement. The changes to the credit agreement are as follows:

Facilities : Working Capital Aflopend.

Plafond : Rp63,631,037,549

Time period : 24 months until December 10, 2028.

Interest rate : 7.00%

Collateral:

The Company guarantees the vacant land on which the TOD residential apartment project will be built, existing receivables related to bills/claims for the sale of TOD apartment units, receivables for income and sales that will be received, and all rights and benefits arising from the results of claims on *performance bonds* of the main contractor implementing the project.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
(lanjutan)**

a. KMK Rawa Buntu (lanjutan)

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) maksimum 3,5 kali;
- Rasio Lancar minimum 1 kali;
- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) minimum 100%, sejak tahun 2025;
- *Debts Service Coverage* (DSCR) minimum 100%, sejak tahun 2028;
- *Coverage Cashflow Available for Debts Services* (CFADS) minimal 100%.

Pada tanggal 31 Desember 2025, Perusahaan tidak dapat memenuhi *financial covenant* tersebut sehingga pinjaman disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp28.388.516.685 dan Rp39.256.516.685. Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp10.868.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2028.

b. KMK BNI

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. BIN/4.2/185/R dan BIN/4.2/206/R tanggal 21 Oktober 2015 yang tertuang dalam Akta No. 142 tanggal 24 November 2015 Notaris M. Kholid Artha, S.H., Perusahaan menerima fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan limit kredit sebesar Rp100.000.000.000.

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No. COB1/27/408/R tanggal 23 Juni 2023 yang tertuang dalam KMK *Term Loan 2* (Restrukturisasi) – KMK tanggal 23 Juni 2023, perihal addendum perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
(continued)**

a. KMK Rawa Buntu (continued)

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio* (DER) maximum 3,5 times;
- *Current ratio* minimum 1 time;
- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) minimum 100%, starting 2025;
- *Debt Service Coverage* minimum 100%, starting 2028;
- *Coverage Cashflow Available for Debts Services* (CFADS) minimum 100%.

As of December 31, 2025, the Company was unable to comply with the financial covenant requirements, therefore, the loan is presented as current liability.

The loan balances as of December 31, 2025, and 2024, were Rp28,388,516,685 and Rp39,256,516,685, respectively. Payments during the year amounted to Rp10,868,000,000.

The loan will mature on December 10, 2028.

b. BNI KMK

Based on approval agreement No. BIN/4.2/185/R and BIN/4.2/206/R on October 21, 2015 which contained in Notarial Deed No. 142 on November 24, 2015, Notary M. Kholid Artha, S.H., the Company obtained a Construction Working Capital Credit facility with the credit limit of Rp100,000,000,000.

The loan facility has been restructured several times recently through a credit restructuring approval letter No. COB1/27/408/R on June 23, 2023 as stated in the KMK *Term Loan 2* (Restructuring) – KMK dated June 23, 2023, regarding the addendum to the credit restructuring agreement. The changes to the credit agreement are as follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
(lanjutan)**

b. KMK BNI (lanjutan)

Fasilitas : Kredit Modal Kerja
Aflopnd.

Limit kredit : Rp95.148.000.000

Jangka waktu : 24 bulan sampai dengan
tanggal 10 Desember
2028.

Tingkat bunga : 7,00%

Agunan:

Perusahaan menjaminkan tanah kosong yang di atasnya akan dibangun proyek hunian susun TOD, piutang eksisting yang berkaitan dengan tagihan/hak tagih atas penjualan unit-unit apartemen TOD, piutang atas pendapatan dan penjualan yang akan diterima, dan seluruh hak dan manfaat yang timbul dari hasil klaim atas *performance bonds* kontraktor utama pelaksana proyek.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) maksimum 3,5 kali;
- Rasio Lancar minimum 1 kali;
- Rasio Cakupan Bunga minimum 100%;
- *Debts Service Coverage* minimum 100%; dan
- *Coverage Cashflow Available for Debts Services* (CFADS) minimal 100%.

Pada tanggal 31 Desember 2025, Perusahaan tidak dapat memenuhi *financial covenant* tersebut sehingga pinjaman disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp79.723.000.000 dan Rp88.723.000.000. Pembayaran selama tahun berjalan sebesar Rp9.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2028.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
(continued)**

b. BNI KMK (continued)

Facilities : Working Capital Aflopnd.

Plafond : Rp95,148,000,000

Time period : 24 months until December
10, 2028.

Interest : 7.00%

Collateral:

The Company guarantees the vacant land on which the TOD residential apartment project will be built, existing receivables related to bills/claims for the sale of TOD apartment units, receivables for income and sales that will be received, and all rights and benefits arising from the results of claims on performance bonds of the main contractor implementing the project.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- Debt to Equity Ratio (DER) maximum 3,5 times;
- Current Ratio minimum 1 time;
- Interest Coverage Ratio minimum 100%;
- Debt Service Coverage minimum 100%; and
- Coverage Cash Flow Available for Debts Services (CFADS) minimum 100%.

As of December 31, 2025, the Company was unable to comply with the financial covenant requirements, therefore, the loan is presented as current liability.

The loan balances as of December 31, 2025 and 2024, are Rp79,723,000,000 and Rp88,723,000,000, respectively. Payments during the year amounted to Rp9,000,000,000.

The loan will mature on December 10, 2028.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Utang Bank (lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
(lanjutan)**

Restrukturisasi pinjaman

Berdasarkan surat No. COB1/4/076/R tanggal 17 Maret 2026, Perusahaan memperoleh persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit modal kerja dengan rincian sebagai berikut:

Fasilitas kredit	Plafon maksimal/ Maximum limit
Kredit Modal Kerja (KMK) term loan 1	28.388.516.685
Kredit Modal Kerja (KMK) term loan 2	79.723.000.000
Total	108.111.516.685

Pinjaman bersifat *Aflopender/Amortizing Loan*, sesuai jadwal angsuran yang akan jatuh tempo pada 25 Januari 2033. Agunan kredit meliputi seluruh obyek agunan yang sebelumnya melekat kepada setiap perjanjian kredit eksisting.

Pinjaman dibebankan suku bunga efektif per tahun dengan rincian sebagai berikut:

Tahun/ Year	Beban bunga/ Interest charge
2026 - 2028	7,00%
2029 - 2033	7,00%

Perusahaan diwajibkan untuk mempertahankan kinerja keuangan dengan indikator rasio keuangan sebagai berikut:

- Current Ratio* minimal 1 kali;
- Debt to Equity Ratio* maksimal 3,5 kali, berlaku sejak 2033;
- Interest Service Coverage Ratio* minimal 100%, berlaku sejak 2030;
- Debt Service Coverage (DSC)* di luar angsuran jatuh tempo utang MTN minimal 100% berlaku sejak 2033;
- Coverage cash flow available for Debt Service* minimal 100%.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Bank Loans (continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
(continued)**

Loan restructuring

Based on Letter No. 124/S/CBD/CB3/IV/2026 dated April 23, 2026, the Company received approval for the fourth restructuring of its loan facility, with details of the maximum limit of the restructured loan as follows:

Credit facility
Working capital facility (KMK) term loan 1
Working capital facility (KMK) term loan 2
Total

The loan is *Aflopender/Amortizing Loan*, based on repayment schedule and will mature on January 25, 2033. The collateral for the loan comprises all pledged assets previously attached to each existing credit agreement.

The loan bears an effective annual interest rate, with details as follows:

Bunga dibayarkan/ Cash interest	Bunga tertunda/ Deferred Interest
3,00%	4,00%
4,00%	3,00%

The Company is required to maintain its financial performance based on the following financial ratio indicators:

- Current Ratio* of at least 1 times;
- Debt-to-Equity Ratio* of not more than 3.5x, effective from 2033;
- Interest Service Coverage Ratio* of at least 100%, effective from 2030;
- Debt Service Coverage (DSC)*, excluding maturing installments of MTN (Medium-Term Notes) debt, of at least 100%, effective from 2033;
- Coverage of cash flow available for debt service* of at least 100%.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

**Surat Utang Jangka Panjang (SUJP) PT
Sarana Multigriya Finansial**

Berdasarkan Akta No. 28 tanggal 25 November 2020, Notaris Arry Supratno, S.H., perihal Perjanjian Penerbitan dan Penunjukan Agen Pemantau Surat Utang Jangka Panjang Perum Perumnas dengan Nilai Pokok SUJP Seri A sebesar Rp200.000.000.000 dengan Wali Amanat PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Bank BJB) yang diterbitkan pada tanggal 30 November 2020 dengan bunga 6% dan akan dilunaskan pada tanggal 30 November 2027.

Berdasarkan Akta No. 20 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Arry Supratno, S.H., *Addendum I* Perjanjian Penerbitan dan Penunjukan Agen Pemantau Surat Utang Jangka Panjang melalui Penawaran Terbatas Perum Perumnas dengan Nilai Pokok SUJP Seri B sebesar Rp450.000.000.000 yang diterbitkan pada tanggal 30 November 2021 dengan bunga 6% per tahun dan akan dilunaskan pada tanggal 30 November 2027.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal 233% di tahun 2025 dengan asumsi mendapat PMN di tahun 2022 senilai Rp2.000.000.000.000; dan
- *Current Ratio* di atas 200% di tahun 2025 dengan asumsi mendapat PMN di tahun 2022 senilai Rp2.000.000.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2025, Perusahaan tidak dapat memenuhi *financial covenant* tersebut sehingga pinjaman disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

Saldo pinjaman Seri A dan Seri B per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp200.000.000.000 dan Rp450.000.000.000. Tidak terdapat pencairan ataupun pembayaran terkait fasilitas pinjaman ini pada tahun berjalan.

Pinjaman Seri A dan Seri B akan jatuh tempo pada tanggal 30 November 2027.

24. LONG TERM LOANS (continued)

**Long-Term Notes (SUJP) PT Sarana Multigriya
Finansial**

Based on Notarial Deed No. 28 on November 25, 2020, Notary Arry Supratno, S.H., about Issuance Agreement and Appointment of Perum Perumnas Long-Term Debt Securities Monitoring Agent with a principal amount of SUJP Series A amounted Rp200,000,000,000 with PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk (Bank BJB) as Board of Trustee issued on November 30, 2020, with the interest of 6% and will be paid in full on November 30, 2027.

Based on Notarial Deed No. 20 on June 11, 2021, Notary Arry Supratno, S.H., about *Addendum I* Agreement and Appointment of Perum Perumnas Long-Term Debt Securities Monitoring Agent with a Principal Value of SUJP Series B amounted Rp450,000,000,000 issued on November 30, 2021, with the interest of 6% per annum and will be fully repaid on November 30, 2027.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum 233% in 2025, with assumption that PMN will obtained in 2022 with amount Rp2,000,000,000,000; and
- *Current Ratio* above 200% in 2025 with assumption that PMN will obtained in 2022 with amount Rp2,000,000,000,000.

As of December 31, 2025, the Company was unable to comply with the financial covenant requirements, therefore, the loan is presented as current liability.

The loan Series A balance and Series B balance as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp200,000,000,000 and Rp450,000,000,000, respectively. There is no disbursement or payments in this loan facility during the year.

The loan Series A and B will mature on November 30, 2027.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Rekening Dana Investasi (RDI)

1. AMA-174/RDI-368/DSMI

Pinjaman Konversi dari Pemerintah RI sesuai surat Menteri Keuangan RI No. S-296/MK.017/1999 tanggal 21 Juli 1999 tentang Restrukturisasi Keuangan Perusahaan yang selanjutnya dituangkan dalam dokumen Perjanjian Pinjaman No.RDI-368/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999 dan terakhir diadendum dengan perjanjian perubahan (Amendemen) No. AMA-204/RDI-368/DSMI/2022 tanggal 6 April 2022.

Dalam amendemen tersebut ditegaskan bahwa plafon pinjaman pokok adalah sejumlah Rp145.405.466.667. Jangka waktu perjanjian dilakukan penjadwalan kembali yaitu 12 tahun termasuk masa tenggang 2 (dua) tahun terhitung mulai 2021-2022 dan pembayaran angsuran selama 10 (sepuluh) tahun dimulai sejak 2023 sampai dengan tahun 2032.

Pengembalian pokok pinjaman dilakukan dalam 20 kali angsuran semesteran dalam jumlah yang sama pada setiap tanggal 30 Maret dan 30 September yang dimulai pada tanggal 30 Maret 2023 dan berakhir 30 September 2032.

Tunggakan nonpokok sesuai dengan Berita Acara Rekonsiliasi Perusahaan No. BA: OST-I-0488/PB.4.1/2013 tanggal 2 Juli 2013 kewajiban tunggakan nonpokok sebesar Rp49.159.093.846 sehingga total pinjaman RDI Konversi sebesar Rp194.564.560.513.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2032.

Sampai dengan 31 Desember 2025, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas pinjaman RDI Konversi tersebut sebesar Rp33.182.390.359 dan jumlah utang RDI yang dikonversi menjadi PMN sesuai dengan PP No. 85 tahun 2016 sebesar Rp145.405.467.000, sehingga saldo pinjaman RDI Konversi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp15.977.208.455 dan Rp17.042.322.154.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Investment Fund Accounts (RDI)

1. AMA-174/RDI-368/DSMI

Conversion loan from the government of the Republic of Indonesia pursuant to letter of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia No. S-296/MK.017/1999 dated July 21, 1999 concerning Financial Restructuring of the Company which is then included in loan agreement No.RDI-368/DP3/1999 dated August 11, 1999 and lastly stated in amendment agreement No. AMA-204/RDI-368/DSMI/2022 dated April 6, 2022.

In the amendment thereof expressly stated that loan plafond is in the amount of Rp145,405,466,667. The term of the agreement is rescheduling by 12 years including a grace period of 2 (two) years starting from 2021-2022 and installment payments for 10 (ten) years starting from 2023 to 2032.

Repayment of the principal is made within 20 times term installment at the same amount, every March 30, and September 30, commencing on March 30, 2023, and ending on September 30, 2032.

Non-principal arrears in accordance with the Minutes of Reconciliation the Company No. BA: OST-I 0488/PB.4.1/2013 dated July 2, 2013, the obligation of non-principal arrears amounted Rp49,159,093,846, so that the total Conversion RDI loan amounted Rp194,564,560,513.

The loan will mature on September 30, 2032.

As of December 31, 2025, the Company has made payments on the Convertible RDI loan amounting to Rp33,182,390,359 and the amount of RDI debt converted into PMN in accordance with PP No. 85 of 2016 amounting to Rp145,405,467,000, so that the balance of the Convertible RDI loan as of December 31, 2025 and 2024 is Rp15,977,208,455 and Rp17,042,322,154, respectively.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)

Rekening Dana Investasi (RDI) (lanjutan)

2. AMA-175/RDI-369/DSMI

Pinjaman Modal Kerja dari Pemerintah RI sesuai surat Menteri Keuangan RI No. S-296/MK.017/1999 tanggal 21 Juli 1999 tentang Restrukturisasi Keuangan Perusahaan yang selanjutnya dituangkan dalam dokumen Perjanjian Pinjaman nomor RDI-369/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999 dengan plafon Rp100.000.000.000 dan terakhir diadendum dengan perjanjian perubahan (amendemen) No. AMA-205/RDI-369/DSMI/2022 tanggal 6 April 2022.

Jangka waktu perjanjian dilakukan penjadwalan kembali yaitu 12 tahun termasuk masa tenggang 2 (dua) tahun terhitung mulai 2021-2022 dan pembayaran angsuran selama 10 (sepuluh) tahun dimulai sejak 2023 sampai dengan tahun 2032.

Kewajiban tunggakan nonpokok sesuai dengan Berita Acara Rekonsiliasi Perusahaan No. BA: OST-I- 0485/PB.4.1/2013 tanggal 2 Juli 2013, adalah sebesar Rp61.489.737.643 sehingga total pinjaman RDI Modal Kerja sebesar Rp151.489.737.643.

Sampai dengan 31 Desember 2025, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas pinjaman RDI Modal Kerja tersebut sebesar Rp41.505.572.910 dan jumlah utang RDI yang dikonversi menjadi PMN sesuai dengan PP No. 85 tahun 2016 sebesar Rp90.000.000.000, sehingga saldo pinjaman RDI Modal Kerja pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp19.984.793.866 dan Rp21.317.071.515.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2032.

24. LONG TERM LOANS (continued)

Investment Fund Accounts (RDI) (continued)

2. AMA-175/RDI-369/DSMI

The working capital loan from the Government of the Republic of Indonesia pursuant to the letter of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia number S-296/MK.017/1999 dated July 21, 1999, concerning Restructuring Finance of the Company which is then included in the document of Loan Agreement No. RDI-369/DP3/1999 dated August 11, 1999 with plafond of Rp100,000,000,000 and lastly stated in amendment agreement No. AMA-205/RDI-369/DSMI/2022 dated April 6, 2022.

The term of the agreement is rescheduling by 12 years including a grace period of 2 (two) years starting from 2021-2022 and installment payments for 10 (ten) years starting from 2023 to 2032.

Non-principal arrears obligations in accordance with Company Reconciliation Minutes No. BA: OST-I- 0485/PB.4.1/2013 dated July 2, 2013, amounting to Rp61,489,737,643 so the total RDI Working Capital loan is Rp151,489,737,643.

As of December 31, 2025, the Company has made payments on the RDI Working Capital loan amounting to Rp41,505,572,910 and the amount of RDI debt converted into PMN in accordance with PP No. 85 of 2016 amounting to Rp90,000,000,000, so that the balance of the RDI Working Capital loan as of December 31, 2025 and 2024 is Rp19,984,793,866 and Rp21,317,071,515, respectively.

The loan will mature on September 30, 2032.

25. LIABILITAS TIDAK LANCAR LAINNYA

	2025
Pihak Berelasi (Catatan 39b)	
Utang Dana Pembangunan	
Semesta	57.225.637.648
Utang dividen - PGU	7.386.199
Pihak Ketiga	
Lain-lain	3.000.000.000
Jumlah	60.233.023.847

25. OTHER NON-CURRENT LIABILITIES

	2024	
Related party (Note 39b)		
Loan of Dana Pembangunan		
Semesta	57.225.637.648	
Dividend payable - PGU	7.386.199	
Third party		
Others	3.000.000.000	
Total	60.233.023.847	

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

26. PERPAJAKAN

- a. Sehubungan dengan pelaksanaan ketentuan Pasal 222 Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-2/MBU/03/2023 tentang Pedoman Tata Kelola dan Kegiatan Korporasi Signifikan BUMN, BUMN diwajibkan menyampaikan realisasi kontribusi kepada negara (berbasis kas).

Selama tahun 2025 dan 2024, Grup memberikan kontribusi kepada negara yang berasal dari setoran pajak dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Jumlah setoran pajak yang dilakukan oleh Perusahaan sebagai berikut:

	2025	2024
Perusahaan:		
Pajak Pertambahan Nilai	13.892.517.300	35.269.242.966
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	10.413.227.353	22.546.028.483
Pasal 21	2.555.654.078	4.487.637.842
Pasal 22	1.015.414	60.704.666
Pasal 23	1.868.227.827	3.723.713.287
Pajak Bumi dan Bangunan	7.855.226.567	5.464.296.586
Subjumlah	36.585.868.539	71.551.623.830
Entitas Anak:		
Pajak Hotel	2.573.084.698	2.912.928.818
Pajak Pertambahan Nilai	1.067.879.668	-
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	561.678.368	212.924.930
Pasal 4 (2)	1.304.937.379	83.727.406
Pasal 23	65.689.285	35.284.286
Pajak PPh Badan	95.744.068	-
Subjumlah	5.669.013.466	3.244.865.440
Jumlah	42.254.882.005	74.796.489.270

Entitas anak juga memiliki kontribusi kepada negara selama tahun 2025 dan 2024.

b. Pajak Dibayar di Muka

	2025	2024
Perusahaan:		
Pajak Pertambahan Nilai	38.279.069.614	39.106.081.859
Pajak Penghasilan Pasal		
Pasal 4 (2)	4.160.977.343	3.401.394.737
Pasal 22	12.534.609	-
Pasal 23	3.448.762	172.500
Subjumlah	42.456.030.328	42.507.649.096
Entitas Anak:		
Pajak Pertambahan Nilai	6.047.995.263	4.613.590.018
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	-	3.401.704
Subjumlah	6.047.995.263	4.616.991.722
Jumlah	48.504.025.591	47.124.640.818

26. TAXATION

- a. In connection with the implementation of Article 222 of the Minister of State-Owned Enterprises Regulation Number PER-2/MBU/03/2023 concerning Guidelines for Governance and Significant Corporate Activities of State-Owned Enterprises, State-Owned Enterprises are required to report their realized contributions to the state (on a cash basis).

During 2025 and 2024, the Group contributed to the state from tax payments and Non-Tax State Revenue (PNBP). The amount of tax payments made by the Company is as follows:

Company:
Value Added Tax
Income Tax
Article 4 (2)
Article 21
Article 22
Article 23
Land and Building Tax
Subtotal
Subsidiaries:
Hotel Tax
Value Added Tax
Income Tax
Article 21
Article 4 (2)
Article 23
Corporate Income Tax
Subtotal
Total

The subsidiaries also has contributions to the state during 2025 and 2024.

b. Prepaid Taxes

Company:
Value Added Tax
Income Tax
Article 4 (2)
Article 22
Article 23
Subtotal
Subsidiaries:
Value Added Tax
Income Tax Article 21
Subtotal
Total

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

26. PERPAJAKAN (lanjutan)

26. TAXATION (continued)

c. Utang Pajak

c. Tax Payables

	2025	2024	
Perusahaan:			Company:
Pajak Pertambahan Nilai	27.207.119.277	25.918.776.380	Value Added Tax
Pajak Penghasilan			Income Tax
Pasal 4 (2)	55.384.408.310	47.937.263.202	Article 4 (2)
Pasal 21	83.928.805.679	69.428.358.019	Article 21
Pasal 22	74.212.117	17.129.744	Article 22
Pasal 23	1.949.159.623	1.487.159.432	Article 23
Pajak Bumi dan Bangunan	10.753.023.806	9.388.628.081	Land and Building Tax
Subjumlah	179.296.728.812	154.177.314.858	Subtotal
Entitas Anak:			Subsidiaries:
Pajak Pertambahan Nilai	4.655.270.710	4.449.171.278	Value Added Tax
Pajak Hotel	270.541.278	342.078.498	Hotel Tax
Pajak Penghasilan			Income Tax
Pasal 4 (2)	2.427.511.094	1.790.131.543	Article 4 (2)
Pasal 21	2.425.224.152	2.269.127.387	Article 21
Pasal 23	7.420.958.880	7.559.718.446	Article 23
Pasal 26	533.375.311	533.375.311	Article 26
Pasal 29	3.973.890.020	3.973.890.020	Article 29
Pajak Bumi dan Bangunan	122.799.325	122.799.325	Land and Building Tax
Subjumlah	21.829.570.770	21.040.291.808	Subtotal
Jumlah	201.126.299.582	175.217.606.666	Total

d. Pajak Final

d. Final Tax

	2025	2024	
Pajak Penghasilan Final:			Final Income Tax:
Penjualan	13.274.330.193	24.882.621.250	Sales
Sewa dan jasa pelayanan	1.046.573.855	2.093.310.647	Rental and service charge
Jumlah	14.320.904.048	26.975.931.897	Total

e. Beban Pajak Kini

d. Current Tax Expense

Rincian beban pajak penghasilan Grup
adalah sebagai berikut:

The detail of income tax expenses of the
Group are as follows:

	2025	2024	
Pajak Kini:			Current Tax:
Perusahaan	-	-	Company
Entitas Anak	-	561.747.908	Subsidiaries
Jumlah	-	561.747.908	Total
Laba nonfinal sebelum pajak	(111.775.201)	2.707.109.317	Non-final profit before tax
Dikurangi:			Deduction:
Perbedaan tetap	-	-	Permanent difference
Laba kena pajak	(111.775.201)	2.707.109.317	Taxable income
Beban Pajak Kini:			Current Tax Income:
Fasilitas	-	33.816.141	Facility
Nonfasilitas	-	527.931.767	Non-facility
Beban pajak penghasilan tahun berjalan	-	561.747.908	Current year income tax

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

27. MODAL DITEMPATKAN

Jumlah modal ditempatkan masing-masing sebesar Rp1.000.000.000 pada 31 Desember 2025 dan 2024. Jumlah tersebut merupakan modal pendirian Perusahaan dari Pemerintah Republik Indonesia yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 13/KMK/0611978 tanggal 12 Januari 1978.

27. SHARE CAPITAL

Capital issued respectively Rp1,000,000,000 as of December 31, 2025 and 2024. The amount represents establishment capital of the Company from the Government of Republic Indonesia which is determined based on Deed of the Minister of Finance No. 13/KMK/0611978 dated January 12, 1978.

28. PENYERTAAN MODAL NEGARA

	2025	2024
Peraturan Pemerintah (PP):		
PP No. 15 Tahun 2004	430.673.246.588	430.673.246.588
PP No. 45 Tahun 2009	39.227.709.700	39.227.709.700
PP No. 90 Tahun 2015	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Belum ditetapkan	5.068.434.600	5.068.434.600
PP No. 65 Tahun 2016	250.000.000.000	250.000.000.000
PP No. 85 Tahun 2016	235.405.467.000	235.405.467.000
PP No. 54 Tahun 2022	1.568.000.000.000	1.568.000.000.000
Jumlah	3.528.374.857.888	3.528.374.857.888

Government Regulation (PP):
PP No. 15 of 2004
PP No. 45 of 2009
PP No. 90 of 2015
Not Determined
PP No. 65 of 2016
PP No. 85 of 2016
PP No. 54 of 2022
Total

Penyertaan modal negara sesuai dengan PP No. 15 Tahun 2004 sejumlah Rp430.673.246.588 yang terdiri atas:

State capital participation in accordance with the PP No. 15 Tahun 2004 amounting to Rp430,673,246,588, consists of:

	2025	2024	
Tambahan Modal melalui APBN	212.090.765.190	212.090.765.190	Additional Capital Through APBN.
Tanah			Land
Jumlah tersebut merupakan penyertaan pemerintah berupa tanah di Depok seluas 112.977 ha sesuai Surat Menteri Keuangan No. 383/MK/6/1975 tanggal 4 Juni 1975 sebesar Rp 671.739.192. Di Klender seluas 150 ha dan di Cengkareng seluas 144 ha sesuai Surat Menteri Keuangan No. 8382/MK/6/1975 tanggal 1 Juni 1975 senilai Rp2.476.681.086.	3.148.420.178	3.148.420.178	Participation in the form of land in Depok with area of 112,977 ha pursuant to Letter of the Minister of Finance No. 383/MK/6/1975 dated June 4, 1975 amounted to Rp671,739,192. In Klender with area 150 ha and in Cengkareng with area of 144 ha pursuant to Letter of the Minister of Finance No.8382/MK/6/1975 dated June 1, 1975 in the amount of Rp2,476,681,086.
Eks-Konsultan			Ex-Consultant
Jumlah tersebut merupakan penyertaan modal Negara (PMN) berupa bantuan konsultan dari pinjaman penerusan pemerintah Republik Indonesia yang dibayar oleh Pemerintah.	3.658.072.126	3.658.072.126	This amount represents the state capital participation (PMN) in the form of consultant assistance from channeling loan of the government of the Republic of Indonesia paid by the Government.
Eks UPK Semarang dan Suriakancana			Ex-UPK Semarang and Suriakancana
Jumlah tersebut merupakan kekayaan di UPK Semarang dan UPK Suriakancana serta jaminan dari Belgia sesuai PP No. 01/07/1988.	4.800.000.000	4.800.000.000	This amount represents PMN in the form of asset in UPK Semarang and UPK Suriakancana and Grant from Belgium pursuant to the government regulation No. 01/07/1988.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

28. PENYERTAAN MODAL NEGARA (lanjutan)

Penyertaan modal negara sesuai dengan
PP No. 15 Tahun 2004 sejumlah
Rp430.673.246.588 yang terdiri atas: (lanjutan)

	2025
Eks NV Volkhuysvesting	
Jumlah tersebut merupakan tambahan modal dari hasil pembagian penjualan rumah- rumah Eks NV Volkhuysvesting sesuai surat Menteri Keuangan No. S-927/MK.011/1984 tanggal 29 Agustus 1984 dan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 16/KPTS/1990 tanggal 13 Januari 1990.	8.080.565.400
Tanah di Bekasi	
Jumlah tanah di Bekasi tersebut merupakan PMN eks tanah milik Departemen Pekerjaan Umum di Bekasi.	4.564.654.000
Rumah Susun Sewa	
Merupakan tambahan modal dari APBN untuk rumah susun sewa.	194.330.769.594

Penyertaan modal negara sesuai PP No. 45 Tahun
2009 sejumlah Rp39.227.709.700, terdiri atas:

	2025
Tanah dan bangunan Rusunawa di Pasar Jumat	
Jumlah tersebut merupakan penyertaan pemerintah berupa tanah dan bangunan Rusunawa yang terletak di Jl. Sapta Taruna Raya, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan terdiri atas tanah seluas 3.704 m ² senilai Rp15.334.560.000 dan bangunan seluas 852,02 m ² senilai Rp3.138.570.000 yang pengadaannya berasal dari dana APBN Tahun Anggaran 1998/1999 dan Tahun Anggaran 1999/2000.	18.473.130.000
Tanah dan bangunan di Semarang	
Jumlah tersebut merupakan Penyertaan Pemerintah berupa Tanah dan Bangunan terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No.36 Semarang, terdiri dari tanah seluas 5.560 m ² senilai Rp20.038.250.700 dan bangunan seluas 2.560 m ² senilai Rp 716.329.000 yang tercatat dalam buku inventaris Barang Milik Negara Departemen Pekerjaan Umum sejak tahun 1952.	20.754.579.700

28. STATE EQUITY PARTICIPATION (continued)

State capital participation in accordance with the
PP No. 15 Tahun 2004 amounting to
Rp430,673,246,588, consists of: (continued)

	2024
Ex-NV Volkhuysvesting	
This amount represents additional capital as a result of distribution of selling houses ex-NV Volkhuysvesting pursuant to letter of the Minister of Finance No. S- 927/MK.011/1984 dated August 29, 1984 and Decree of the Minister of Public Work No. 16/KPTS/1990 dated January 13, 1990.	8.080.565.400
Land in Bekasi	
The amount of land in Bekasi is PMN ex-land of the Ministry of Public Work in Bekasi.	4.564.654.000
Apartment	
Additional capital from the State Budget and Expenditure for developing lease apartment.	194.330.769.594

State capital participation in accordance with the
PP No. 45 Tahun 2009 amounting to
Rp39,227,709,700, consists of:

	2024
Land and apartment in Pasar Jumat	
This amount represents the government participation in the form of land and apartment building located at Jl. Sapta Taruna Raya, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, South Jakarta consist of land with area of 3,704 m ² in the amount of Rp15,334,560,000 and building with area of 852.02 m ² in the amount of Rp3,138,570,000 which procurement from state budget and expenditure of budget year 1998/1999 and budget year 1999/2000.	18.473.130.000
Land and building in Semarang	
This amount represents the government participation in the form of land and building located at Jl. Ki Mangunsarkoro No.36 Semarang, consist of land with area of 5,560 m ² in the amount of Rp 20,038,250,700 and building with area of 2,560 m ² in the amount Rp716,329,000 recorded in the State's Good Inventory Book at the Ministry of Public Work since 1952.	20.754.579.700

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

28. PENYERTAAN MODAL NEGARA (lanjutan)

Penyertaan modal negara sesuai PP No. 90 Tahun 2015 adalah:

	2025
Tambahan Modal melalui APBN:	
Jumlah tersebut merupakan modal yang berasal dari APBN.	1.000.000.000.000

Penyertaan modal negara sesuai PP No. 65 Tahun 2016 adalah:

	2025
Tambahan Modal melalui APBN:	
Jumlah tersebut merupakan modal yang berasal dari APBN.	250.000.000.000

Penyertaan modal negara sesuai PP No. 85 Tahun 2016 adalah:

	2025
Tambahan Modal melalui APBN:	
Jumlah tersebut merupakan modal yang berasal dari konversi utang pokok Rekening Dana Investasi (RDI) Perusahaan pada Pemerintah berdasarkan Perjanjian Pinjaman No. RDI-368/DP3/1999 dan No. RDI-369/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999.	235.405.467.000

Penyertaan modal negara sesuai PP No. 54 Tahun 2022 adalah:

	2025
Tambahan modal melalui APBN:	
Jumlah tersebut merupakan modal yang berasal dari APBN.	1.568.000.000.000

28. STATE EQUITY PARTICIPATION (continued)

The state capital participation in PP No. 90 Tahun 2015 is:

	2024
	1.000.000.000.000

*Additional Capital from State Budget:
This amount represents capital from the state budget.*

The state capital participation in PP No. 65 Tahun 2016 is:

	2024
	250.000.000.000

*Additional Capital from State Budget:
This amount represents capital from the state budget.*

The state capital participation in PP No. 85 Tahun 2016 is:

	2024
	235.405.467.000

*Additional Capital from State Budget:
This amount represents the capital arising from the conversion of principal debt Investment Fund Account (RDI) of the Company to the Government by the Loan-Agreement No. RDI-368/DP3/1999 and No. RDI-369/DP3/1999 dated August 11, 1999.*

The state capital participation in PP No. 54 Tahun 2022 is:

	2024
	1.568.000.000.000

*Additional capital from State Budget:
This amount represents capital from the state budget.*

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

29. SELISIH TRANSAKSI PERUBAHAN EKUITAS

Selisih transaksi perubahan ekuitas berasal dari kenaikan nilai penyertaan Perusahaan di Konsorsium Kawasan Siap Bangun (KASIBA) Driyorejo akibat pergantian mitra konsorsium (sekarang PT Rukun Pilar Sentosa) berdasarkan Akta Notaris No. 246, Notaris Martin Roeslamy S.H., tanggal 19 September 2003 tentang Perjanjian Pengelolaan dan Pembangunan KASIBA Driyorejo.

29. DIFFERENCE ARISING FROM EQUITY TRANSACTIONS

Difference of the equity transactions derived from the increase in value of investment of the Company in Consortium of Kawasan Siap Bangun (KASIBA) Driyorejo due to change of the consortium partners (now PT Rukun Pilar Sentosa) based on the Notarial Deed No. 246, Notary Martin Roeslamy S.H., on September 19, 2003 about the Agreement of Management and Development of KASIBA Driyorejo.

30. SALDO LABA YANG TELAH DITENTUKAN PENGGUNAANNYA

	2025
Saldo awal	1.069.172.511.628
Jumlah	1.069.172.511.628

30. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS

	2024	
	1.069.172.511.628	Beginning balance
	1.069.172.511.628	Total

31. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA

	2025
Imbalan kerja:	
Saldo awal	(64.584.948.318)
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	(2.721.005.746)
Subjumlah	(67.305.954.064)
Revaluasi aset tetap:	
Saldo awal	253.237.374.240
Penyesuaian OCI	-
Subjumlah	253.237.374.240
Dampak restrukturisasi pinjaman RDI	12.626.659.945
Nilai wajar investasi:	
Saldo awal	591.264.210
Perubahan nilai wajar investasi jangka Panjang (Catatan 11a)	(776.291.764)
Subjumlah	(185.027.554)
Saldo akhir	198.373.052.567

31. OTHER COMPONENTS OF EQUITY

	2024	
	(81.003.156.413)	Employee benefit:
		Beginning balance
	16.418.208.095	Remeasurement of defined benefit programs
	(64.584.948.318)	Subtotal
		Fixed assets revaluation:
	255.752.755.348	Beginning balance
	(2.515.381.108)	Adjustment OCI
	253.237.374.240	Subtotal
	-	Effect of RDI loan restructuring
		Fair value of investment:
	(307.614.351)	Beginning balance
		Fair value changes of long-term investment (Note 11a)
	898.878.561	
	591.264.210	Subtotal
	189.243.690.132	Ending balance

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

32. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

	2025
PT Propernas Nusa Dua	24.376.789.384
PT Propernas Griya Utama	(12.503.132.523)
Jumlah	11.873.656.861

32. NON-CONTROLLING INTERESTS

	2024	
	20.762.485.776	PT Propernas Nusa Dua
	(11.333.627.622)	PT Propernas Griya Utama
	9.428.858.154	Total

33. PENDAPATAN

	2025
Rumah tinggal dan ruko	429.057.031.495
Unit apartemen	160.051.843.207
Kaveling tanah matang (KTM)	79.022.377.863
Pengelolaan gedung dan sewa	40.864.522.505
Hotel	22.738.465.061
PSU	-
Jumlah	731.734.240.131

33. REVENUES

	2024	
	710.843.662.684	Residential houses and shophouses
	371.219.603.572	Apartment units
	79.123.862.523	Matured land lot (KTM)
	37.468.711.104	Building management and rent income
	29.586.337.786	Hotel
	1.376.313.175	PSU
	1.229.618.490.844	Total

34. BEBAN POKOK PENDAPATAN

	2025
Rumah tinggal dan Ruko	296.625.996.310
Unit apartemen	123.364.133.279
Kaveling tanah matang (KTM)	39.564.608.298
Hotel	20.065.263.757
Pengelolaan gedung dan sewa	16.799.003.158
Penyusutan properti investasi (Catatan 12)	-
PSU	-
Jumlah	496.419.004.802

34. COST OF REVENUES

	2024	
	489.208.326.992	Residential houses and shophouses
	283.863.692.343	Apartment units
	38.956.513.346	Matured land lot (KTM)
	22.925.625.136	Hotel
	17.179.622.508	Building management and rent income
	23.454.253.064	Depreciation of investment properties (Note 12)
	1.438.813.175	PSU
	877.026.846.564	Total

35. BEBAN KEUANGAN

	2025
Pihak Berelasi (Catatan 39)	
Bunga utang bank	121.370.285.292
Bunga utang SUJP	22.524.606.890
Pihak ketiga	
Bunga PJM	165.206.537.527
Bunga IIF	32.495.833.333
Bunga pinjaman jangka pendek	31.473.268.896
Jumlah	373.070.531.938

35. FINANCE EXPENSES

	2024	
	101.390.000.827	Related Parties (Note 39)
	16.026.251.786	Interest of bank loans
		Interest of SUJP loans
	213.693.571.000	Third Parties
	-	Interest of MTN
		Interest of IIF loans
	24.972.054.874	Interest of short-term loans
	356.081.878.487	Total

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

36. BEBAN USAHA

	2025
Beban penjualan	23.945.301.228
Beban umum dan administrasi	
Gaji dan tunjangan	180.408.949.883
Beban umum	13.379.857.796
Imbalan kerja (Catatan 23)	10.936.026.419
Beban kantor	11.115.867.044
Beban konsultan	9.321.196.960
Beban perjalanan dan pengangkutan	9.225.126.522
Penyusutan aset tetap (Catatan 13)	2.839.599.873
Pendidikan dan pelatihan	2.221.571.782
Penyusutan aset hak guna (Catatan 14)	173.049.071
Subjumlah	239.621.245.350
Jumlah beban usaha	263.566.546.578

36. OPERATING EXPENSE

2024	
15.240.462.304	Sales expenses
	General and administrative expenses
162.676.694.864	Salary and allowance
16.798.062.247	General expenses
35.368.178.455	Employee benefit (Note 23)
12.564.916.831	Office expenses
14.095.568.096	Consultant expenses
10.852.057.833	Travel and transportation expenses
5.309.735.130	Depreciation of fixed assets (Note 13)
4.229.641.131	Education and training
	Depreciation of right of use assets (Note 14)
156.688.643	Subtotal
262.051.543.230	Total operating expenses

37. PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN

	2025
Pendapatan Lain-Lain:	
Keuntungan revaluasi properti investasi	46.911.458.119
Pendapatan tanah mentah	-
Pemulihan penyisihan kerugian kredit ekspektasian (Catatan 5)	22.147.913.373
Pendapatan ventura bersama	32.434.396.747
Pemulihan penyisihan penurunan nilai persediaan (Catatan 7)	32.263.521.054
Pendapatan rekomendasi perpanjangan sertifikat	8.543.618.062
Pendapatan dari pembatalan penjualan	150.639.811
Subjumlah pendapatan lain-lain	142.451.547.166

37. OTHER INCOME/(EXPENSES)

2024	
1.536.768.844.391	Other income:
218.096.500.000	Gain from revaluation of investment property
	Gain for land for development
92.054.568.248	Recovery of allowance for expected credit losses (Note 5)
43.086.816.560	Income from joint venture
38.060.886.706	Recovery of allowance for impairment of inventories (Note 7)
8.792.544.571	Certificate renewal recommendation income
2.371.542.217	Income from sales cancellations
1.939.231.702.693	Subtotal of other income

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

37. PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN (lanjutan)

	2025	2024
Beban lain-lain:		
Kerugian revaluasi properti investasi	(253.329.183.402)	-
Beban penyisihan kerugian kredit ekspektasian (Catatan 5 dan 6)	(31.927.302.816)	(109.836.389.079)
Beban amortisasi restrukturisasi pinjaman	(21.301.538.417)	(7.901.756.583)
Beban <i>buy back guarantee</i>	(20.514.996.815)	-
Beban bunga liabilitas sewa (Catatan 19)	(10.196.397.860)	(5.141.456.316)
Beban provisi denda pajak	(6.119.313.143)	(29.282.450.514)
Beban administrasi PJM	(5.826.213.884)	(4.779.472.136)
Beban aset BOT	(5.421.000.000)	(6.178.000.000)
Penyisihan penurunan nilai persediaan (Catatan 7)	(4.596.903.578)	(951.733.229.211)
Penghapusan persediaan dalam pembangunan	-	(240.011.476.181)
Penurunan nilai investasi	-	(1.333.685.525)
Penyisihan penurunan nilai uang muka (Catatan 8)	3.007.445.089	(15.832.024.852)
Lain-lain	(8.134.326.701)	(69.768.969.765)
Subjumlah beban lain-lain	(364.359.731.527)	(1.441.798.910.162)
Jumlah bersih	(221.908.184.361)	497.432.792.531

37. OTHER INCOME/(EXPENSES) (continued)

Other expenses:
Loss from revaluation of investment property
Allowance for expected credit losses expenses (Note 5 and 6)
Amortization expense of loan restructuring
Buy back guarantee expense
Interest expenses of lease liabilities (Note 19)
Provision of tax penalty
MTN administrative expenses
BOT assets expenses
Allowance for impairment of inventories (Note 7)
Write-off of inventory under construction
Decrease in investment value
Allowance for impairment of down payments (Note 8)
Others
Subtotal of other expenses
Net Total

38. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

38. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENT

31 Desember 2025/ December 31, 2025			
	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Nilai Wajar/ Fair Value	
<u>Aset Keuangan</u>			<u>Financial Assets</u>
Kas dan setara kas	243.344.168.835	243.344.168.835	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	77.549.538.658	77.549.538.658	Trade receivables
Piutang lain-lain	1.013.113.480	1.013.113.480	Other receivables
Investasi jangka panjang	128.993.719.974	128.993.719.974	Long-term investment
Aset keuangan lancar lainnya	87.358.358.190	87.358.358.190	Other current financial assets
Jumlah	460.709.360.479	460.709.360.479	Total
<u>Liabilitas Keuangan</u>			<u>Financial Liabilities</u>
Utang usaha	378.049.096.352	378.049.096.352	Trade payables
Pinjaman jangka pendek	244.267.625.595	244.267.625.595	Short-term loans
Beban akrual	788.827.174.489	788.827.174.489	Accrued expenses
Utang bank	2.354.389.879.690	2.354.389.879.690	Bank loan
Pinjaman jangka menengah	1.784.582.374.405	1.784.582.374.405	Medium term notes
Utang RDI	29.179.904.029	29.179.904.029	RDI loan
Utang lain-lain	55.424.783.920	55.424.783.920	Other payables
Liabilitas tidak lancar lainnya	60.233.023.847	60.233.023.847	Other non-current liability
Jumlah	5.694.953.862.327	5.694.953.862.327	Total

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**38. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN
(lanjutan)**

**38. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENT
(continued)**

31 Desember 2024/ December 31, 2024			
	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Nilai Wajar/ Fair Value	
<u>Aset Keuangan</u>			<u>Financial Assets</u>
Kas dan setara kas	439.781.409.663	439.781.409.663	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	95.539.173.059	95.539.173.059	Trade receivables
Piutang lain-lain	802.882.397	802.882.397	Other receivables
Investasi jangka panjang	131.102.164.114	131.102.164.114	Long-term investment
Aset keuangan lancar lainnya	81.105.012.260	81.105.012.260	Other current financial assets
Jumlah	748.330.641.493	748.330.641.493	Total
<u>Liabilitas Keuangan</u>			<u>Financial Liabilities</u>
Utang usaha	253.957.007.462	253.957.007.462	Trade payables
Pinjaman jangka pendek	247.503.240.144	247.503.240.144	Short-term loans
Beban akrual	749.719.231.122	749.719.231.122	Accrued expenses
Utang bank	1.747.323.404.386	1.747.323.404.386	Bank loan
Pinjaman jangka menengah	1.796.458.976.156	1.796.458.976.156	Medium term notes
Utang SUJP	650.000.000.000	650.000.000.000	SUJP loan
Utang RDI	38.359.393.670	38.359.393.670	RDI loan
Utang lain-lain	54.976.498.897	54.976.498.897	Other payables
Liabilitas tidak lancar lainnya	60.233.023.847	60.233.023.847	Other non-current liability
Jumlah	5.598.530.775.684	5.598.530.775.684	Total

Nilai wajar didefinisikan sebagai jumlah di mana instrumen tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar.

Fair value is defined as the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's length transaction.

39. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

39. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

a. Sifat Hubungan Pihak Berelasi

Transaksi antara pihak berelasi dalam Grup telah dieliminasi dalam laporan keuangan konsolidasian dan tidak disajikan dalam catatan ini. Rincian transaksi antara Grup dan pihak berelasi lainnya disajikan di bawah ini.

Hubungan dan sifat saldo akun dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

a. Nature of Relationships with Related Parties

Transactions between related parties within the Group have been eliminated in the consolidated financial statements and are not presented in this note. Details of transactions between the Group and other related parties are presented below.

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows:

Pihak-Pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan Istimewa/ Nature of Relationship	Sifat Transaksi/ Nature of Transactions
Pemerintah Republik Indonesia/ The Government of Republic Indonesia	Pemegang saham/ Shareholder	Perpajakan, Pendapatan Keuangan, Modal Saham/ Taxation, Finance Income, Share Capital
PT Nusa Dua Bekala	Entitas Asosiasi/ Associates	Investasi Jangka Panjang, Utang Usaha/ Trade Payable, Long Term Investment
PT Perumnas IIDA Group	Entitas Asosiasi/ Associates	Investasi Jangka Panjang/ Long Term Investment
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas di bank, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Piutang Retensi/ Cash in bank, Other Current Financial Assets, Retention Receivable

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**39. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH
RELATED PARTIES (continued)**

a. Sifat Hubungan Pihak Berelasi (lanjutan)

**a. Nature of Relationships with Related
Parties (continued)**

Pihak-Pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan Istimewa/ Nature of Relationship	Sifat Transaksi/ Nature of Transactions
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas di bank, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Piutang Retensi, Beban Akrua, Pinjaman Jangka Panjang, Beban Keuangan/ Cash in bank, Other Current Financial Assets, Retention Receivable, Accrued Expenses, Long Term Loan, Finance Expenses
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas di bank, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Piutang Retensi/ Cash in bank, Other Current Financial Assets, Retention Receivable
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas di bank, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Piutang Retensi, Pinjaman Jangka Pendek, Beban Akrua Pinjaman Jangka Panjang, Beban Keuangan/ Cash in bank, Other Current Financial Assets, Retention Receivable, Short Term Loan, Accrued Expenses, Long Term Loan, Finance Expenses
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas di bank, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Piutang Retensi/ Cash in bank, Other Current Financial Assets, Retention Receivable
PT Bank Tabungan Negara Syariah	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas di bank, Piutang Retensi/ Cash in bank, Retention Receivable
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Usaha/ Trade Payables
PT Brantas Abipraya (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Usaha/ Trade Payables
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Usaha/ Trade Payables
PT Hutama Karya (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Usaha/ Trade Payables
PT Wijaya Karya Bangunan Gedung	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Usaha/ Trade Payables
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise	Liabilitas Sewa/ Lease Liabilities
Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	Lembaga Pemerintah Daerah/ Local Government Agencies	Liabilitas Sewa/ Lease Liabilities
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise	Pinjaman Jangka Panjang, Beban Keuangan/ Long Term Loans, Finance Expenses
Kementerian Keuangan Republik Indonesia/ the Ministry of Finance of Republic Indonesia	Pemegang Saham/ Shareholder	Liabilitas Tidak Lancar Lainnya, Pinjaman Jangka Panjang/ Other Non-Current Liabilities, Long Term Loan
Kasiba Kota Baru Driyorejo	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Cahaya Subur Lestari	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Bakrie Pangripta Loka	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Belindo Realty II	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Bakrie Swasakti Utama	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

39. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

39. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

a. Sifat Hubungan Pihak Berelasi (lanjutan)

a. Nature of Relationships with Related Parties (continued)

Pihak-Pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan Istimewa/ Nature of Relationship	Sifat Transaksi/ Nature of Transactions
PT Sinar Surya Mutiara	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Royal Sentraland	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Triputra Multi Graha Pertiwi	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Bima Inti Bangun	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Nusa Hijau Lestari	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
KSO Samarinda	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
KSO Cirebon	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
KSO Pontianak	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
KSO Padang	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
Cendana Karya G	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
Panca Prima MTB II	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
Prima Cipta Usaha	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
PT Sistem Maju Mandiri	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable
PT Horas	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang KSO/ KSO Receivable

b. Saldo dengan Pihak Berelasi

b. Balance with Related Parties

Hubungan dan sifat saldo akun dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows:

Kas di bank (Catatan 4)

Cash in bank (Note 4)

	2025	2024	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	174.845.382.246	378.886.081.908	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	39.070.081.354	20.173.954.094	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	7.320.824.883	15.715.191.391	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	5.585.695.657	4.638.261.947	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.940.022.727	4.152.766.968	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara Syariah	1.308.437.047	403.726.713	PT Bank Tabungan Negara Syariah
Jumlah	231.070.443.914	423.969.983.021	Total

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**39. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH
RELATED PARTIES (continued)**

b. Saldo dengan Pihak Berelasi (lanjutan)

b. Balance with Related Parties (continued)

Aset keuangan lancar lainnya (Catatan 10)

Other current financial assets (Note 10)

	2025	2024	
Aset keuangan lancar lainnya:			Other current financial assets:
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	69.703.623.341	74.169.346.719	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8.952.170.442	4.900.944.936	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.081.191.184	311.187.260	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.354.333.893	369.723.496	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara Syariah	13.189.923	-	PT Bank Tabungan Negara Syariah
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	2.825.000	151.825.000	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
Subjumlah	82.107.333.783	79.903.027.411	Subtotal

	2025	2024	
Deposito berjangka:			Time deposits:
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	600.708.256	600.708.256	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah aset keuangan lancar lainnya	82.708.042.039	80.503.735.667	Total other current financial assets
Persentase terhadap jumlah aset konsolidasian	1,05%	0,96%	Percentage to consolidated total assets

Piutang usaha (Catatan 5)

Trade receivables (Note 5)

	2025	2024	
Piutang retensi:			Retention receivables:
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	58.234.280.212	65.215.029.579	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	44.640.745.014	48.286.002.624	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	17.108.575.505	15.118.288.350	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6.410.809.420	6.858.085.044	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara Syariah	3.914.285.709	6.106.139.194	PT Bank Tabungan Negara Syariah
PT Bank Syariah Indonesia	2.201.643.712	4.291.566.076	PT Bank Syariah Indonesia
Subjumlah	132.510.339.572	145.875.110.867	Subtotal

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**39. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH
RELATED PARTIES (continued)**

b. Saldo dengan Pihak Berelasi (lanjutan)

b. Balance with Related Party (continued)

Piutang usaha (lanjutan)

Trade receivables (continued)

	2025	2024
Piutang KSO		
KSO Samarinda	10.496.372.322	10.496.372.322
PT Nusa Hijau Lestari	5.879.300.244	5.879.300.244
PT Revari Putra Pratama	4.600.000.000	-
KSO Cirebon	4.215.015.931	4.215.015.931
KSO Pontianak	2.763.737.000	3.305.704.000
KSO Padang	1.506.331.210	2.206.136.672
PT Sistem Maju Mandiri	1.300.000.000	1.300.000.000
PT Bakrie Swasakti		
Utama	580.183.246	-
Cendana Karya G	310.168.220	312.218.220
Panca Prima MTB II	300.163.100	299.138.100
Prima Cipta Usaha	10.000.000	10.000.000
PT Horas	50.000	50.000
Subjumlah	31.961.321.273	28.023.935.489
Pihak ketiga	169.543.896.720	173.410.785.952
Dikurangi: Penyisihan		
Kerugian Kredit		
Ekspektasian	(256.466.018.907)	(251.770.659.249)
Jumlah	77.549.538.658	95.539.173.059
Persentase terhadap		
jumlah aset		
konsolidasian	0,98%	1,14%

KSO Receivables
KSO Samarinda
PT Nusa Hijau Lestari
PT Revari Putra Pratama
KSO Cirebon
KSO Pontianak
KSO Padang
PT Sistem Maju Mandiri
PT Bakrie Swasakti Utama
Cendana Karya G
Panca Prima MTB II
Prima Cipta Usaha
PT Horas
Subtotal
Third parties
Less: Allowance For
Expected Credit Losses
Total
Percentage to consolidated
total assets

Investasi KSO (Catatan 11c)

Investment KSO (Note 11c)

	2025	2024
Kasiba	62.129.827.355	58.886.616.255
PT Royal Sentraland	50.563.936.341	53.339.786.462
PT Bakrie Pangripta		
Loka	44.015.560.579	44.015.560.579
PT Cahaya Subur		
Lestari	14.960.345.748	16.759.859.104
PT Belindo Realty II	-	30.446.897.112
PT Bakrie Swasakti		
Utama	-	16.039.760.000
PT Triputra Multi Graha		
Pertiwi	-	1.968.618.798
Subjumlah	171.669.670.023	221.457.098.310
Dikurangi:		
Penyisihan penurunan		
nilai Investasi	(44.015.560.580)	(92.470.836.490)
Jumlah	127.654.109.443	128.986.261.820
Persentase terhadap		
jumlah aset		
konsolidasian	1,61%	1,54%

Kasiba
PT Royal Sentraland
PT Bakrie Pangripta Loka
PT Cahaya Subur Lestari
PT Belindo Realty II
PT Bakrie Swasakti Utama
PT Triputra Multi Graha
Pertiwi
Subtotal
Less:
Allowance for impairment of
Investment
Total
Percentage to consolidated
total assets

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**39. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH
RELATED PARTIES (continued)**

b. Saldo dengan Pihak Berelasi (lanjutan)

b. Balance with Related Party (continued)

Utang usaha (Catatan 20a)

Trade payables (Note 20a)

	2025	2024	
PT Nusa Dua Bekala	70.386.827.778	37.210.934.539	PT Nusa Dua Bekala
PT PP (Persero) Tbk	59.047.538.396	53.328.159.667	PT PP (Persero) Tbk
PT Brantas Abipraya (Persero)	26.626.540.206	26.626.540.206	PT Brantas Abipraya (Persero)
PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk	24.986.192.494	24.986.192.494	PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	14.571.261.555	8.232.054.460	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Utama Karya (Persero)	5.156.645.281	5.156.645.281	PT Utama Karya (Persero)
Perumda Air Minum Jaya	4.362.529.259		
PT Angkasa Pura Support	2.372.607.875	2.372.607.875	PT Angkasa Pura Support
Jumlah	207.510.142.844	157.913.134.522	Total
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	3,00%	2,32%	Percentage to consolidated total liabilities

Beban akrual (Catatan 21)

Accrued expenses (Note 21)

Merupakan akrual atas beban bunga
pinjaman dengan rincian sebagai berikut:

Represent accrual of loan interest expenses
with detail as follows:

	2025	2024	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	84.682.633.771	46.051.869.420	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	16.514.134.249	18.516.038.180	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah	101.196.768.020	64.567.907.600	Total
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	1,46%	0,95%	Percentage to consolidated total liabilities

Liabilitas sewa (Catatan 19)

Lease liabilities (Note 19)

	2025	2024	
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	251.941.377.780	244.783.803.735	PT Kereta Api Indonesia (Persero)
Otorita Batam	2.200.007.571	1.846.847.022	Otorita Batam
Jumlah	254.141.385.351	246.630.650.757	Total
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	3,67%	3,63%	Percentage to consolidated total liabilities

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**39. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH
RELATED PARTIES (continued)**

b. Saldo dengan Pihak Berelasi (lanjutan)

b. Balance with Related Party (continued)

Pinjaman jangka pendek (Catatan 16)

Short term loans (Note 16)

	2025	2024	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	58.200.000.000	60.200.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	0,84%	0,89%	Percentage to consolidated total liabilities

Pinjaman jangka panjang (Catatan 24)

Long-term loans (Note 24)

	2025	2024	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.655.598.910.968	1.696.793.396.624	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	650.000.000.000	650.000.000.000	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	108.111.516.685	127.979.516.687	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Utang RDI	35.960.870.220	38.359.393.669	RDI Loans
Jumlah	2.449.671.297.873	2.513.132.306.980	Total
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	35,37%	36,98%	Percentage to consolidated total liabilities

Liabilitas tidak lancar lainnya (Catatan 25)

Other non-current liabilities (Note 25)

	2025	2024	
Kementerian Keuangan Republik Indonesia	57.225.637.648	57.225.637.648	The Ministry of Finance of the Republic of Indonesia
Utang dividen - PGU	7.386.199	7.386.199	Dividend payable - PGU
Jumlah	57.233.023.847	57.233.023.847	Total
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	0,83%	0,84%	Percentage to consolidated total liabilities

Pendapatan keuangan

Finance income

	2025	2024	
Pendapatan bunga jasa giro:			Interest income from current account services:
Pemerintah Republik Indonesia	3.828.856.347	19.551.541.977	Government of the Republic of Indonesia
Jumlah	3.828.856.347	19.551.541.977	Total
Persentase terhadap jumlah pendapatan keuangan konsolidasian	39,31%	87,13%	Percentage to consolidated finance income

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**39. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH
RELATED PARTIES (continued)**

b. Saldo dengan Pihak Berelasi (lanjutan)

b. Balance with Related Party (continued)

Beban keuangan (Catatan 35)

Finance expenses (Note 35)

	2025	2024
Utang SUJP:		
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) Tbk	22.524.606.890	16.026.251.786
Utang bank:		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	113.631.679.020	100.573.503.779
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	7.738.606.272	816.497.048
Jumlah	<u>143.894.892.182</u>	<u>117.416.252.613</u>
Persentase terhadap jumlah beban keuangan konsolidasian	<u>38,57%</u>	<u>32,97%</u>

SUJP loan:
PT Sarana Multigriya
Finansial (Persero) Tbk

Bank loans:
PT Bank Tabungan Negara
(Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia
(Persero) Tbk

Total

Percentage to consolidated
total finance expense

40. PERJANJIAN PENTING

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS

Kerja Sama Bisnis

Business Cooperation

**a. Kerja sama Bisnis dengan PT Kereta Api
Indonesia (Persero)**

**a. Business Cooperation with PT Kereta Api
Indonesia (Persero)**

• TOD Tanjung Barat

• TOD Tanjung Barat

Pada tanggal 27 Desember 2017 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan (Pihak Pertama) dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Pihak Kedua), tentang Pemanfaatan Lahan Kereta Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Lokasi Tanjung Barat, Jakarta Selatan. No. Pihak Pertama: DIRUT/1727/10/XII/2017 dan No. Pihak Kedua: KL.703/XII/4/KA-2017. Objek Perjanjian adalah lahan seluas ± 8.343 m² yang berlokasi di Stasiun Tanjung Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai No. 50 tahun 1988 seluas 63.265 m² dengan jangka waktu perjanjian selama 30 tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan.

On December 27, 2017, Business Cooperation Agreement was concluded between the Company (First Party) with PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Second Party) on a utilization of Land Train owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in Tanjung Barat, South Jakarta locations. First Party No. DIRUT/1727/10/XII/2017 and Second Party No. KL.703/XII/4/KA-2017. Object of the Agreement is land of ± 8,343 m² located in Tanjung Barat Station, Pasar Minggu subdistrict, South Jakarta pursuant to Certificate of Right to Use No. 50 year 1988 of 63,265 m² with term of agreement for a period of 30 years commencing from the fulfillment of all conditions.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Kerja Sama Bisnis (lanjutan)

a. Kerja Sama Bisnis dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (lanjutan)

• TOD Rawabuntu

Pada tanggal 1 Agustus 2018 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) tentang pemanfaatan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Lokasi Rawabuntu, Serpong, Tangerang Selatan, Banten.

No. Pihak Pertama: DIRUT/1000/10/VIII/2018 dan No. Pihak Kedua: KL.701/VIII/52/KA-2018. Objek perjanjian adalah lahan seluas ± 8.142 m² yang berlokasi di Stasiun Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai No. 10 tahun 1930 seluas 16.483 m² dengan jangka waktu perjanjian selama 50 tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan.

Partisipasi Perusahaan sebesar 75%, berupa investasi modal kerja atas pembangunan di lahan selatan, PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebesar 25% berupa nilai partisipasi lahan selatan seluas ± 8.142 m² yang nilainya diperhitungkan selama 50 tahun masa kerja sama, serta persentase bagi hasil laba masing-masing pihak sebesar 75% dan 25% yang akan dilakukan setelah dimulainya transaksi penjualan dan beroperasinya kawasan.

• TOD Pondok Cina

Pada tanggal 5 April 2017 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero), tentang Pemanfaatan Lahan Kereta Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Lokasi Pondok Cina, Depok, Jawa Barat. No. Pihak Pertama: DIRUT/0472/10/IV/2017 dan No. Pihak Kedua: KL.701/IV/1/KA-2017.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

Business Cooperation (continued)

a. Business Cooperation with PT Kereta Api Indonesia (Persero) (continued)

• TOD Rawabuntu

On August 1, 2018, Business Cooperation Agreement was concluded between the Company with PT Kereta Api Indonesia (Persero) on a utilization of land train owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) located in Rawabuntu, Serpong, South Tangerang, Banten.

No. First-Party: DIRUT/ 1000/10/VIII/2018 and Second Party No. KL.701/VIII/52/KA-2018. Object agreement is land ± 8,142 m² located in Rawabuntu Station, Serpong subdistrict, South Tangerang pursuant to Certificate of Right to Use No. 10 tahun 1930 of 16,483 m² with a term of the agreement for a period of 50 years commencing from the fulfillment of all conditions.

Participation of the Company amounted 75%, in the form of working capital investment for development in southern land, and PT Kereta Api Indonesia (Persero) amounted 25% in the form of participation value of southern land amounted ± 8,142 m², the value of which is calculated over 50 years of cooperation, and percentage profit-sharing for each party of 75% and 25% after the commencement of sales and opening commercial area.

• TOD Pondok Cina

On April 5, 2017, a Business Cooperation Agreement was concluded between the Company with PT Kereta Api Indonesia (Persero) on utilization of Land Train owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) located in Pondok Cina, Depok, West Java. First-Party No. DIRUT/0472/10/IV/2017 and Second Party No. KL.701/IV/1/KA-2017.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Kerja Sama Bisnis (lanjutan)

- a. Kerja Sama Bisnis dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (lanjutan)

- TOD Pondok Cina (lanjutan)

Objek perjanjian yaitu lahan atau aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) seluas $\pm 17.617 \text{ m}^2$ yang berlokasi di Stasiun Pondok Cina, Kelurahan Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat. Jangka Waktu Perjanjian selama 30 tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan. Sampai dengan tanggal 30 September 2023, proyek TOD Tanjung Barat dan Rawa Buntu belum membukukan pendapatan.

- b. Kerja Sama Bisnis dengan PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*) di Lokasi Parung Panjang Sektor IV

Pada tanggal 23 Desember 2014 telah dilakukan perjanjian kerja sama operasi antara Perusahaan dengan PT Cahaya Subur Lestari tentang Pembangunan dan Pemasaran Rumah dan Bangunan Komersial Lainnya di Lokasi Perum Perumnas Parung Panjang Sektor IV. No. Pihak Pertama: DIRUT/1252/10/XII/2014 dan No. Pihak Kedua: 04/CSL/12/2014.

Perjanjian kerja sama ini telah diubah beberapa kali terakhir pada tanggal 30 Desember 2022. No. Pihak Pertama: PRG/01/3672/XII/2022 dan No. Pihak Kedua: 006/LGL/CSL/XII/2022. Para pihak sepakat untuk memperpanjang waktu perjanjian KSO di atas tanah seluas $+ 495.638 \text{ m}^2$ di Lokasi Sektor II, III & IV Desa Kebasiran, Kecamatan Parung Panjang, Kabupaten Bogor terhitung sejak tanggal 30 Desember 2022 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

Business Cooperation (continued)

- a. Business Cooperation with PT Kereta Api Indonesia (Persero) (continued)

- TOD Pondok Cina (continued)

Object of the agreement is the land or assets of PT Kereta Api Indonesia (Persero) of $\pm 17,617 \text{ m}^2$ located at Jalan Station Pondok Cina, Beji Subdistrict, Depok City, West Java. Term of Agreement for a period of 30 years commencing from the fulfillment of all conditions. As of September 30, 2023, the Tanjung Barat and Rawa Buntu TOD projects have not yet recorded revenue.

- b. Business Cooperation with PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*) at Parung Panjang Sektor IV

On December 23, 2014, business cooperation agreement has been made between the Company with PT Cahaya Subur Lestari on the Construction and Marketing of House and Other Commercial Building at Perum Perumnas Parung Panjang Sektor IV. First-Party No. DIRUT/1252/10/XII/2014 and Second Party No. 04/CSL/12/2014.

The cooperation agreement has been amended several times recently dated December 30, 2022. No. First Party: PRG/01/3672/XII/2022 and No. Second Party: 006/LGL/CSL/XII/2022. The Parties agree to extend the term KSO agreement on a land of $+ 495,638 \text{ m}^2$ in the Location Sector II, III & IV Kebasiran Village, District Parung Panjang, Bogor starting from December 30, 2022 to December 31, 2025.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Kerja Sama Bisnis (lanjutan)

- c. Kerja Sama Bisnis dengan PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*)

Objek perjanjian adalah lahan PT Firajilah Kasih Utama Group seluas + 82.000 m² di Lokasi Desa Lala, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku untuk pembangunan dan pemasaran rumah sebanyak 369 unit di atas lahan kerja sama.

Berdasarkan amendemen tanggal 02 Desember 2019. No. Pihak Pertama: REGVII/01/3705/XII/2019 dan No. Pihak Kedua: 15/PT.FKHG/XII/2019. Para Pihak setuju untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian KSO sampai dengan tanggal 31 Desember 2024.

Pada tanggal 9 Maret 2017 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Operasi antara Perusahaan dengan PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*) tentang Pembangunan dan Pemasaran Rumah dan Bangunan Komersial Lainnya di Lokasi Desa Moncongloe, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros. No. Pihak Pertama: DIRSAR/469/30/III/2017 dan No. Pihak Kedua: 006/CSL/III/2017.

Berdasarkan Amendemen II tanggal 06 Agustus 2020. No. Pihak Pertama: DIRSAR/1077/10/VIII/2020 dan No. Pihak Kedua: 002/CSL/VIII/2020. Para Pihak setuju untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian KSO sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.

Objek perjanjian adalah pembangunan dan pemasaran rumah dan bangunan komersial lainnya serta sarana dan prasarana pendukungnya di atas tanah KSO seluas + 392.095 m² di Lokasi Desa Moncongloe, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros, Provinsi Sulawesi Selatan.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

Business Cooperation (continued)

- c. *Business Cooperation with PT Cahaya Subur Lestari (Member of BSA Land Group)*

The object of the agreement is the land or PT Firajilah Kasih Utama Group of + 82,000 m² located in Lala Village, Namlea District, Buru Regency, Maluku Province for the construction and marketing of houses totaling 369 units on the cooperation area.

Based on amendment dated December 02, 2019. No. First Party: REGVII/01/3705/XII/2019 and No. Second Party: 15/PT.FKHG/XII/2019. The Parties agree to extend the term of the KSO Agreement until December 31, 2024.

On March 9, 2017 Business Cooperation Agreement has been made between the Company with PT Cahaya Subur Lestari (Member of BSA Land Group) regarding the Construction and Marketing of Houses and Other Commercial Buildings in Moncongloe Village, Moncongloe District, Maros Regency. First-Party No. DIRSAR/469/30/III/2017 and Second Party No. 006/CSL/III/2017.

Based on Amendment II dated August 06, 2020. No. First Party: DIRSAR/1077/10/VIII/2020 and No. Second Party: 002/CSL/VIII/2020. The Parties agree to extend the term of the KSO agreement until December 31, 2025.

The object of the agreement is the construction and marketing of houses and other commercial buildings as well as supporting facilities and infrastructure on cooperation land covering an area of ± 392,095 m² Located in Moncongloe Village, Moncongloe District, Maros Regency, South Sulawesi Province.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Kerja Sama Bisnis (lanjutan)

- d. Kerja sama Penyediaan Rumah dengan Pemerintah Daerah Provinsi Sumatra Selatan

Pada tanggal 18 Mei 2016 telah dilakukan perjanjian kerja sama antara Pemerintah Provinsi Sumatra Selatan (Pihak Pertama) dengan Perusahaan (Pihak Kedua), tentang pembangunan dan penyediaan Rumah Susun Umum Lokasi Jakabaring-Palembang. No. Pihak Pertama: 279/MOU/BPKAD/2016 dan No. Pihak Kedua: DIRUT/0923/10/V/2016.

Objek perjanjian ini adalah pembangunan rumah susun umum beserta fasilitas pendukungnya seluas + 51.285 m² di Lokasi Jakabaring Palembang.

Berdasarkan addendum tanggal 25 Agustus 2017. No. Pihak Pertama: 067/SPK/BPKAD/2017 dan No. Pihak Kedua: DIRUT/1101/10/VIII/2017. Objek perjanjian adalah rumah susun umum yang akan dibangun sebanyak 1.226 unit dengan rincian sebagai berikut:

- Tipe studio dengan luas semi gross + 23,5 m² per unit, sebanyak 396 unit;
- Tipe 2 kamar tidur dengan luas semi gross + 33 m² per unit, sebanyak 711 unit; dan
- Unit usaha, sebanyak 119 unit.

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani oleh para pihak sampai dengan terpenuhinya seluruh hak dan kewajiban para pihak.

- e. Kerja Sama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK)

Pada tanggal 6 Februari 2008 telah dilakukan perjanjian kerja sama usaha antara Perusahaan, Pihak Pertama, dengan Perseroan Terbatas Bakrieland Development, Tbk (PT BLD), Pihak Kedua, tentang Pembangunan dan Pemasaran Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) yang merupakan Bagian dari Perencanaan dan Pengembangan Kawasan Pulo Gebang dan Sentra Primer Baru Timur, Jakarta Timur. No. Pihak Pertama: DIRUT/089/97/II/2008 dan No. Pihak Kedua: 010A/Perj-Kerjasama/BLDPerumnas/II/2008.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

Business Cooperation (continued)

- d. Cooperation with the Local Government of South Sumatra Province for Houses Provision

On May 18, 2016, Cooperation Agreement has been made between the Government of South Sumatra Province (First Party) with Company (Second Party), regarding the construction and provision of public house in Jakabaring-Palembang. First Party No. 279/MOU/BPKAD/2016 and Second Party No. DIRUT/0923/10/V/2016.

The object of the agreement is the construction of public house with supporting facilities of + 51,285 m² Located in Jakabaring Palembang.

Based on addendum dated August 25, 2017. No. First Party: 067/SPK/BPKAD/2017 and No. Second Party: DIRUT/1101/10/VIII/2017. The object of the agreement is a public house to be built as many as 1,226 units with the following details:

- Studio type with an area of + 23.5 m² semi gross per unit, a total of 396 units;
- Type 2 bedrooms with an area + 33 m² semi gross per unit, a total of 711 units; and
- Business units as many as 119 units.

This agreement valid from the date signed by the parties until all rights and obligations are fulfilled by the parties.

- e. Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK)

On February 6, 2008, a business cooperation agreement has been made between the Company First Party, with Bakrieland Development, Tbk (PT BLD) Second Party on the Construction and Marketing of simple Flats Owned (Rusunami) which is part of Planning and Development Zone of Pulo Gebang and Sentra Primer Baru Timur, East Jakarta. First Party No. DIRUT/089/97/II/2008 and Second Party: No. 010A/Perj-Kerjasama/ BLD Perumnas/II/2008.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Kerja Sama Bisnis (lanjutan)

- e. Kerja Sama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (lanjutan)

Objek perjanjian, pembangunan dan pemasaran rusunami yang rencananya berjumlah kurang lebih 6 tower, yang akan dibangun oleh para pihak di atas lahan pihak pertama seluas $\pm 2,8$ ha ("Tanah KSU") yang merupakan bagian dari lahan seluas ± 8 ha.

Perbandingan partisipasi/*equity* masing-masing pihak telah ditentukan sebagai berikut:

Pembangunan dan pemasaran rusun dan bangunan komersial yang akan dibangun bersama oleh para pihak di atas lahan Pihak Pertama yang merupakan bagian dari lahan seluas ± 8 ha sebagai objek perjanjian yang termasuk dalam Hak Pengelolaan (HPL) nomor 1/Pulo Gebang, dengan tahapan sebagai berikut:

a. Tahap I A

Pembangunan dan pemasaran rusun, di atas tanah seluas 17.593 m² (tujuh belas ribu lima ratus sembilan puluh tiga meter persegi) sebanyak 6 (enam) Tower, ("Tanah KSU IA").

b. Tahap I B

Pembangunan, pemasaran, penyewaan dan pengelolaan rusun dan bangunan komersial, di atas tanah seluas 7.441 m² (tujuh ribu empat ratus empat puluh satu meter persegi), ("Tanah KSU IB").

c. Tahap I C

Pembangunan, pemasaran, penyewaan dan pengelolaan rusun dan bangunan komersial, di atas tanah seluas 10.016 m² (sepuluh ribu enam belas meter persegi), ("Tanah KSU IC").

d. Tahap I D

Pembangunan dan pemasaran rusun, di atas tanah seluas 14.750 m² (empat belas ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) sebanyak 5 (lima) Tower, ("Tanah KSU ID").

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

Business Cooperation (continued)

- e. Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (continued)

Agreement object, the construction and marketing of rusunami amounts to approximately 6 towers, to be built by the parties on the land of the First Party an area of ± 2.8 acres ("Land of KSU") which is part of an area of ± 8 acres.

Comparison of participation/*equity* for each party has been determined as follows:

The construction and marketing of lands and commercial buildings to be built jointly by the parties on a land owned by the First Party which is part of an area of ± 8 acres as object of agreement is included in the Rights of Management (HPL) number 1/Pulo Gebang, with the following stages:

a. Stage I A

The construction and marketing, on the land area of 17,593 m² (seventeen thousand five hundred and ninety-three square meters) about 6 (six) Towers, ("the Land KSU IA").

b. Stage I B

The construction, marketing, leasing and management of the flats and commercial buildings, on the land area of 7,441 m² (seven thousand four hundred and forty one square meter), ("the Land KSU IB").

c. Stage I C

The construction, marketing, leasing and management of the flats and commercial Buildings, on the land area of 10,016 m² (ten thousand sixteen square meters), ("the Land KSU IC").

d. Stage I D

The construction and marketing, on a land area of 14,750 m² (fourteen thousand seven hundred and fifty square meters) by 5 (five) Towers, ("the Land KSU ID").

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

40. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Kerja Sama Bisnis (lanjutan)

- e. Kerja Sama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (lanjutan)

- e. Tahap I E

Para pihak setuju dan sepakat tanah seluas 17.899 m² (tujuh belas ribu delapan ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) akan diatur dalam perjanjian tambahan/ *addendum*, yang merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian KSU ini, ("Tanah KSU IE").

- f. Secara bersama-sama Tanah KSU I A, Tanah KSU I B, Tanah KSU I C, Tanah KSU I D dan Tanah KSU I E selanjutnya disebut "Tanah KSU".

- g. Sedangkan untuk tanah 12.301 m² (dua belas ribu tiga ratus satu meter persegi) yang merupakan prasarana utama (jalan dan saluran utama) pembebanannya sudah dikompensasikan ke Tanah KSU IA, IB, IC, ID dan IE, dengan perhitungan BRP (Buku Rencana Proyek).

Berdasarkan surat no: DIRUT/477/10/X/2021 tanggal 29 Oktober 2021 perihal permohonan pandangan/*review* atas pelaksanaan perjanjian kerja sama operasi antara Perusahaan dengan PT Bakrie Pangripta Loka, manajemen Perusahaan meminta bantuan Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) untuk mereviu kerja sama operasi pembangunan dan pemasaran rumah susun sederhana (Rusunami) yang merupakan bagian dari perencanaan dan pengembangan Kawasan Pulogebang dan Sentra Primer Baru Timur, Jakarta Timur yang telah berakhir pada tanggal 31 Maret 2020. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, proses *review* masih berlangsung.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)

Business Cooperation (continued)

- e. Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (continued)

- e. Stage I E

The parties agree and approve that a land area of 17,899 m² (seventeen thousand eight hundred and ninety nine square meters) will be set in the supplementary agreement/ *addendum*, which is an integral and inseparable from the KSU agreement, ("the Land KSU IE").

- f. Taken together the Land KSU I A, the Land KSU I B, the Land KSU I C, the Land KSU I D, and the Land KSU I E hereafter is called "the Land KSU".

- g. Whereas the land of 12,301 m² (twelve thousand three hundred one square meter) which is the main infrastructure (roads and main channel) charging has been compensated to the KSU Land IA, IB, IC, ID and IE, with BRP calculation (Project Plan Book).

Based on letter no: DIRUT/477/10/X/2021 dated October 29, 2021, regarding the request for views/*reviews* of the implementation of the joint operation agreement between the Company and PT Bakrie Pangripta Loka, the Company requested the assistance of the Financial and Development Supervisory Agency (BPKP) to review the operational cooperation for the construction and marketing of simple flats (Rusunami) which is part of the planning and development of the Pulogebang area and Sentra Primer Baru Timur, East Jakarta which has ended on March 31, 2020. Up to the completion date of the consolidated financial statements, the *review* process is still ongoing.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. TUNTUTAN HUKUM

Perkara Litigasi

Perkara litigasi yang masih berlangsung sampai dengan tanggal 22 Mei 2026, sebagai berikut:

Proyek Sulawesi Selatan

1. Lokasi: Makassar. No. 235/PDT.G/2019/PN.MKS jo. 360/PDT/2020/PT.MKS jo. 1849 K/PDT/2025 Lawan: Abdullah Tawang Syamsuddin. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Sdr. Abdullah Tawang Syamsuddin, atas klaim tanah Seluas 21.417 m² di Lokasi Antang Manggala. Progres perkara: Lawan (Tergugat) mengajukan upaya hukum Kasasi. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini sudah terdapat Putusan Mahkamah Agung RI No. 1849 K/PDT/2025 tanggal 22 Mei 2025 yang pada pokoknya menyatakan Perusahaan sebagai pihak yang menang.
2. Lokasi: Makassar. No. 439/PDT.G/2019/PN.MKS jo. 2/PDT/2021/PT.MKS jo. 2540 K/PDT/2024 Lawan: Sawedi Bin Padu. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum, atas klaim tanah Seluas 4.050 m² di Lokasi Sudiang. Progres perkara: Lawan (Penggugat) mengajukan upaya hukum kasasi. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini sudah terdapat Putusan Mahkamah Agung RI No. 2540 K/PDT/2024 tanggal 25 Juli 2024 yang pada pokoknya menyatakan Perusahaan sebagai pihak yang menang.
3. Nuru Naseng mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negeri Makassar dengan Perkara No. 84/G/2024/PTUN.MKS jo. 20/B/2025/PT.TUN.MKS, dengan Perusahaan sebagai tergugat. Penggugat mengajukan pembatalan terhadap sertifikat HPL No.1/Sudiang atas nama Perusahaan.

Pada tanggal 21 Oktober 2025, Perusahaan menerima pemberitahuan Memori Peninjauan Kembali, dan pada 19 November 2025, Perusahaan telah menyerahkan Kontra Memori PK. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih menunggu putusan PK.

41. LITIGATIONS

Litigations Case

Litigation case still ongoing until the date of May 22, 2026, as follows:

Sulawesi Selatan Project

1. Location: Makassar. No. 235/PDT.G/2019/PN.MKS jo. 360/PDT/2020/PT.MKS jo. 1849 K/PDT/2025 Opponent: Abdullah Tawang Syamsuddin. Object of the case: Tort lawsuit against Mr. Abdullah Tawang Syamsuddin, on land claims covering an area of 21,417 m² in the Antang Manggala location. Case progress: Opponent (Defendant) filed a cassation legal action. As of the date of ratification of these consolidated financial statements, this legal case is already a Supreme Court Decision of Republic of Indonesia No. 1849 K/PDT/2025 dated May 22, 2025, which in essence states that the Company is the winning party.
2. Location: Makassar. No. 439/PDT.G/2019/PN.MKS jo. 2/PDT/2021/PT.MKS jo. 2540 K/PDT/2024 Opponent: Sawedi Bin Padu. Object of the case: Tort lawsuit, regarding land claims covering an area of 4,050 m² in the Sudiang location. Case progress: Opponent (Plaintiff) files cassation. As of the date of ratification of these consolidated financial statements, this legal case is already a Supreme Court Decision of the Republic of Indonesia No. 2540 K/PDT/2024 dated July 25, 2024, which in essence states that the Company is the winning party.
3. Nuru Naseng filed a lawsuit with the Makassar State Administrative Court under Case No. 84/G/2024/PTUN.MKS jo. 20/B/2025/PT.TUN.MKS, with the Company as the defendant. The plaintiff sought the revocation of HPL Certificate No. 1/Sudiang registered under the Company's name.

On October 21, 2025, the Company received a notification of the Petition for Judicial Review, and on November 19, 2025, the Company submitted its Counter-Memorandum for Judicial Review. As of the authorization date of these consolidated financial statements, the legal case is still awaiting the judicial review decision.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Proyek Sulawesi Selatan (lanjutan)

4. Jumiati dkk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Makassar dengan Perkara No. 116/PDT.G/2025/PN.MKS. dengan Perusahaan sebagai tergugat. Penggugat mengajukan gugatan atas kepemilikan sebidang tanah seluas 1.500 m² di Manggala, berdasarkan Surat Keterangan Desa sesuai persil No. 6 DI, Kohir No. 433 CI.

Putusan tanggal 23 Desember 2025 menyatakan gugatan tidak diterima. Putusan Banding tanggal 7 April 2026 menyatakan gugatan tidak diterima. Pada tanggal 7 Mei 2026, Perusahaan menerima Memori Kasasi dan pada 21 Mei 2026, Perusahaan mengirimkan Kontra Memori Kasasi. Saat ini Perusahaan sedang menunggu putusan perkara Kasasi.

Proyek Cengkareng

1. PT RRAA mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Perkara No. 429/PDT.G/2024/PN.JKT.BRT jo. 1414/PDT/2025/PT.DKI. Penggugat menggugat Perusahaan atas perbuatan melawan hukum atas penguasaan pengelolaan Apartemen City Garden oleh Para Tergugat secara tidak sah dan melawan hukum.

Pada 3 November 2025, Pengadilan menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima. Selain itu, Putusan Banding tanggal 22 Januari 2026 juga menguatkan Putusan PN No. 29/PDT.G/2024/PN.JKT.BRT yang memenangkan Perusahaan. Pada tanggal 10 Maret 2026, Perusahaan menerima Memori Kasasi dan pada 25 Maret 2026, Perusahaan mengirimkan Kontra Memori Kasasi. Saat ini Perusahaan sedang menunggu putusan perkara Kasasi.

41. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

Sulawesi Selatan Project (continued)

4. Jumiati et al. filed a lawsuit with the Makassar District Court under Case No. 116/PDT.G/2025/PN.MKS, with the Company as the defendant. The plaintiffs filed a claim regarding the ownership of a 1,500-square-meter parcel of land located in Manggala, based on a Village Certificate in accordance with Persil No. 6 DI, Kohir No. 433 CI.

Based on the decision dated December 23, 2025, the Court declared the claim inadmissible. The Appeal Decision dated April 7, 2026, declared the lawsuit inadmissible. On May 7, 2026, the Company received a Cassation Memorandum and on May 21, 2026, the Company submitted a Counter-Cassation Memorandum. The Company is currently awaiting the decision on the Cassation case.

Cengkareng Project

1. PT RRAA filed a lawsuit with the West Jakarta District Court under Case No. 429/PDT.G/2024/PN.JKT.BRT jo. 1414/PDT/2025/PT.DKI. The plaintiff alleged that the Company had committed an unlawful act in relation to the unauthorized and unlawful control and management of the City Garden Apartment by the defendants

On November 3, 2025, the Court declared the plaintiff's claim inadmissible. Furthermore, the appellate decision dated January 22, 2026 upheld District Court Decision No. 29/PDT.G/2024/PN.JKT.BRT in favor of the Company. On March 10, 2026, the Company received a Cassation Memorandum and on March 25, 2026, the Company submitted a Counter Cassation Memorandum. The Company is currently awaiting the decision on the Cassation case.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Proyek Pulo Gebang

1. Perusahaan menggugat Mardanih, dkk pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Perkara No. 55/PDT.G/2022/PN.JKT.TIM jo. 365/PDT/2024/PT.DKI jo. 6638 K/PDT/2024, terkait perbuatan melawan hukum atas tanah seluas 7,5 hektar di atas HPL No. 2/Pulogebang atas nama Perusahaan. Sebelumnya Perumnas kalah di PTUN dari tingkat PTUN sampai dengan PK.

Pada tanggal 20 Juli 2025, Perusahaan menerima Memori PK berdasarkan pada 46 bukti baru. Pada tanggal 15 Agustus 2025, Perusahaan telah menyerahkan Kontra Memori PK. Saat ini Perusahaan menunggu putusan PK.

2. Lokasi: Klender. No. 485/PDT.G/2019/PN.JKT.TIM Jo. 109/PDT/2021/PT.DKI Jo. 3118 K/PDT/2022 Jo. 292 PK/PDT/2025. Lawan: Eddy Pardede. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum atas kepemilikan tanah seluas ± 3.018 m² yang terletak di Jl. Delima I, Kelurahan Malaka Sari, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur dan merupakan bagian dari Sertifikat HPL No. 1/ Malaka Sari atas nama Perum Perumnas. Progres perkara: Penggugat mengajukan upaya Peninjauan Kembali (PK). Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini sudah terdapat Putusan Mahkamah Agung RI No. 292 PK/PDT/2025 tanggal 14 April 2025 yang pada pokoknya menyatakan Perusahaan sebagai pihak yang menang.

41. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

Pulo Gebang Project

1. The Company filed a lawsuit against Mardanih et al. with the East Jakarta District Court under Case No. 55/PDT.G/2022/PN.JKT.TIM, concerning an unlawful act related to a 7.5-hectare parcel of land under HPL No. 2/Pulogebang registered under the Company's name. Previously, Perumnas had lost in the State Administrative Court proceedings, from the first instance through the judicial review stage.

On 20 July 2025, the Company received the Petition for Judicial Review (Memori Peninjauan Kembali), which was based on 46 newly discovered pieces of evidence. On 15 August 2025, the Company submitted its Counter-Memorandum for Judicial Review (Kontra Memori Peninjauan Kembali). Currently, the Company is awaiting the judicial review decision.

2. Location: Klender. No. 485/PDT.G/2019/PN.JKT.TIM Jo. 109/PDT/2021/PT.DKI Jo. 3118 K/PDT/2022 Jo. 292 PK/PDT/2025. Opponent: Eddy Pardede. Object of the case: Lawsuit for unlawful act on land ownership of ± 3,018 m² located on Jl. Delima I, Malaka Sari Village, Duren Sawit District, East Jakarta and is part of the HPL Certificate No. 1/ Malaka Sari in the name of Perum Perumnas. Case progress: The plaintiff filed a Judicial Review (PK). As of the date of ratification of this consolidated financial report, this legal case is already a Supreme Court Decision of the Republic of Indonesia No. 292 PK/PDT/2025 dated April 14, 2025, which in essence states that the Company is the winning party.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Proyek Pulo Gebang (lanjutan)

3. Manumpuk Sianturi menggugat Perusahaan pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Perkara No. 84/PDT.BTH/2025/PN.JKT.TIM, terkait perlawanan atas pelaksanaan eksekusi pengosongan tanah seluas 38.000 m2 yang merupakan bagian dari HPL No. 2 Pulogebang milik Perusahaan sesuai penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 35/2022/Eks/PN.Jkt.Tim Jo.No.369/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim Jo. No.237/PDT/2021/PT.DKI Jo. No. 1748 K/PDT/2020.

Pada tanggal 5 Maret 2026, Pengadilan menyatakan gugatan tidak diterima yang memenangkan Perusahaan. Pihak lawan mengajukan upaya hukum banding pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Perkara No.193/PDT.Bth/2025/PN.JKT.TIM sehingga diagendakan Saksi Ahli Pembantahan tanggal 8 Januari 2026.

4. Lokasi: Sentra Timur. No. 47044/VIII/ARB-BANI/2024. Lawan: PT Bakrie Pangripta Loka (BPL). Objek perkara: Penyelesaian pengakhiran hak dan kewajiban KSO antara PT BPL dan Perum Perumnas. Progres perkara: pada tanggal 10 September 2025, Arbitrase menyatakan gugatan tidak diterima yang memenangkan Perusahaan.
5. Perusahaan menggugat Sain Bin Buang Bin Kamin, dkk ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Perkara No. 558/PDT.G/2024/PN.BKS. terkait gugatan atas kepemilikan sebidang tanah seluas 6.000 m2 di Kp. Bojong Menteng, Kelurahan Rawa Lumbu, Kota Bekasi yang merupakan bagian dari Sertifikat HPL No.5/Rawalumbu

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini sudah terdapat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 558/PDT.G/2024/PN.BKS yang pada pokoknya menyatakan Perusahaan sebagai pihak yang menang.

41. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

Pulo Gebang Project (continued)

3. Manumpuk Sianturi filed a lawsuit against the Company with the East Jakarta District Court under Case No. 84/PDT.BTH/2025/PN.JKT.TIM, concerning an objection to the enforcement of the eviction execution of a 38,000-square-meter parcel of land, which forms part of HPL No. 2 Pulogebang owned by the Company, pursuant to the determination of the East Jakarta District Court No. 35/2022/Eks/PN.Jkt.Tim in conjunction with No. 369/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim, No. 237/PDT/2021/PT.DKI, and No. 1748 K/PDT/2020.

On March 5, 2026, the Court declared the lawsuit inadmissible, ruling in favor of the Company. The opposing party subsequently filed an appeal with the East Jakarta District Court under Case No.193/PDT.Bth/2025/PN.JKT.TIM, for which the Expert Witness Hearing on Rebuttal was scheduled on January 8, 2026.

4. Location: Sentra Timur. No. 47044/VIII/ARB-BANI/2024. Opponent: PT Bakrie Pangripta Loka (BPL). Object of the case: Settlement of termination of rights and obligations of KSO between PT BPL and Perum Perumnas. Case progress: On September 10, 2025, the Arbitration declared the lawsuit inadmissible, in favor of the Company.
5. The Company filed a lawsuit against Sain Bin Buang Bin Kamin, et al. with the East Jakarta District Court under Case No. 558/PDT.G/2024/PN.BKS regarding a dispute over the ownership of a parcel of land covering an area of 6,000 m2 located in Kp. Bojong Menteng, Rawalumbu Subdistrict, Bekasi City, which forms part of HPL Certificate No. 5/Rawalumbu.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has resulted in East Jakarta District Court Decision No. 558/PDT.G/2024/PN.BKS, which principally declared the Company as the winning party.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Proyek Pulo Gebang (lanjutan)

6. Atjih binti Atjek dkk mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur kepada Perusahaan dengan perkara No. 214/PDT.G/2026/PN.JKT.TIM atas kepemilikan 4 (empat) bidang tanah masing-masing seluas 7410 m2 di Jl. Delima I, 1800 m2 di Jl. Malaka II, 1800 m2 di Jl. Malaka Raya, 5800 m2 di Jl. Delima IV berdasarkan Girik C.668, C.709, C.168 dan C.646. Tanah tersebut merupakan bagian dari Sertifikat HPL No.1 / Malaka atas nama Perusahaan.

Saat ini Perusahaan menunggu agenda sidang.

7. Dinar Panjaitan dkk menggugat Perusahaan pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Perkara No. 83/PDT.BTH/2025/PN.JKT.TIM, terkait gugatan bantahan atau perlawanan atas pelaksanaan eksekusi pengosongan tanah seluas 38.000 m2 yang merupakan bagian dari HPL No. 2 Pulogebang milik Perusahaan sesuai penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 35/2022/Eks/PN.Jkt.Tim Jo.No.369/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim Jo. No.237/PDT/2021/PT.DKI Jo. No. 1748 K/PDT/2020.

Progres perkara tersebut Pengadilan menyatakan gugatan tidak diterima yang memenangkan Perusahaan.

8. Perusahaan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur kepada Suhaimi dengan perkara No. 300/PDT.G/2025/PN.JKT.TIM atas kepemilikan tanah dan rumah di Perumahan Bumi Malaka Asri seluas 184m2 berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 238/Malaka atas nama Perusahaan.

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini sudah terdapat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 300/PDT.G/2025/PN.JKT.TIM yang pada pokoknya menyatakan Perusahaan sebagai pihak yang menang.

41. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

Pulo Gebang Project (continued)

6. Atjih binti Atjek et al. filed a lawsuit against the Company with the East Jakarta District Court under Case No. 214/PDT.G/2026/PN.JKT.TIM, concerning the ownership of 4 (four) plots of land, each with an area of 7410 m2 on Jl. Delima I, 1800 m2 on Jl. Malaka II, 1800 m2 on Jl. Malaka Raya, 5800 m2 on Jl. Delima IV based on Girik C.668, C.709, C.168 and C.646. The land is part of the HPL Certificate No.1 / Malaka in the name of the Company.

Currently, the Company is waiting for the court agenda schedule.

7. Dinar Panjaitan et al sued the Company at the East Jakarta District Court in Case No. 83/PDT.BTH/2025/PN.JKT.TIM, concerning an objection to the enforcement of the eviction execution of a 38,000-square-meter parcel of land, which forms part of HPL No. 2 Pulogebang owned by the Company, pursuant to the determination of the East Jakarta District Court No. 35/2022/Eks/PN.Jkt.Tim in conjunction with No. 369/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim, No. 237/PDT/2021/PT.DKI, Jo. No. 1748 K/PDT/2020.

The Court declared the lawsuit inadmissible, ruling in favor of the Company.

8. The Company filed a lawsuit with the East Jakarta District Court against Suhaimi under Case No. 300/PDT.G/2025/PN.JKT.TIM regarding the ownership of a house and land located in Bumi Malaka Asri Residential Area covering an area of 184 square meters based on HGB Certificate No. 238/Malaka under the name of the Company.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has resulted in East Jakarta District Court Decision No. 300/PDT.G/2025/PN.JKT.TIM, which principally declared the Company as the winning party.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Proyek Pulo Gebang (lanjutan)

9. Perusahaan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur kepada Suhaimi dengan perkara No. 279/PDT.G/2025/PN.JKT.TIM terkait gugatan atas uang Ganti rugi pembayaran tanah Proyek BKT terhadap Penetapan Pengadilan Negeri No. 07/CONS/2009/PN.JKT.TIM Jo No. 408/PDT.P/2008/PN.JKT.TIM seluas 3.980 m² dengan Uang Ganti rugi di konsinyasi di Pengadilan Negeri Jakarta Timur senilai kurang lebih sebesar Rp6 miliar.

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini sudah terdapat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 279/PDT.G/2025/PN.JKT.TIM yang pada pokoknya menyatakan Perusahaan sebagai pihak yang menang.

Proyek TOD Tanjung Barat

1. Holilah dkk mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada PT KAI dan Perusahaan (sebagai tergugat 3) dengan perkara No. 397/PDT.G/2025/PN.JKT.SEL jo. 52/PDT/2026/PT.DKI atas kepemilikan sebidang tanah seluas 3.230 m² di Lenteng Agung, yang merupakan bagian dari sertifikat HPL No.1/Lenteng Agung atas nama PT Kereta Api Indonesia (Persero).

Pada tanggal 18 November 2025, putusan menyatakan menolak gugatan penggugat dan Putusan Banding tanggal 10 Februari 2026 menguatkan putusan tersebut. Pada tanggal 6 Maret 2026, Perusahaan menerima Memori Kasasi dan pada 13 Maret 2026, Perusahaan mengirimkan Kontra Memori Kasasi. Saat ini Perusahaan sedang menunggu putusan perkara Kasasi.

41. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

Pulo Gebang Project (continued)

9. The Company filed a lawsuit with the East Jakarta District Court against Suhaimi under Case No. 279/PDT.G/2025/PN.JKT.TIM regarding compensation for land acquisition payments related to the BKT Project against East Jakarta District Court Determination No. 07/CONS/2009/PN.JKT.TIM jo. No. 408/PDT.P/2008/PN.JKT.TIM covering an area of 3,980 square meters, for which the compensation funds amounting to approximately Rp6 billion were deposited in consignment with the East Jakarta District Court.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has resulted in East Jakarta District Court Decision No. 279/PDT.G/2025/PN.JKT.TIM, which principally declared the Company as the winning party.

TOD Tanjung Barat Project

1. Holilah et al. filed a lawsuit through the South Jakarta District Court against PT Kereta Api Indonesia (Persero) and the Company (as the third defendant) under Case No. 397/PDT.G/2025/PN.JKT.SEL jo. 52/PDT/2026/PT.DKI, concerning the ownership of a 3,230-square-meter parcel of land in Lenteng Agung, which forms part of HPL Certificate No. 1/Lenteng Agung registered under the name of PT Kereta Api Indonesia (Persero).

On November 18, 2025, the Court issued a decision rejecting the plaintiffs' claim, and the appellate decision dated February 10, 2026 upheld the same. On March 6, 2026, the Company received a Cassation Memorandum and on March 13, 2026, the Company submitted a Counter-Cassation Memorandum. The Company is currently awaiting the decision of the Cassation case.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Gugatan atas tanah di Bengkuring Samarinda

1. Mutiara dkk mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Samarinda kepada Perusahaan dengan perkara No. 266/PDT.G/2025/PN.SMR atas sebidang tanah seluas 25.281 m² di Jl. Bengkuring Samarinda, dimana terhadap tanah tersebut telah terbit SHGB atas nama Perusahaan.

Saat ini Perusahaan menunggu agenda sidang pembacaan gugatan pada tanggal 25 Mei 2026.

Proyek Surabaya-Gresik

1. Lokasi: Kasiba. No.79/PDT.G/2024/PN.GSK. Lawan: Ferry Tjandradjaja. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum atas kepemilikan sebidang tanah seluas kurang lebih 6.600 m² (enam ribu enam ratus meter persegi) yang berlokasi di Desa Petiken, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik yang merupakan bagian dari Sertifikat HPL Nomor 282/Desa Petiken atas nama Perum Perumnas. Progres perkara: Pada tanggal 11 Maret 2025, Pengadilan menyatakan gugatan tidak diterima yang memenangkan Perusahaan. Pihak lawan tidak mengajukan upaya hukum banding sehingga perkara in kracht.
2. Lokasi: Kasiba. No.42/PDT.G/2025/PN.GSK. Lawan: Ferry Tjandradjaja. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum atas kepemilikan sebidang tanah seluas kurang lebih 6.600 m² (enam ribu enam ratus meter persegi) yang berlokasi di Desa Petiken, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik yang merupakan bagian dari Sertifikat HPL Nomor 282/Desa Petiken atas nama Perum Perumnas. Progres perkara: Pada tanggal 27 Januari 2026, Pengadilan menyatakan gugatan yang memenangkan Perusahaan. Pihak lawan tidak mengajukan upaya hukum banding sehingga perkara in kracht.

41. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

Land Dispute in Bengkuring Samarinda

1. Mutiara et al. filed a lawsuit against the Company with the Samarinda District Court under Case No. 266/PDT.G/2025/PN.SMR, concerning the ownership of parcels of land measuring 25,281 square meters on Jl. Bengkuring, Samarinda for which Building Use Rights Certificates have been issued under the Company's name.

Currently, the Company is awaiting the agenda for the lawsuit reading hearing on May 25, 2026.

Surabaya-Gresik Project

1. Location: Kasiba. No.79/PDT.G/2024/PN.GSK. Opponent: Ferry Tjandradjaja. Case object: Lawsuit for unlawful acts over ownership of a plot of land with an area of approximately 6.600 m² (six thousand six hundred square meters) located in Petiken Village, Driyorejo District, Gresik Regency which is part of the HPL Certificate Number 282/Petiken Village in the name of Perum Perumnas. Case progress: On March 11, 2025, the Court declared the lawsuit inadmissible, ruling in favor of the Company. The opposing party did not file an appeal, so the case is in kracht.
2. Location: Kasiba. No.42/PDT.G/2025/PN.GSK. Opponent: Ferry Tjandradjaja. Case object: Lawsuit for unlawful acts over ownership of a plot of land with an area of approximately 6.600 m² (six thousand six hundred square meters) located in Petiken Village, Driyorejo District, Gresik Regency which is part of the HPL Certificate Number 282/Petiken Village in the name of Perum Perumnas. Case progress: On January 27, 2026, the Court declared the lawsuit in favor of the Company. The opposing party did not file an appeal, so the case is in kracht.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Somasi Utang MTN PT PGU

1. Pada tanggal 30 Januari 2025, Perusahaan mendapatkan surat somasi dari PT IIDA Group Holding (IIDA Holding) dan PT Perumnas IIDA Group (PIG), yang menuntut Perusahaan untuk membayar secara penuh tunggakan utang MTN PT PGU selambat-lambatnya pada tanggal 7 Februari 2025. Menurut IIDA Holding dan PIG, Perusahaan bertanggung jawab penuh atas kewajiban pembayaran MTN PT PGU.

Pada tanggal 18 Februari 2025, Perusahaan bersurat kepada PT IIDA Group Holding dan PT Perumnas IIDA Group, yang menyatakan bahwa PT PGU beritikad menyelesaikan pembayaran utang MTN melalui skema penjualan gedung sentraland Semarang (*take over by investor*) milik PT PGU atau skema *debt to asset swap*.

Pada 21 Maret 2025, Perusahaan mendapatkan panggilan untuk mengikuti persidangan dalam perkara Nomor: 125/Pdt.G/2024/PNJkt.Tim. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, proses sidang perkara hukum ini belum berjalan.

Proyek Sumara Selatan-Jakabaring

1. Lokasi: Jakabaring. No.79/PDT.G/2024/PN.GSK. Lawan: PT Cerah Sinergi Sejahtera. Objek perkara: Gugatan wanprestasi Tergugat atas pembayaran biaya jasa (*outsourcing*) pemeliharaan bangunan Apartemen Samesta Jakabaring Tower 2 Palembang kepada Penggugat periode Juni 2024 sampai dengan Desember 2024 sebesar Rp522.346.905.

Pada tanggal 6 Mei 2026, Putusan menyatakan gugatan dikabulkan sebagian, sehingga Perumnas berkedudukan sebagai pihak yang kalah. Pada tanggal 19 Mei 2026, Perusahaan menyatakan Banding. Pada tanggal 26 Mei 2026, batas waktu Perusahaan menyerahkan Memori Banding.

41. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

PT PGU MTN Debt Summons

1. On January 30, 2025, the Company received a warning letter from PT IIDA Group Holding (IIDA Holding) and PT Perumnas IIDA Group (PIG), demanding the Company to pay in full the arrears of PT PGU's MTN debt no later than February 7, 2025. According to IIDA Holding and PIG, the Company is fully responsible for PT PGU's MTN payment obligations.

On February 18, 2025, the Company wrote to PT IIDA Group Holding and PT Perumnas IIDA Group, stating that PT PGU had the intention to settle the payment of MTN debt through the sale scheme of the Semarang Sentraland building (*take over by investor*) owned by PT PGU or the debt to asset swap scheme.

On March 21, 2025, the Company received a summons to attend the trial in case Number: 125/Pdt.G/2024/PNJkt.Tim. As of the date of ratification of this consolidated financial statement, the trial process for this legal case has not yet begun.

South Sumatra-Jakabaring Project

1. Location: Jakabaring. No.79/PDT.G/2024/PN.GSK. Opponent: Ferry Tjandradjaja. Case object: Defendant's lawsuit for breach of contract regarding payment of service fees (*outsourcing*) for maintenance of the Samesta Jakabaring Tower 2 Apartment building in Palembang to the Plaintiff for the period June 2024 to December 2024 amounting to Rp522,346,905

On May 6, 2026, the decision declared the lawsuit partially granted, thus Perumnas was the losing party. On May 19, 2026, the Company filed an appeal. May 26, 2026, was the deadline for the Company to submit its appeal memorandum.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Proyek Parung Panjang

1. Nuraeni mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri kepada Perusahaan dengan perkara No. 441/PDT.G/2024/PN.CBN atas gugatan perbuatan melawan hukum atas kepemilikan tanah berdasarkan Girik C 483/264 Persil 57 d V seluas 2.390 m2 atas nama Sarian bin Nasa yang terletak di Parung Panjang, Bogor.

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini sudah terdapat Putusan Pengadilan Negeri No. 441/PDT.G/2024/PN.CBN yang pada pokoknya menyatakan Perusahaan sebagai pihak yang menang.

Proyek Dramaga

1. Andi Suhendro dkk mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Depok kepada Perusahaan dengan perkara No. 49/PDT.G/2025/PN.DPK atas gugatan kepemilikan tanah dan rumah seluas 88 m² yang berlokasi di Jalan Jati VI Nomor 180 RT 006/RW 006, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 768/Bakti Jaya atas nama S. Sodik.

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum tersebut telah terdapat Putusan Pengadilan tanggal 20 Januari 2026 yang pada pokoknya menyatakan Perusahaan sebagai pihak yang menang dan tidak terdapat upaya hukum lanjutan sehingga putusan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht).

41. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

Parung Panjang Project

1. Nuraeni filed a lawsuit with the District Court against the Company under Case No. 441/PDT.G/2024/PN.CBN regarding an alleged unlawful act claim over land ownership based on Girik C 483/264 Persil 57 d V covering an area of 2,390 square meters under the name of Sarian bin Nasa, located in Parung Panjang, Bogor.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has resulted in District Court Decision No. 441/PDT.G/2024/PN.CBN, which principally declared the Company as the winning party.

Dramaga Project

1. Andi Suhendro et al. filed a lawsuit with the Depok District Court against the Company under Case No. 49/PDT.G/2025/PN.DPK regarding the ownership of land and a house covering an area of 88 square meters located at Jalan Jati VI No. 180 RT 006/RW 006, Bakti Jaya Subdistrict, Sukmajaya District, Depok City, West Java based on Building Use Rights Certificate ("HGB") No. 768/Bakti Jaya under the name of S. Sodik.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has resulted in a Court Decision dated January 20, 2026, which principally declared the Company as the prevailing party, and no further legal remedies have been filed; therefore, the decision has obtained permanent legal force (inkracht).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Proyek Dramaga (lanjutan)

2. Hari Cahyadi dkk mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Depok kepada Perusahaan dengan perkara No. 144/PDT.G/2025/PN.DPK atas gugatan kepemilikan tanah dan rumah seluas 121 m² yang berlokasi di Jalan Danau Ranau Raya Nomor 253, Kelurahan Abadijaya, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 4060/Abadijaya atas nama Mariadi.

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum tersebut telah terdapat Putusan Pengadilan tanggal 5 Februari 2026 yang pada pokoknya menyatakan Perusahaan sebagai pihak yang menang dan tidak terdapat upaya hukum lanjutan sehingga putusan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht).

3. Antonius Endie mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Depok kepada Perusahaan dengan perkara No. 223/PDT.G/2025/PN.DPK atas gugatan perbuatan melawan hukum ("PMH") terkait kepemilikan tanah dan rumah seluas 102 m² yang berlokasi di Jalan Cisadane Raya Nomor 49 RT 007/RW 014, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 2340/Desa Abadijaya atas nama Tito Sutarjo.

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum tersebut telah terdapat Putusan Pengadilan tanggal 7 April 2026 yang pada pokoknya menyatakan Perusahaan sebagai pihak yang menang dan tidak terdapat upaya hukum lanjutan sehingga putusan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht).

41. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

Dramaga Project (continued)

2. Hari Cahyadi et al. filed a lawsuit with the Depok District Court against the Company under Case No. 144/PDT.G/2025/PN.DPK regarding the ownership of land and a house covering an area of 121 square meters located at Jalan Danau Ranau Raya No. 253, Abadijaya Subdistrict, Depok City, based on Building Use Rights Certificate ("HGB") No. 4060/Abadijaya under the name of Mariadi.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has resulted in a Court Decision dated February 5, 2026, which principally declared the Company as the prevailing party, and no further legal remedies have been filed; therefore, the decision has obtained permanent legal force (inkracht).

3. Antonius Endie filed a lawsuit with the Depok District Court against the Company under Case No. 223/PDT.G/2025/PN.DPK regarding an alleged unlawful act ("PMH") related to the ownership of land and a house covering an area of 102 square meters located at Jalan Cisadane Raya No. 49 RT 007/RW 014, Abadijaya Subdistrict, Sukmajaya District, Depok City, West Java, based on Building Use Rights Certificate ("HGB") No. 2340/Desa Abadijaya under the name of Tito Sutarjo.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has resulted in a Court Decision dated April 7, 2026, which principally declared the Company as the prevailing party, and no further legal remedies have been filed; therefore, the decision has obtained permanent legal force (inkracht).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Proyek Dramaga (lanjutan)

4. Lusiana Hartanti dkk mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Depok kepada Perusahaan dengan perkara No. 267/PDT.G/2025/PN.DPK atas gugatan kepemilikan tanah dan rumah seluas 90 m² yang berlokasi di Jalan Jati VI Nomor 187 RT 006/RW 006, Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 6531/Bakti Jaya atas nama Entang Muchtarom.

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum tersebut masih dalam proses persidangan dengan agenda pembuktian surat dari Tergugat pada tanggal 26 Mei 2026.

5. Sri Dwi Astuti mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Depok kepada Perusahaan dengan perkara No. 329/PDT.G/2025/PN.DPK atas gugatan kepemilikan tanah seluas 60 m² yang berlokasi di Jalan Proklamasi D12 RW 001/RT 023, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 4135/Abadijaya atas nama Elly Heri.

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum tersebut masih dalam proses persidangan dengan agenda pembuktian surat dari Penggugat pada tanggal 26 Mei 2026.

41. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

Dramaga Project (continued)

4. Lusiana Hartanti et al. filed a lawsuit with the Depok District Court against the Company under Case No. 267/PDT.G/2025/PN.DPK regarding the ownership of land and a house covering an area of 90 square meters located at Jalan Jati VI No. 187 RT 006/RW 006, Baktijaya Subdistrict, Sukmajaya District, Depok City, West Java, based on Building Use Rights Certificate ("HGB") No. 6531/Bakti Jaya under the name of Entang Muchtarom.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case is still under trial process with the agenda of documentary evidence submission by the Defendant scheduled on May 26, 2026.

5. Sri Dwi Astuti filed a lawsuit with the Depok District Court against the Company under Case No. 329/PDT.G/2025/PN.DPK regarding the ownership of land covering an area of 60 square meters located at Jalan Proklamasi D12 RW 001/RT 023, Abadijaya Subdistrict, Sukmajaya District, Depok City, West Java, based on Building Use Rights Certificate ("HGB") No. 4135/Abadijaya under the name of Elly Heri.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case is still under trial process with the agenda of documentary evidence submission by the Plaintiff scheduled on 26 May 2026.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Proyek Semarang

1. M. Yusuf Machrus mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Semarang kepada Perusahaan dengan perkara No. 582/PDT.G/2024/PN.SMG atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") terkait kepemilikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gusti Putri No. 08 RT 07/RW 04, Kelurahan Tlogosari Kulon (dahulu Kelurahan Sambirejo), Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 741 atas nama Djoko Waluyo.

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang dengan hasil memenangkan Perusahaan dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (inkracht).

2. Mulad Windradi mengajukan gugatan melalui Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Perusahaan dengan perkara No. 66/PDT.SUS-PHI/2025/PN.JKT.PST atas perselisihan hubungan industrial terkait Keputusan Direksi Perum Perumnas No. WA/DIRUT/10/KPTS/10/2023 tentang Pemutusan Hubungan Kerja sebagai Karyawan SDR. Mulad Windradi – Ahli Muda QHSE Proyek Kemayoran tanggal 12 Januari 2023.

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri dengan hasil memenangkan Perusahaan dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (inkracht).

41. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

Semarang Project

1. M. Yusuf Machrus filed a lawsuit with the Semarang District Court against the Company under Case No. 582/PDT.G/2024/PN.SMG regarding an alleged unlawful act ("PMH") related to the ownership of land and building located at Jalan Gusti Putri No. 08 RT 07/RW 04, Tlogosari Kulon Subdistrict (formerly Sambirejo Subdistrict), Pedurungan District, Semarang City, based on Building Use Rights Certificate ("HGB") No. 741 under the name of Djoko Waluyo.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has been decided by the Semarang District Court in favor of the Company, and such decision has obtained permanent legal force (inkracht).

2. Mulad Windradi filed a lawsuit with the Industrial Relations Court at the Central Jakarta District Court against the Company under Case No. 66/PDT.SUS-PHI/2025/PN.JKT.PST regarding an industrial relations dispute related to the Board of Directors Decree of Perum Perumnas No. WA/DIRUT/10/KPTS/10/2023 concerning the termination of employment of SDR employee Mulad Windradi – Junior QHSE Expert of Kemayoran Project dated January 12, 2023.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has been decided by the Court in favor of the Company, and such decision has obtained permanent legal force (inkracht).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Proyek Sumatra Utara

1. Aisah Rumapea mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Medan kepada Perusahaan dengan perkara No. 1021/PDT.G/2024/PN.MDN jo. 594/PDT/2025/PT.MDN atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") terkait permintaan pengosongan dan/atau pembongkaran bangunan liar yang berada di atas sebagian tanah seluas 1.483 m² yang terletak di Jalan Tempira Lestari Raya Griya Martubung I, Medan. Tanah tersebut telah ditransaksikan oleh Perusahaan kepada HKBP Distrik XXXI Medan.

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tinggi dengan hasil memenangkan Perusahaan dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (inkracht).

Proyek TOD Pondok Cina

1. Chintia Sianturi mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur kepada Perusahaan dengan perkara No. 111/PDT.G/2025/PN.JKT.TIM jo. 1372/PDT/2025/PT.DKI atas gugatan terkait pembatalan Pengikatan Jual Beli ("PPJB") unit apartemen pada Proyek TOD Pondok Cina yang berlokasi di Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum tersebut telah terdapat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 21 Oktober 2025 yang pada pokoknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO) sehingga Perusahaan dinyatakan sebagai pihak yang menang. Selanjutnya, berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 22 Januari 2026, putusan tingkat pertama tersebut telah dikuatkan.

41. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

Sumatra Utara Project

1. Aisah Rumapea filed a lawsuit with the Medan District Court against the Company under Case No. 1021/PDT.G/2024/PN.MDN jo. 594/PDT/2025/PT.MDN regarding an alleged unlawful act ("PMH") related to a request for the vacating and/or demolition of illegal buildings standing on part of a parcel of land covering an area of 1,483 square meters located at Jalan Tempira Lestari Raya Griya Martubung I, Medan. The land had previously been transacted by the Company to HKBP District XXXI Medan.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has been decided by the High Court in favor of the Company, and such decision has obtained permanent legal force (inkracht).

TOD Pondok Cina Project

1. Chintia Sianturi filed a lawsuit with the East Jakarta District Court against the Company under Case No. 111/PDT.G/2025/PN.JKT.TIM jo. 1372/PDT/2025/PT.DKI regarding the cancellation of the Sale and Purchase Binding Agreement ("PPJB") for an apartment unit in the TOD Pondok Cina Project located in Depok City, West Java Province.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has resulted in an East Jakarta District Court Decision dated October 21, 2025, which principally declared the plaintiff's claim inadmissible (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO), thereby declaring the Company as the prevailing party. Furthermore, based on the Jakarta High Court Decision dated January 22, 2026, the first-level court decision was upheld.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Proyek TOD Pondok Cina (lanjutan)

Atas putusan tersebut, penggugat telah mengajukan upaya hukum kasasi dan sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara masih dalam proses pemeriksaan di tingkat kasasi.

Proyek Renewal Kemayoran

1. Edty Witaria mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Perusahaan dengan perkara No. 142/PDT.G/2025/PN.JKT.PST atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") terkait kepemilikan 1 (satu) unit Apartemen Nomor 117E Blok I luas 41,15 m² di Apartemen Puri Kemayoran Perum Perumnas yang berlokasi di Jalan Angkasa (eks Bandara Kemayoran), Jakarta.

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum tersebut telah terdapat Putusan Pengadilan Negeri yang pada pokoknya menyatakan Perusahaan sebagai pihak yang menang dan tidak terdapat upaya hukum lanjutan sehingga putusan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht).

Proyek Bandung

1. Maria Christi Ulinova mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur kepada Perusahaan dengan perkara No. 139/PDT.G/2025/PN.JKT.TIM atas gugatan wanprestasi terkait pembangunan dan penyerahan 1 (satu) unit Apartemen Antapani, Centraland Antapani Bandung, Locapani Tower Unit B-12-B02, Type 1 BR dengan luas bangunan 26,02 m²

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum tersebut telah terdapat Putusan Pengadilan Negeri yang pada pokoknya menyatakan Perusahaan sebagai pihak yang menang dan tidak terdapat upaya hukum lanjutan sehingga putusan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht).

41. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

TOD Pondok Cina Project (continued)

Against such decision, the plaintiff has filed a cassation appeal, and as of the date of authorization of these consolidated financial statements, the case is still under examination at the cassation level.

Renewal Kemayoran Project

1. Edty Witaria filed a lawsuit with the Central Jakarta District Court against the Company under Case No. 142/PDT.G/2025/PN.JKT.PST regarding an alleged unlawful act ("PMH") related to the ownership of 1 (one) apartment unit No. 117E Block I with an area of 41.15 square meters at Puri Kemayoran Apartment of Perum Perumnas, located on Jalan Angkasa (formerly Kemayoran Airport), Jakarta.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has resulted in a District Court Decision which principally declared the Company as the prevailing party, and no further legal remedies have been filed; therefore, the decision has obtained permanent legal force (inkracht).

Bandung Project

1. Maria Christi Ulinova filed a lawsuit with the East Jakarta District Court against the Company under Case No. 139/PDT.G/2025/PN.JKT.TIM regarding a breach of contract claim related to the construction and handover of 1 (one) apartment unit at Antapani Apartment, Centraland Antapani Bandung, Locapani Tower Unit B-12-B02, Type 1 BR, with a building area of 26.02 square meters.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has resulted in a District Court Decision which principally declared the Company as the prevailing party, and no further legal remedies have been filed; therefore, the decision has obtained permanent legal force (inkracht).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Proyek Bandung (lanjutan)

2. Bambang Sulistomo mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur kepada Perusahaan dengan perkara No. 581/PDT.G/2025/PN.JKT.TIM atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") terhadap sisa pengembalian atas pembelian Apartemen Samesta Antaloca Bandung NDR/NDA : A-09-A01 Tipe Hunian : 2BR sebesar Rp430.000.000.

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum tersebut telah terdapat Putusan Pengadilan Negeri yang pada pokoknya menyatakan Perusahaan sebagai pihak yang menang dan tidak terdapat Upaya hukum lanjutan sehingga putusan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht).

3. Agus Juandi mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Bandung kepada Eddy Kurniadi, Perumnas dkk dengan perkara No. 452/PDT.G/2025/PN.BDG terkait gugatan kepemilikan tanah seluas 60 m² yang berlokasi di Jalan Jatiwangi 10 No. 39, RT.004/RW.014, Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Jawa Barat berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 20 November 1992.

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum tersebut masih dalam proses persidangan dengan agenda putusan pada tanggal 3 Juni 2026.

Proyek Jawa Timur I

1. Kristanto Tjahjadi dkk mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Surabaya dengan perkara No. 217/PDT.G/2025/PN.SBY atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") terkait kepemilikan 2 (dua) bidang tanah SHM milik para penggugat, di atasnya berdiri ruko yang dahulu berasal/berdiri di atas tanah HPL milik Perum Perumnas sehingga tidak dapat dilakukan pencatatan piutang dan/atau peralihan jaminan Hak Tanggungan.

41. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

Bandung Project (continued)

2. Bambang Sulistomo filed a lawsuit with the East Jakarta District Court against the Company under Case No. 581/PDT.G/2025/PN.JKT.TIM regarding an alleged unlawful act ("PMH") related to the remaining refund for the purchase of Samesta Antaloca Bandung Apartment, NDR/NDA: A-09-A01, Residential Type: 2BR, amounting to Rp430,000,000.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has resulted in a District Court Decision which principally declared the Company as the prevailing party, and no further legal remedies have been filed; therefore, the decision has obtained permanent legal force (inkracht).

3. Agus Juandi filed a lawsuit with the Bandung District Court against Eddy Kurniadi, Perumnas et al. under Case No. 452/PDT.G/2025/PN.BDG regarding the ownership of land covering an area of 60 square meters located at Jalan Jatiwangi 10 No. 39, RT.004/RW.014, Antapani Tengah Subdistrict, Antapani District, Bandung City, West Java, based on a Sale and Purchase Statement Letter dated November 20, 1992.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case is still under trial process with the court decision hearing scheduled on June 3, 2026.

Jawa Timur I Project

1. Kristanto Tjahjadi et al. filed a lawsuit with the Surabaya District Court under Case No. 217/PDT.G/2025/PN.SBY regarding an alleged unlawful act ("PMH") related to the ownership of 2 (two) parcels of freehold title land certificates (SHM) owned by the plaintiffs, on which shop houses previously originated from/stood on HPL land owned by Perum Perumnas, resulting in the inability to record receivables and/or transfer mortgage security rights.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

Perkara Litigasi (lanjutan)

Proyek Jawa Timur I (lanjutan)

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri dengan hasil memenangkan Perusahaan dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (inkracht).

2. Subardi mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Gresik dengan perkara No. 17/PDT.G/2025/PN.GSK atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") terkait tindakan Tergugat yang tidak memberikan surat rekomendasi sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 0009 Gambar Situasi No. 0990/93 tanggal 19 Januari 1993 seluas 120 m² atas nama Ir. Suwinanto atau Suwi Hanto tidak dapat dilakukan proses perpanjangan dan/atau balik nama serta peningkatan menjadi hak milik terhadap Penggugat.

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri dengan hasil memenangkan Perusahaan dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (inkracht).

3. B. Afian Prihadianto mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Gresik dengan perkara No. 60/PDT.G/2025/PN.GSK atas gugatan wanprestasi terkait penyerahan Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah seluas 108 m² di Perumahan Sentraland Resident Tipe 36/72 Blok A1-06, Driyorejo, Kabupaten Gresik, Jawa Timur

Progres perkara sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri dengan hasil memenangkan Perusahaan dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (inkracht).

41. LITIGATIONS (continued)

Litigations Case (continued)

Jawa Timur I Project (continued)

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has been decided by the District Court in favor of the Company, and such decision has obtained permanent legal force (inkracht).

2. Subardi filed a lawsuit with the Gresik District Court under Case No. 17/PDT.G/2025/PN.GSK regarding an alleged unlawful act ("PMH") related to the Defendant's failure to issue a recommendation letter, resulting in Building Use Rights Certificate ("SHGB") No. 0009, Situation Map No. 0990/93 dated January 19, 1993 covering an area of 120 square meters under the name of Ir. Suwinanto or Suwi Hanto being unable to undergo extension and/or transfer of title process as well as upgrade into freehold title in favor of the Plaintiff.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has been decided by the District Court in favor of the Company, and such decision has obtained permanent legal force (inkracht).

3. B. Afian Prihadianto filed a lawsuit with the Gresik District Court under Case No. 60/PDT.G/2025/PN.GSK regarding a breach of contract claim related to the handover of a Freehold Title Certificate over a parcel of land covering an area of 108 square meters at Sentraland Resident Housing Type 36/72 Block A1-06, Driyorejo, Gresik Regency, East Java.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the legal case has been decided by the District Court in favor of the Company, and such decision has obtained permanent legal force (inkracht).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

42. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Risiko modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan usaha dengan mempertahankan kesehatan rasio modal untuk menyokong operasi dan pertumbuhannya sekaligus memaksimalkan nilai pemegang saham.

Grup mengelola struktur modal dengan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses selama periode pelaporan.

Risiko suku bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar. Pengaruh dari perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan kas di bank. Tidak ada kebijakan formal untuk lindung nilai sehubungan dengan eksposur tingkat suku bunga. Eksposur terhadap risiko tingkat suku bunga dipantau secara berkelanjutan.

Risiko kredit

Risiko kredit mengacu kepada risiko di mana pihak lain tidak membayar atas liabilitas kontrak yang mengakibatkan kerugian keuangan kepada Grup. Eksposur risiko kredit Grup terutama timbul dari piutang.

42. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Capital risk

The Group manages capital risk to ensure that it will continue as a going concern by maintaining healthy capital ratios to support its operations and growth and at the same time maximize shareholder value.

The Group manages its capital structure by adjust to changes in economic condition. To maintain and adjust its capital structure, the Group can adjust dividend payment to shareholders, issue new shares or seek funding through loan. There were no changes in objective, policy or process during the reporting period.

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The risk of changes in market interest rates primarily to the Group's cash in bank. There is no formal hedging policy with respect to interest rate exposure. Exposure of risk of interest rate is monitored on ongoing.

Credit risk

Credit risk refers to the risk that another party doesn't pay for contract liabilities resulting in financial losses to the Group. The Group's credit risk exposure mainly arises from receivable.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

42. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko kredit (lanjutan)

Risiko kredit pelanggan dikelola oleh Direksi sesuai kebijakan dan prosedur pengendalian Grup, yang berkaitan dengan pengelolaan risiko kredit pelanggan. Piutang pelanggan yang belum tertagih dimonitor secara teratur. Tidak terdapat konsentrasi risiko kredit yang signifikan dalam Grup.

Risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Grup tidak dapat memenuhi kewajibannya ketika jatuh tempo, manajemen mengevaluasi dan memantau arus kas masuk dan arus kas keluar untuk memastikan ketersediaan dana untuk menyelesaikan kewajiban yang jatuh tempo. Secara umum, dana yang dibutuhkan untuk menyelesaikan kewajiban saat ini dan jangka panjang diperoleh dari aktivitas penjualan kepada pelanggan.

Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah, Kondisi Ekonomi dan Sosial Politik

Kebijakan pemerintah baik yang menyangkut ekonomi dan moneter, serta kondisi sosial dan politik yang kurang kondusif akan berakibat menurunnya daya beli masyarakat dan mungkin juga mengurangi peran Grup dalam usahanya.

Hal ini dapat mengakibatkan menurunnya kemampuan Grup dalam mencapai tujuannya sehingga berpengaruh terhadap aktivitas pendanaan Grup.

43. PENYAJIAN KEMBALI ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Setelah penerbitan laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta pada tanggal 1 Januari 2024/31 Desember 2023 yang telah diterbitkan sebelumnya masing-masing pada tanggal 14 April 2025 dan 15 Maret 2024, Grup telah memperbaiki laporan keuangan dengan mengakui aset BOT dan tanah yang menjadi dasarnya serta memperbaiki perhitungan biaya-biaya yang seharusnya tidak dikapitalisasi pada persediaan dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut.

42. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Credit risk (continued)

Customer credit risk is managed by Directors in accordance with Group's control policies and procedure, which are related to managing customer credit risk. Uncollected customer receivable is monitored regularly. There is no significant concentration of the Group's credit risk.

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group is unable to meet its obligation when they fall due, the management evaluates and monitors cash inflows and cash outflows to ensure the availability of fund to settle the due obligation. In general, fund needed to settle the current and long-term liabilities is obtained from sales activities to customers.

Risk of Changes in Government Policy, Economics, Social and Political

The unfavorable Government's policies concerning economic and monetary as well as social and political conditions will result in decreasing of purchasing power and may also reduce the role of the Group in its business.

This situation will lead to the decreasing of the Group's ability in achieving its goals and will affect the Group's financing activities.

43. RESTATEMENT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

After the issuance of the previously issued consolidated financial statements as of December 31, 2024 and for the year then ended, and as of January 1, 2024/December 31, 2023, which were issued on April 14, 2025 and March 15, 2024, respectively, the Group revised the financial statements by recognizing the BOT assets and the underlying land and by correcting the calculation of costs that should not have been capitalized as inventories in the consolidated financial statements as of and for the years then ended.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**43. PENYAJIAN KEMBALI ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)**

Untuk itu, Grup melakukan penyajian kembali atas laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta pada tanggal 1 Januari 2024/31 Desember 2023 untuk memperbaiki laporan keuangan konsolidasian tersebut.

**43. RESTATEMENT OF THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (continued)**

Accordingly, the Group has restated the consolidated financial statements as of December 31, 2024 and for the year then ended, and as of January 1, 2024/December 31, 2023 to properly present such consolidated financial statements.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian pada 31 Desember 2024
Consolidated Statement of Financial Position as of December 31, 2024

	Dilaporkan sebelumnya/ As previously reported	Penyesuaian atas penyajian kembali/ Restatement adjustment	Disajikan kembali/ As restated	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan Setara Kas	439.781.409.663	-	439.781.409.663	Cash and Cash Equivalents
Piutang usaha – Neto	95.539.173.059	-	95.539.173.059	Trade Receivables – Net
Piutang lain-lain – Neto	802.882.397	-	802.882.397	Other Receivables – Net
Persediaan – Neto	3.833.227.059.013	(358.295.927.244)	3.474.931.131.769	Inventories – Net
Pajak Dibayar di Muka	105.862.344.079	(58.737.703.261)	47.124.640.818	Prepaid Taxes
Biaya Dibayar di Muka dan Uang Muka	18.054.040.433	-	18.054.040.433	Prepaid Expenses dan Advances
Tanah untuk Pengembangan	502.291.543.872	-	502.291.543.872	Land for Development
Aset Keuangan Lancar Lainnya	81.105.012.260	-	81.105.012.260	Other Current Financial Assets
JUMLAH ASET LANCAR	5.076.663.464.776	(417.033.630.505)	4.659.629.834.271	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Investasi Jangka Panjang	131.102.164.114	-	131.102.164.114	Long-Term Investment
Tanah untuk Pengembangan	432.506.375.821	-	432.506.375.821	Land for Development
Properti investasi – Neto	2.340.817.943.025	266.096.000.000	2.606.913.943.025	Investment Properties – Net
Aset Tetap – Neto	312.143.381.966	-	312.143.381.966	Fixed Assets – Net
Aset Hak Guna – Neto	173.849.681	-	173.849.681	Right of Use Assets – Net
Aset Tidak Lancar Lainnya	18.200.123.969	241.091.000.000	259.291.123.969	Other Non-Current Assets
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	3.234.943.838.576	507.187.000.000	3.742.130.838.576	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
JUMLAH ASET	8.311.607.303.352	90.153.369.495	8.401.760.672.847	TOTAL ASSETS

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**43. PENYAJIAN KEMBALI ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)**

**43. RESTATEMENT OF THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (continued)**

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian pada 31 Desember 2024 <i>Consolidated Statement of Financial Position as of December 31, 2024</i>				
	Dilaporkan sebelumnya/ <i>As previously reported</i>	Penyesuaian atas penyajian Kembali/ <i>Restatement adjustment</i>	Disajikan kembali/ <i>As restated</i>	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Pinjaman Jangka Pendek	247.503.240.144	-	247.503.240.144	Short-Term Loans
Pendapatan Diterima di Muka	11.672.582.872	-	11.672.582.872	Unearned Revenue
Liabilitas Kontrak	414.600.640.513	-	414.600.640.513	Contract Liabilities
Utang Usaha	253.957.007.462	-	253.957.007.462	Trade payables
Pihak berelasi				Related parties
Pihak ketiga				Third parties
Utang Lain-Lain	54.976.498.897	-	54.976.498.897	Other Payables
Beban Akrua	749.719.231.122	-	749.719.231.122	Accrued Expenses
Utang Pajak	233.955.309.927	(58.737.703.261)	175.217.606.666	Taxes payables
Bagian Jangka Pendek dari:				Short-Term Portion of:
Pinjaman Jangka Menengah	332.918.347.386	-	332.918.347.386	Medium Term notes
Utang Bank	337.807.562.883	-	337.807.562.883	Bank Loans
Utang RDI	2.398.523.450	-	2.398.523.450	RDI Loan
Liabilitas Sewa Guna Usaha	120.703.939	-	120.703.939	Lease Liabilities
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK	2.639.629.648.595	(58.737.703.261)	2.580.891.945.334	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas Imbalan Kerja	49.972.087.968	-	49.972.087.968	Employee Benefit Liabilities
Bagian Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian Jangka Pendek Pinjaman Jangka Menengah	1.463.540.628.770	-	1.463.540.628.770	Long-Term Portion Net of Short-Term Portion:
Utang pihak ketiga	300.000.000.000	-	300.000.000.000	Medium Term notes
Utang Bank	1.409.515.841.503	-	1.409.515.841.503	Third Party Loan
Utang SUJP	650.000.000.000	-	650.000.000.000	Bank Loans
Utang RDI	35.960.870.220	-	35.960.870.220	SUJP Loan
Liabilitas Tidak Lancar				RDI Loan
Lainnya	60.233.023.847	-	60.233.023.847	Other Non-Current Liabilities
Liabilitas Sewa	246.695.017.352	-	246.695.017.352	Lease Liabilities
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG	4.215.917.469.660	-	4.215.917.469.660	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
JUMLAH LIABILITAS	6.855.547.118.255	(58.737.703.261)	6.796.809.414.994	TOTAL LIABILITIES

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**43. PENYAJIAN KEMBALI ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)**

**43. RESTATEMENT OF THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (continued)**

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian pada 31 Desember 2024 <i>Consolidated Statement of Financial Position as of December 31, 2024</i>				
	Dilaporkan sebelumnya/ <i>As previously reported</i>	Penyesuaian atas penyajian Kembali/ <i>Restatement adjustment</i>	Disajikan kembali/ <i>As restated</i>	
EKUITAS				EQUITY
Modal Ditempatkan	1.000.000.000	-	1.000.000.000	Share Capital
Penyertaan Modal Negara	3.528.374.857.888	-	3.528.374.857.888	State Equity
Selisih Transaksi				Participation
Perubahan Ekuitas	55.036.047.408	-	55.036.047.408	Difference arising from Equity Transactions
Saldo laba				Retained earnings:
Telah Ditentukan				
Penggunaannya	1.069.172.511.628	-	1.069.172.511.628	Appropriated
Belum Ditentukan				
Penggunaannya	(3.396.195.780.113)	148.891.072.756	(3.247.304.707.357)	Unappropriated
Komponen Ekuitas Lainnya	189.243.690.132	-	189.243.690.132	Other Components of Equity
Jumlah Ekuitas yang Dapat				Total Equity
Ditribusikan Kepada				Attributable to Owner
Pemilik Entitas Induk	1.446.631.326.943	148.891.072.756	1.595.522.399.699	of The Parent Entity
Kepentingan				Non-Controlling
Nonpengendali	9.428.858.154	-	9.428.858.154	Interest
JUMLAH EKUITAS	1.456.060.185.097	148.891.072.756	1.604.951.257.853	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	8.311.607.303.352	90.153.369.495	8.401.760.672.847	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain pada 31 Desember 2024 <i>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income as of December 31, 2024</i>				
	Dilaporkan sebelumnya/ <i>As previously reported</i>	Penyesuaian atas penyajian Kembali/ <i>Restatement adjustment</i>	Disajikan kembali/ <i>As restated</i>	
Pendapatan	1.229.618.490.844	-	1.229.618.490.844	Revenue
Beban Pokok Pendapatan	(877.026.846.564)	-	(877.026.846.564)	Cost of Revenue
LABA KOTOR	352.591.644.280	-	352.591.644.280	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban Penjualan	(15.240.462.304)	-	(15.240.462.304)	Selling Expense
Beban Umum dan				General and Administrative
Administrasi	(262.051.543.230)	-	(262.051.543.230)	Expenses
TOTAL BEBAN USAHA	(277.292.005.534)	-	(277.292.005.534)	Total Operating Expense
BEBAN PAJAK FINAL	(26.975.931.897)	-	(26.975.931.897)	FINAL TAX EXPENSES
LABA/(RUGI) USAHA	48.323.706.849	-	48.323.706.849	OPERATING PROFIT/(LOSS)
PENDAPATAN/ (BEBAN) LAIN-LAIN				OTHER INCOME/(EXPENSES)
Pendapatan Keuangan	22.440.462.544	-	22.440.462.544	Finance Income
Beban Keuangan	(356.081.878.487)	-	(356.081.878.487)	Finance Expenses
Lain-Lain - Neto	297.769.278.146	199.663.514.385	497.432.792.531	Others-Net
TOTAL BEBAN LAIN-LAIN	(35.872.137.797)	199.663.514.385	163.791.376.588	TOTAL OTHER EXPENSES
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	12.451.569.052	199.663.514.385	212.115.083.437	PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK KINI	(561.747.908)	-	(561.747.908)	CURRENT TAX EXPENSES
LABA (RUGI) USAHA TAHUN BERJALAN	11.889.821.144	199.663.514.385	211.553.335.529	NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**43. PENYAJIAN KEMBALI ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)**

**43. RESTATEMENT OF THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (continued)**

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain pada 31 Desember 2024 <i>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income as of December 31, 2024</i>				
	Dilaporkan sebelumnya/ As <i>previously reported</i>	Penyesuaian atas penyajian Kembali/ <i>Restatement adjustment</i>	Disajikan kembali/ <i>As restated</i>	
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi:				<i>Items that will not be reclassified to profit or loss:</i>
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	16.420.957.817	-	16.420.957.817	<i>Remeasurement of employee benefits liabilities</i>
Pos yang akan direklasifikasikan ke laba rugi:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
Keuntungan yang belum direalisasi atas investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	898.878.561	-	898.878.561	<i>Unrealized gain on investment at fair value through other comprehensive income</i>
Laba/(Rugi) Komprehensif Lain	17.319.836.378	-	17.319.836.378	Other Comprehensive Income/(Loss)
JUMLAH LABA/ (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	29.209.657.522	199.663.514.385	228.873.171.907	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME/(LOSS) FOR THE YEAR
JUMLAH LABA/ (RUGI) TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE PROFIT/ (LOSS) FOR THE YEAR
Pemilik Entitas Induk	9.568.890.587	199.663.514.385	209.232.404.972	ATTRIBUTABLE TO:
Kepentingan Nonpengendali	2.320.930.557	-	2.320.930.557	<i>Owners of The Parent Entity Non-Controlling Interest</i>
Jumlah	11.889.821.144	199.663.514.385	211.553.335.529	TOTAL
JUMLAH LABA/ (RUGI) TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE PROFIT/ (LOSS) FOR THE YEAR
Pemilik Entitas Induk	26.891.476.687	199.663.514.385	226.554.991.072	ATTRIBUTABLE TO:
Kepentingan Nonpengendali	2.318.180.835	-	2.318.180.835	<i>Owners of The Parent Entity Non-Controlling Interest</i>
Jumlah	29.209.657.522	199.663.514.385	228.873.171.907	TOTAL

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**43. PENYAJIAN KEMBALI ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)**

**43. RESTATEMENT OF THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (continued)**

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Tanggal 31 Desember 2023/1 Januari 2024/
Consolidated Statement of Financial Position as of December 31, 2023/January 1, 2024

	Dilaporkan sebelumnya/ As <i>previously reported</i>	Penyesuaian atas penyajian Kembali/ <i>Restatement adjustment</i>	Disajikan kembali/ <i>As restated</i>	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan Setara Kas	977.204.554.566	-	977.204.554.566	Cash and Cash Equivalents
Piutang usaha – Neto	168.025.678.564	-	168.025.678.564	Trade Receivables – Net
Piutang lain-lain – Neto	20.116.056.467	-	20.116.056.467	Other Receivables – Net
Persediaan – Neto	5.185.152.139.003	(328.741.441.629)	4.856.410.697.374	Inventories – Net
Pajak Dibayar di Muka	92.628.581.258	(57.432.359.186)	35.196.222.072	Prepaid Taxes
Biaya Dibayar di Muka dan Uang Muka	72.594.876.895	-	72.594.876.895	Prepaid Expenses dan Advances
Tanah untuk Pengembangan	579.800.403.560	-	579.800.403.560	Land for Development
Aset Keuangan Lancar Lainnya	15.174.338.935	-	15.174.338.935	Other Current Financial Assets
JUMLAH ASET LANCAR	7.110.696.629.248	(386.173.800.815)	6.724.522.828.433	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Investasi Jangka Panjang	114.992.719.518	-	114.992.719.518	Long-Term Investment
Tanah untuk Pengembangan	165.515.888.551	-	165.515.888.551	Land for Development
Properti investasi – Neto	387.214.081.149	30.700.000.000	417.914.081.149	Investment Properties – Net
Aset Tetap – Neto	512.572.620.185	-	512.572.620.185	Fixed Assets – Net
Aset Hak Guna – Neto	330.538.324	-	330.538.324	Right of Use Assets – Net
Aset Tidak Lancar Lainnya	106.464.955	247.269.000.000	247.375.464.955	Other Non-Current Assets
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	1.180.732.312.682	277.969.000.000	1.458.701.312.682	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
JUMLAH ASET	8.291.428.941.930	(108.204.800.815)	8.183.224.141.115	TOTAL ASSETS

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**43. PENYAJIAN KEMBALI ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)**

**43. RESTATEMENT OF THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (continued)**

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Tanggal 31 Desember 2023/1 Januari 2024/
Consolidated Statement of Financial Position as of December 31, 2023/January 1, 2024

	Dilaporkan sebelumnya/ As <i>previously reported</i>	Penyesuaian atas penyajian Kembali/ <i>Restatement adjustment</i>	Disajikan kembali/ As restated	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Pinjaman Jangka Pendek	197.987.214.571	-	197.987.214.571	Short-Term Loans
Pendapatan Diterima di Muka	8.743.010.690	-	8.743.010.690	Unearned Revenue
Liabilitas Kontrak	614.081.722.005	9.889.324.366	623.971.046.371	Contract Liabilities
Utang Usaha	-	-	217.713.929.588	Trade payables
Pihak berelasi	135.213.768.067	-	-	Related parties
Pihak ketiga	82.500.161.521	-	-	Third parties
Utang Lain-Lain	50.482.952.404	(8.533.298)	50.474.419.106	Other Payables
Beban Akrua	-	-	-	Accrued Expenses
Utang Pajak	505.740.159.885	8.533.296	505.748.693.181	
Bagian Jangka Pendek dari:	214.656.006.749	(57.432.359.186)	157.223.647.563	Taxes payables
Pinjaman Jangka	-	-	-	Short-Term Portion of:
Menengah	887.192.988.950	-	887.192.988.950	Medium Term notes
Utang Bank	146.858.585.893	-	146.858.585.893	Bank Loans
Utang RDI	5.994.610.471	-	5.994.610.471	RDI Loan
Liabilitas Sewa Guna Usaha	153.289.451	-	153.289.451	Lease Liabilities
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK	2.849.604.470.657	(47.543.034.822)	2.802.061.435.835	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas Kontrak	15.536.466.976	(9.889.324.364)	5.647.142.612	Contract Liabilities
Liabilitas Imbalan Kerja	39.664.875.862	-	39.664.875.862	Employee Benefit Liabilities
Bagian Jangka Panjang Setelah Dikurang Bagian Jangka Pendek	-	-	-	Long-Term Portion Net of Short-Term Portion:
Pinjaman Jangka	-	-	-	Medium Term notes
Menengah	1.211.449.626.028	-	1.211.449.626.028	Third Party Loan
Utang pihak ketiga	-	-	-	Bank Loans
Utang Bank	1.764.174.821.550	-	1.764.174.821.550	SUJP Loan
Utang SUJP	650.000.000.000	-	650.000.000.000	RDI Loan
Utang RDI	37.159.565.894	-	37.159.565.894	Long-Term Loan
Pinjaman Jangka Panjang	-	-	-	Lease Liability
Liabilitas Sewa	233.240.182.435	-	233.240.182.435	Other Non-Current Liabilities
Liabilitas Tidak Lancar Lainnya	61.233.023.847	-	61.233.023.847	
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG	4.012.458.562.592	(9.889.324.364)	4.002.569.238.228	TOTAL NON- CURRENT LIABILITIES
JUMLAH LIABILITAS	6.862.063.033.249	(57.432.359.186)	6.804.630.674.063	TOTAL LIABILITIES

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**43. PENYAJIAN KEMBALI ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)**

**43. RESTATEMENT OF THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (continued)**

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Tanggal 31 Desember 2023/1 Januari 2024/ Consolidated Statement of Financial Position as of December 31, 2023/January 1, 2024				
	Dilaporkan sebelumnya/ As previously reported	Penyesuaian atas penyajian Kembali/ Restatement adjustment	Disajikan kembali/ As restated	
EKUITAS				EQUITY
Modal Ditempatkan	1.000.000.000	-	1.000.000.000	Share Capital
Penyertaan Modal Negara	3.528.374.857.888	-	3.528.374.857.888	State Equity
Selisih Transaksi				Participation
Perubahan Ekuitas	55.036.047.408	-	55.036.047.408	Difference arising from
Saldo laba				Equity Transactions
Telah Ditentukan				Retained earnings:
Penggunaannya	1.069.172.511.628	-	1.069.172.511.628	Appropriated
Belum Ditentukan				
Penggunaannya	(3.520.672.166.854)	64.135.054.525	(3.456.537.112.329)	Unappropriated
Komponen Ekuitas				Other Components
Lainnya	289.349.480.736	(117.627.643.546)	174.441.984.582	of Equity
Jumlah Ekuitas yang				Total Equity
Dapat Diatribusikan				Attributable to
Kepada Pemilik				Owner of The
Entitas Induk	1.422.260.730.806	(50.772.441.629)	1.371.488.289.177	Parent Entity
Kepentingan				Non-Controlling
Nonpengendali	7.105.177.875	-	7.105.177.875	Interest
JUMLAH EKUITAS	1.429.365.908.681	(50.772.441.629)	1.378.593.467.052	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS				TOTAL LIABILITIES
DAN EKUITAS	8.291.428.941.930	(108.204.800.815)	8.183.224.141.115	AND EQUITY

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

44. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Grup melakukan transaksi nonkas operasional dan investasi yang tidak memengaruhi kas dan tidak termasuk dalam laporan arus kas konsolidasian dengan rincian sebagai berikut:

	2025	2024	
Kenaikan properti investasi melalui perubahan nilai wajar	38.354.395.787	1.301.372.844.391	Increase in investment property through changes of fair value
Kenaikan properti investasi melalui reklasifikasi persediaan	1.063.822.540	675.524.960.164	Increase in investment property through inventory reclassification
Kenaikan properti investasi melalui pencatatan tanah HPL	602.171.202	-	Increase in investment property through HPL recognition
Kenaikan aset hak guna melalui utang	187.034.018	-	Increase in right of use assets through debt
Kenaikan persediaan melalui reklasifikasi aset tetap	-	195.768.229.731	Increase in inventory through fixed assets reclassification
Kenaikan aset tidak lancar lainnya melalui reklasifikasi persediaan	-	18.093.659.014	Increase in other non-current assets through reclassification of inventory
Kenaikan investasi KSO	-	16.086.816.560	Increase in investment KSO
Penurunan persediaan melalui konversi utang	-	7.235.000.000	Decrease inventory through payable conversion
Kenaikan investasi pada nilai wajar yang diukur melalui penghasilan komprehensif lain	(1.394.288.512)	555.902.295	Increase in investment measured through other comprehensive income
Jumlah	38.813.135.035	2.214.637.412.155	Total

Tabel berikut menjelaskan perubahan pada aset Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, yang meliputi perubahan terkait kas dan nonkas:

The table below details changes in the Group's assets arising from financing activities, including both cash and non-cash changes:

2025					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows		Perubahan Transaksi Nonkas/ Non-Cash Changes	Saldo Akhir/ Ending Balance
		Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment		
Pinjaman jangka pendek	247.503.240.144	-	-	(3.235.614.549)	244.267.625.595
Pinjaman jangka menengah	1.796.458.976.156	-	-	(11.876.601.751)	1.784.582.374.405
Utang pihak ketiga	300.000.000.000	-	-	-	300.000.000.000
Utang Bank	1.747.323.404.386	24.280.000.000	(86.517.032.083)	(1.655.906.468.274)	29.179.904.029
Utang RDI	38.359.393.669	-	(2.397.391.348)	(6.782.098.291)	29.179.904.030
Liabilitas sewa	246.815.721.291	-	-	7.522.119.041	254.337.840.332
Jumlah	4.376.460.735.646	24.280.000.000	(88.914.423.431)	(1.670.278.663.824)	2.641.547.648.391

2024					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows		Perubahan Transaksi Nonkas/ Non-Cash Changes	Saldo Akhir/ Ending Balance
		Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment		
Pinjaman jangka pendek	197.987.214.571	60.200.000.000	(4.192.000.000)	(6.491.974.427)	247.503.240.144
Pinjaman jangka menengah	2.098.642.614.977	-	(300.000.000.000)	(2.183.638.821)	1.796.458.976.156
Utang pihak ketiga	300.000.000.000	-	-	-	300.000.000.000
Utang Bank	1.911.033.407.443	21.559.842.275	(195.912.215.168)	10.642.369.836	1.747.323.404.386
Utang RDI	43.154.176.365	-	(4.794.782.696)	-	38.359.393.669
Liabilitas sewa	233.393.471.885	-	-	13.422.249.406	246.815.721.291
Jumlah	4.484.210.885.241	381.759.842.275	(504.898.997.864)	15.389.005.994	4.376.460.735.646

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

45. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

1. Perkara Hukum

Proyek Dramaga

Lokasi Depok – Perkara No.
29/PDT.G/2026/PN.DPK
Pihak lawan: Kaisar Silitonga

Perkara terkait gugatan kepemilikan tanah seluas 117 m² yang berlokasi di Komplek Perindustrian Jalan Industri Logam B/162 RT.004/RW.18, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, berdasarkan Sertifikat HGB No. 2773/Tugu atas nama Parasian Purba.

Status saat ini:

Pada tanggal 2 Juni 2026, perusahaan menerima panggilan untuk menghadiri proses mediasi.

Lokasi Depok – Perkara No.
105/PDT.G/2026/PN.DPK
Pihak lawan: Meldi Monita dkk

Perkara terkait gugatan kepemilikan tanah seluas 216 m² yang berlokasi di Jalan Jeruk 4 No.99, RT.08/RW.01, Depok Jaya, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, berdasarkan Sertifikat HGB No. 782/Depok Jaya atas nama Ny. Kustiati.

Status saat ini:

Agenda persidangan dengan agenda panggilan para pihak dijadwalkan pada tanggal 2 Juni 2026.

45. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

1. Legal Case

Dramaga Project

Depok Location – Case No.
29/PDT.G/2026/PN.DPK
Opposing Party: Kaisar Silitonga

The case relates to a land ownership dispute over a parcel of land measuring 117 m² located at Komplek Perindustrian, Jalan Industri Logam B/162 RT.004/RW.18, Tugu Village, Cimanggis District, Depok City, based on HGB Certificate No. 2773/Tugu under the name of Parasian Purba.

Current Status:

On June 2, 2026, the Company received a summons to attend the mediation process.

Depok Location – Case No.
105/PDT.G/2026/PN.DPK
Opposing Party: Meldi Monita et al.

The case relates to a land ownership dispute over a parcel of land measuring 216 m² located at Jalan Jeruk 4 No. 99, RT.08/RW.01, Depok Jaya, Pancoran Mas District, Depok City, based on HGB Certificate No. 782/Depok Jaya under the name of Ny. Kustiati.

Current Status:

The court hearing with the agenda of summoning the parties is scheduled for June 2, 2026.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**45. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN
(lanjutan)**

1. Perkara Hukum (lanjutan)

Proyek Kalimantan

Lokasi Samarinda – Perkara No.
53/PDT.G/2026/PN.SMR
Pihak lawan: Hairil Usman

Perkara terkait gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas kepemilikan sebidang tanah seluas ±4.416 m² yang berlokasi di Jalan Bengkuring Raya RT.39, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, yang merupakan bagian dari Sertipikat HPL No. 18/Sempaja Selatan atas nama Perum Perumnas.

Status saat ini:

Dalam perkara yang diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri, Perumnas telah memperoleh putusan yang memenangkan pihak Perumnas. Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan final.

Proyek Semarang

Lokasi Demak – Perkara No.
18/PDT.G/2026/PN.DMK
Pihak lawan: Supiyan

Perkara terkait gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas kepemilikan 4 (empat) bidang tanah dengan total luas ±5.996 m² yang berlokasi di Dusun Kuyon, Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, yang merupakan bagian dari Sertipikat HPL No. 114 dan 116/Batusari atas nama Perum Perumnas.

Status saat ini:

Dalam perkara yang diperiksa di Pengadilan Negeri, Perumnas dinyatakan memenangkan perkara berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

**45. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD
(continued)**

1. Legal Case (continued)

Kalimantan Project

Samarinda Location – Case No.
53/PDT.G/2026/PN.SMR
Opposing Party: Hairil Usman

The case relates to a lawsuit for Unlawful Act (Perbuatan Melawan Hukum/PMH) concerning the ownership of a parcel of land measuring approximately 4,416 m² located at Jalan Bengkuring Raya RT.39, Sempaja Selatan Village, North Samarinda District, Samarinda City, which forms part of HPL Certificate No. 18/Sempaja Selatan under the name of Perum Perumnas.

Current Status:

In the case examined and decided by the District Court, Perumnas obtained a favorable judgment. The judgment has become legally binding and final (*inkracht van gewijsde*), thereby having final and binding legal force.

Semarang Project

Demak Location – Case No.
18/PDT.G/2026/PN.DMK
Opposing Party: Supiyan

The case relates to a lawsuit for Unlawful Act (Perbuatan Melawan Hukum/PMH) concerning the ownership of four parcels of land with a total area of approximately 5,996 m² located in Kuyon Hamlet, Batusari Village, Mranggen District, Demak Regency, which form part of HPL Certificates No. 114 and 116/Batusari under the name of Perum Perumnas.

Current Status:

In the case examined by the District Court, Perumnas was declared the prevailing party based on a court decision that has become legally binding and final (*inkracht van gewijsde*).

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**45. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN
(lanjutan)**

1. Perkara Hukum (lanjutan)

Proyek Pulogebang

Lokasi Pulogebang – Perkara No.
214/PDT.G/2026/PN.JKT.TIM
Pihak lawan: Atjih Binti Atjek dkk

Perkara terkait gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas kepemilikan 4 (empat) bidang tanah masing-masing seluas 7.410 m² di Jalan Delima I, 1.800 m² di Jalan Malaka II, 1.800 m² di Jalan Malaka Raya, dan 5.800 m² di Jalan Delima IV, berdasarkan Girik C.668, C.709, C.168, dan C.646, yang merupakan bagian dari Sertifikat HPL No. 1/Malaka.

Status saat ini:

Agenda persidangan dengan agenda pemanggilan para pihak dijadwalkan pada tanggal 4 Juni 2026.

2. Pemberhentian dan Pengangkatan Anggota-Anggota Dewan Pengawas

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pengaturan Badan Usaha Milik Negara selaku Pemilik Modal Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional Nomor 74 Tahun 2026 tanggal 28 Januari 2026, terdapat perubahan susunan Dewan Pengawas menjadi sebagai berikut:

Ketua
Anggota
Anggota
Anggota
Anggota

Khalawi Abdul Hamud
Y Ambeg Paramarta
Chaerul Amir
Sabar Wicaksono
Muhidin

Chairman
Member
Member
Member
Member

**45. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD
(continued)**

1. Legal Case (continued)

Pulogebang Project

Pulogebang Location – Case No.
214/PDT.G/2026/PN.JKT.TIM
Opposing Party: Atjih Binti Atjek et al.

The case relates to a lawsuit for Unlawful Act (Perbuatan Melawan Hukum/PMH) concerning the ownership of four parcels of land, namely 7,410 m² located on Jalan Delima I, 1,800 m² on Jalan Malaka II, 1,800 m² on Jalan Malaka Raya, and 5,800 m² on Jalan Delima IV, based on Girik C.668, C.709, C.168, and C.646, which form part of HPL Certificate No. 1/Malaka.

Current Status:

The court hearing with the agenda of summoning the parties is scheduled for 4 June 2026.

2. Dismissal and Appointment of Members of the Board of Commissioners

Based on the Decree of the Head of the State-Owned Enterprises Regulatory Agency, acting as the Capital Owner of Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional, Number 74 of 2026 dated January 28, 2026, there was a change in the composition of the Board of Commissioners became as follows:

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**45. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN
(lanjutan)**

3. Perubahan Jajaran Direksi

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional No. Ketua Dewas/01/KPTS//2026 tanggal 12 Januari 2026, terdapat perubahan susunan Jajaran Direksi menjadi sebagai berikut:

Plt. Direktur Utama & Direktur
Pemasaran
Direktur Keuangan
Direktur Manajemen Risiko dan
Legal

Imelda Alini Pohan
Sindhu Rahadian Ardita
Nixon Sitorus

4. Kondisi Geopolitik Global

Setelah tanggal pelaporan, ketegangan geopolitik di Timur Tengah meningkat seiring dengan terjadinya aksi militer di kawasan tersebut pada akhir Februari 2026. Kondisi ini telah meningkatkan ketidakpastian geopolitik serta volatilitas pada pasar keuangan dan energi global.

Perusahaan menilai bahwa kondisi tersebut berpotensi memengaruhi operasi, posisi keuangan, dan kinerja keuangan melalui beberapa faktor, antara lain volatilitas harga komoditas dan energi global, gangguan pada rantai pasokan dan logistik, ketidakpastian makroekonomi yang berdampak pada permintaan pelanggan, serta fluktuasi pada pasar valuta asing dan pasar keuangan.

Perusahaan saat ini tidak memiliki eksposur operasi langsung yang signifikan pada negara-negara yang terlibat dalam konflik tersebut. Namun demikian, dampak ekonomi yang lebih luas dari kondisi geopolitik tersebut berpotensi memengaruhi kinerja Perusahaan secara tidak langsung.

Pada tanggal otorisasi laporan keuangan ini, Perusahaan belum dapat mengestimasi secara andal dampak keuangan yang mungkin timbul dari potensi eskalasi lebih lanjut atas konflik tersebut.

**45. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD
(continued)**

3. Changes to the Board of Directors

Based on the Decree of the Board of Commissioners of Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional No. Ketua Dewas/01/KPTS//2026 dated January 12, 2026, there was a change in the composition of the Board of Directors became as follows:

Acting President Director &
Marketing Director
Finance Director
Risk Management and Legal Director

4. Global Geopolitical Conditions

Subsequent to the reporting date, geopolitical tensions in the Middle East have escalated following military actions in the region at the end of February 2026. This situation has led to increased geopolitical uncertainty and heightened volatility in global financial and energy markets.

The Company assesses that these developments may have potential implications on its operations, financial position, and financial performance through several factors, including volatility in global commodity and energy prices, disruptions in supply chains and logistics, broader macroeconomic uncertainty affecting customer demand, as well as fluctuations in foreign exchange and financial markets.

The Company does not currently have significant direct operational exposure in the countries directly involved in the conflict. However, the broader economic impact arising from the geopolitical situation may indirectly affect the Company's operations and financial performance.

As at the date of authorization of these financial statements, the Company is unable to reliably estimate the financial impact that may arise from any further escalation of the conflict.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**45. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN
(lanjutan)**

4. Kondisi Geopolitik Global (lanjutan)

Manajemen akan terus memantau perkembangan situasi ini dan mengevaluasi dampaknya terhadap Perusahaan pada periode pelaporan selanjutnya.

46. KELANGSUNGAN USAHA

Grup telah mencatat kerugian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp631.250.043.989 yang mengakibatkan akumulasi defisit sebesar Rp2.811.826.747.917. Di samping itu, jumlah aset lancar sebesar Rp4.315.984.311.674 tidak cukup untuk menutup liabilitas jangka pendek sebesar Rp5.892.361.471.644, yang menunjukkan tekanan signifikan terhadap kinerja profitabilitas.

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup mencatat jumlah aset sebesar Rp7.911.418.385.197 dengan jumlah liabilitas sebesar Rp6.928.587.518.390, sehingga menghasilkan ekuitas positif sebesar Rp982.830.866.807. Meskipun demikian, rasio utang terhadap ekuitas yang tinggi sebesar 7,05 kali, mencerminkan ketergantungan Grup pada pendanaan berbasis utang.

Kondisi tersebut, antara lain, mengindikasikan adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Grup untuk melanjutkan kelangsungan usahanya dan, oleh karena itu, Grup mungkin tidak dapat merealisasikan aset dan melunasi kewajibannya dalam kegiatan usaha normal. Laporan keuangan tidak mencakup penyesuaian yang mungkin timbul sebagai akibat dari ketidakpastian tersebut.

Kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya sangat bergantung pada keberhasilan pelaksanaan rencana perbaikan kinerja yang telah disusun manajemen, termasuk dukungan berkelanjutan dari Pemerintah Republik Indonesia selaku pemilik modal, baik dalam bentuk dukungan kebijakan, pendanaan, penugasan, maupun langkah-langkah strategis lainnya yang diperlukan untuk memperkuat posisi keuangan dan likuiditas Grup.

**45. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD
(continued)**

**4. Global Geopolitical Conditions
(continued)**

Management will continue to monitor developments related to this situation and assess the potential implications in future reporting periods.

46. GOING CONCERN

The Group has recorded a loss for the year ended December 31, 2025 amounted to Rp631,250,043,989 which resulted in an accumulated deficit amounted to Rp2,811,826,747,917. In Addition, the Group's current assets amounting to Rp4,315,984,311,674 are insufficient to cover its current liabilities amounting to Rp5,892,361,471,644, indicating significant pressure on its liquidity position.

As of December 31, 2025, the Group recorded total assets amounting to Rp7,911,418,385,197 and total liabilities amounting to Rp6,928,587,518,390, resulting in positive equity amounting to Rp982,830,866,807. Nevertheless, the Group's debt-to-equity ratio remained high at 7.05 times, reflecting the Group's significant reliance on debt financing.

These conditions, among others, indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern and, therefore, it may be unable to realize its assets and discharge its liabilities in the normal course of business. The financial statements do not include any adjustments that might result from the outcome of this uncertainty.

The Group's ability to continue as a going concern is highly dependent on the successful implementation of the performance improvement plans developed by management, including the continued support from the Government of the Republic of Indonesia as the shareholder, whether in the form of policy support, funding, assignments, or other strategic measures necessary to strengthen the Group's financial position and liquidity.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

46. KELANGSUNGAN USAHA (lanjutan)

Manajemen Grup secara aktif memantau situasi di atas dan mengeksplorasi dan menjalankan strategi-strategi berikut sebagai upaya dalam mengatasi potensi dampak buruk pada kinerja keuangan dan keberlangsungan usaha Grup, antara lain sebagai berikut:

- a. Restrukturisasi fasilitas pinjaman dari Bank BTN dan BNI, dan sudah disetujui pada bulan April tahun 2026;
- b. Perolehan Penyertaan Modal Negara Tunai Tahun Anggaran 2026 kepada Perumnas sebesar Rp2 triliun, dimana progres saat ini Kepala BP BUMN sudah mengirimkan surat kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia pada tanggal 30 April 2026 dengan perihal Usulan Tambahan Penyertaan Modal Negara (PMN) Pada APBN Tahun Anggaran 2026 dan Tahun Anggaran 2027;
- c. Perolehan dan inisiasi pengembangan lahan PMN Nontunai Tahun Anggaran 2024 kepada Perum Perumnas yang terdiri atas Barang Milik Negara (BMN) milik Kementerian PUPR sebesar Rp963 miliar;
- d. Program peremajaan dan peningkatan kualitas kawasan di antaranya pelaksanaan Proyek Revitalisasi Rumah Susun;
- e. Memfasilitasi sinergi dalam pemanfaatan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman dengan Pemerintah/BUMN untuk penyediaan lahan;
- f. Kerja sama dan/atau *Joint Venture* (JV) dengan mitra strategis; dan
- g. Dukungan rencana penjualan Apartemen Jakabaring kepada Kementerian PUPR.

Kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya dan menghadapi tantangan eksternal bergantung pada kemampuan Grup untuk menghasilkan arus kas yang cukup untuk memenuhi kewajibannya secara tepat waktu, serta kemampuan Grup untuk memiliki kegiatan operasi yang menguntungkan di masa depan dan memperbaiki posisi keuangannya.

46. GOING CONCERN (continued)

Management is actively monitoring the Group's financial condition and performance while continually exploring and implementing strategies in an effort to overcome potential adverse impacts on the Group's financial performance and business continuity, including the following:

- a. Restructuring of loan facilities from Bank BTN and BNI, and was approved in April 2026;*
- b. Acquisition of State Equity Participation in Cash for the 2026 Fiscal Year to Perumnas amounting to Rp2 trillion, where the current progress is that the Head of BP BUMN has sent a letter to the Minister of Finance of the Republic of Indonesia on April 30, 2026, regarding the Proposal for Additional State Capital Participation (PMN) in the State Budget for the 2026 fiscal year and 2027 fiscal year;*
- c. Acquisition and initiation of Non-Cash PMN land development for the 2024 Fiscal Year to Perum Perumnas consisting of State Property (BMN) owned by the Ministry of PUPR amounting to Rp963 billion;*
- d. The rejuvenation and quality improvement program for the area includes the implementation of the Rumah Susun Revitalization Project;*
- e. Facilitating synergy in land utilization for housing and settlement development with the Government/BUMN for land provision.*
- f. Cooperation and/or Joint Venture (JV) with strategic partners; and*
- g. Support for the plan to sell Jakabaring Apartments to the Ministry of PUPR; and*

The Group's ability to maintain its business as a going concern and face external challenges depends on the Group's ability to generate sufficient cash flow to meet its liabilities on a timely basis, as well as the Group's ability to have future profitable operations and improve its financial position.

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2025 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2025 and
for the year then ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

46. KELANGSUNGAN USAHA (lanjutan)

Laporan keuangan disusun berdasarkan basis akuntansi kelangsungan usaha yang mengasumsikan bahwa Grup akan dapat merealisasikan asetnya dan melunasi kewajibannya dalam kegiatan usaha normal di masa mendatang. Asumsi kelangsungan usaha tergantung pada risiko dan ketidakpastian yang dijelaskan di atas, sehingga terdapat kemungkinan bahwa perubahan keadaan yang merugikan dapat berdampak pada kelangsungan usaha Grup. Jika terjadi perubahan keadaan tersebut, asumsi kelangsungan usaha Grup dapat berubah.

47. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang diotorisasi oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 29 Mei 2026.

48. INFORMASI TAMBAHAN

Informasi berikut pada halaman 174 sampai dengan halaman 179 adalah informasi tambahan Perum Perumnas sebagai Entitas Induk, yang menyajikan penyertaan Perusahaan pada Entitas Anaknya berdasarkan metode ekuitas.

46. GOING CONCERN (continued)

The financial statements have been prepared on a going concern basis which assumes that the Group will be able to realize its assets and discharge its liabilities in the normal course of business in the foreseeable future. The going concern assumption is subject to risks and uncertainties as described above, hence there is possibility that adverse changes in circumstances may have an impact on the Group's going concern. If a change in such circumstances occurs, the Group's going concern assumption may be changed.

47. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The management of the Company is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements which were authorized by the Board of Directors for issuance on May 29, 2026.

48. ADDITIONAL INFORMATION

The following supplementary information of Perum Perumnas as Parent Entity, on page 174 to 179 presents the Company's investment in Its Subsidiaries under the equity method.

LAMPIRAN I
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(ENTITAS INDUK)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

ATTACHMENT I
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PARENT ENTITY)
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	2024*)	2023*)	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan Setara Kas	224.244.501.653	429.262.967.631	963.257.306.379	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha - Neto	82.360.392.339	103.110.385.286	155.534.913.957	Trade Receivables – Net
Piutang Lain-Lain - Neto	213.380.683	584.601.648	19.661.995.309	Other Receivables - Net
Persediaan - Neto	2.834.969.315.387	2.960.170.236.384	4.190.145.032.159	Inventories - Net
Pajak Dibayar di Muka	42.456.030.328	42.507.649.096	32.124.604.185	Prepaid Taxes
Biaya Dibayar di Muka dan Uang Muka	20.620.785.308	12.845.125.849	66.814.150.593	Prepaid Expenses and Advances
Tanah untuk Pembangunan	445.958.508.769	495.925.755.447	574.472.770.133	Land for Development
Piutang Subordinasi Jangka Pendek	-	-	318.857.169.340	Short-Term Subordinate Receivables
Aset Keuangan Lancar Lainnya	83.063.420.256	81.014.687.895	15.084.067.034	Other Current Financial Assets
TOTAL ASET LANCAR	3.733.886.334.723	4.125.421.409.236	6.335.952.009.089	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Investasi Jangka Panjang	184.249.829.859	182.820.335.362	160.028.029.291	Long-Term Investments
Tanah untuk Pengembangan	461.290.436.358	432.506.375.822	165.515.888.552	Land for Development
Piutang Subordinasi Jangka Panjang	-	-	109.857.012.418	Short-Term Subordinate Receivables
Properti Investasi – Neto	2.440.962.658.056	2.606.913.943.025	417.914.081.149	Investment Properties – Net
Aset Tetap - Neto	309.236.633.558	311.460.017.729	511.584.227.916	Fixed Assets – Net
Aset Tidak Lancar Lainnya	235.675.000.000	241.096.000.000	247.274.000.000	Other Non-Current Assets
TOTAL ASET TIDAK LANCAR	3.631.414.557.831	3.774.796.671.938	1.612.173.239.326	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
TOTAL ASET	7.365.300.892.554	7.900.218.081.174	7.948.125.248.415	TOTAL ASSETS

*) Disajikan kembali (Catatan 43)

*) As restated (Note 43)

LAMPIRAN I
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(ENTITAS INDUK)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
(lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

ATTACHMENT I
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PARENT ENTITY)
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
(continued)
As of December 31, 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	2024*)	2023*)	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Pinjaman Jangka Pendek	244.267.625.595	247.503.240.144	190.752.214.571	Short-Term Loans
Pendapatan Diterima di Muka	12.043.900.555	11.240.792.699	8.498.109.563	Unearned Revenue
Liabilitas Kontrak	333.841.629.669	345.070.813.140	553.524.947.656	Contract Liability
Utang Usaha	250.198.376.734	187.219.947.195	177.422.685.990	Trade Payables
Utang Lain-Lain	52.969.871.695	52.508.937.802	47.846.175.168	Other Payables
Beban Akruai	594.242.614.883	571.828.769.173	362.293.677.638	Accrued Expenses
Utang Pajak	179.296.728.812	154.177.314.858	131.043.527.922	Taxes payables
Bagian Jangka Pendek dari:				Short-Term Portion of:
Pinjaman Jangka Menengah	1.000.000.000.000		557.192.988.950	Medium Term notes
Utang Bank Jangka Panjang	2.170.025.480.450	340.725.910.269	146.858.585.893	Long Term Bank Loans
Utang IIF	300.000.000.000			IIF Loans
Utang RDI	5.496.821.164	2.398.523.450	5.994.610.471	RDI Loan
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK	5.142.383.049.557	1.912.674.248.730	2.181.427.523.822	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas Kontrak – Setelah Dikurangi Bagian Jangka Pendek	-	-	5.647.142.610	Contract Liabilities – Net of Short-Term Portion
Liabilitas Imbalan Kerja	56.619.090.513	47.313.432.779	36.393.963.105	Employee Benefit Liabilities
Bagian Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian Jangka Pendek				Long-Term Portion Net of Short-Term Portion
Pinjaman Jangka Menengah	455.000.000.000	1.460.000.000.000	1.211.449.626.028	Medium Term Notes
Utang Bank Jangka Panjang	173.396.228.233	1.402.613.570.273	1.753.518.651.550	Long Term Bank Loans
Utang SUJP	-	650.000.000.000	650.000.000.000	SUJP Loan
Utang pihak ketiga	-	300.000.000.000	-	Third Party Loan
Utang RDI	28.769.828.277	35.960.870.220	37.159.565.894	RDI Loan
Pinjaman jangka Panjang	60.225.637.648	60.225.637.648	61.225.637.648	Long-Term Loans
Utang lain-lain	254.141.385.351	246.630.650.756	233.055.111.900	Other Liabilities
TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG	1.028.152.170.022	4.202.744.161.676	3.988.449.698.735	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
TOTAL LIABILITAS	6.170.535.219.579	6.115.418.410.406	6.169.877.222.557	TOTAL LIABILITIES

*) Disajikan kembali (Catatan 43)

*) As restated (Note 43)

LAMPIRAN I
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(ENTITAS INDUK)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
(lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

ATTACHMENT I
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PARENT ENTITY)
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
(continued)
As of December 31, 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2025</u>	<u>2024*)</u>	<u>2023*)</u>	
EKUITAS				EQUITY
Modal Ditempatkan	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	Share Capital
Penyertaan Modal Negara	3.528.374.857.888	3.528.374.857.888	3.528.374.857.888	State Equity Participation
Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas	55.036.047.408	55.036.047.408	55.036.047.408	Difference arising from Equity Transactions
Saldo Laba:				Retained earnings:
Telah Ditentukan Penggunaannya	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya	(3.657.876.212.961)	(3.058.734.909.079)	(3.050.693.615.778)	Unappropriated Other
Komponen Ekuitas Lainnya	199.058.469.012	189.951.162.923	175.358.224.712	components of Equity
TOTAL EKUITAS	<u>1.194.765.672.975</u>	<u>1.784.799.670.768</u>	<u>1.778.248.025.858</u>	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	<u>7.365.300.892.554</u>	<u>7.900.218.081.174</u>	<u>7.948.125.248.415</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

*) Disajikan kembali (Catatan 43)

*) As restated (Note 43)

LAMPIRAN II PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (ENTITAS INDUK) LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)		ATTACHMENT II PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PARENT ENTITY) STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME Year ended December 31, 2025 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)	
	2025	2024*)	
Pendapatan	637.443.681.332	1.158.065.538.187	Revenues
Beban pokok pendapatan	(436.318.584.477)	(847.549.665.314)	Cost of revenues
LABA BRUTO	201.125.096.855	310.515.872.873	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA			OPERATING EXPENSES
Beban penjualan	(19.611.336.874)	(11.546.889.292)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(222.336.175.585)	(241.057.307.788)	General and administrative expenses
JUMLAH BEBAN USAHA	(241.947.512.459)	(252.604.197.080)	TOTAL OPERATING EXPENSES
Pajak final	(14.320.904.049)	(26.947.553.519)	Final tax
(RUGI)/LABA OPERASIONAL	(55.143.319.653)	30.964.122.274	(LOSS)/PROFIT FROM OPERATIONS
PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN			OTHER INCOME/(EXPENSES)
Beban keuangan	(337.848.657.353)	(353.250.057.487)	Finance expenses
Pendapatan keuangan	6.220.142.729	22.437.186.679	Finance income
Lain-lain – neto	(179.708.325.860)	291.807.455.233	Others – net
JUMLAH BEBAN LAIN-LAIN	(543.997.984.229)	(39.005.415.575)	TOTAL OTHER EXPENSES
RUGI SEBELUM PAJAK	(599.141.303.882)	(8.041.293.301)	LOSS BEFORE TAX
BEBAN PAJAK KINI	-	-	CURRENT TAX EXPENSE
RUGI TAHUN BERJALAN	(599.141.303.882)	(8.041.293.301)	LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi			Items that will not be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	(2.743.062.093)	16.209.440.756	Remeasurement of employee benefits liabilities
Pos yang akan direklasifikasikan ke laba rugi			Items that will be reclassified to profit or loss
Keuntungan (kerugian) yang belum direalisasi atas Investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	(776.291.764)	898.878.561	Unrealized gain (loss) on investment at fair value through other comprehensive income
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	(3.519.353.857)	17.108.319.317	TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH (RUGI)/LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(602.660.657.739)	9.067.026.016	TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS)/PROFIT FOR THE YEAR

*) Disajikan kembali (Catatan 43)

*) As restated (Note 43)

LAMPIRAN III

PERUSAHAAN UMUM

PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL

(ENTITAS INDUK)

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS

Tahun yang berakhir pada tanggal

31 Desember 2025

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

ATTACHMENT III

PERUSAHAAN UMUM

PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL

(PARENT ENTITY)

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

Year ended

December 31, 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Ekuitas Induk/ Equity Attributable to Owner of the Parent Entity									
		Selisih Transaksi							
		Perubahan							
		Ekuitas/							
		Differences							
		arising from							
		Equity							
		Transactions							

LAMPIRAN IV PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (ENTITAS INDUK) LAPORAN ARUS KAS Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)		ATTACHMENT IV PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PARENT ENTITY) STATEMENT OF CASH FLOWS Year ended December 31, 2025 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)	
	2025	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	674.185.621.703	1.027.622.450.692	Receipts from customers
Pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain	(483.906.362.015)	(949.015.546.248)	Payments to suppliers, employees, and others
Kas yang diperoleh dari (digunakan untuk) operasi	190.279.259.688	78.606.904.444	Cash provided by (used in) generated from operations
Pembayaran pajak	(36.585.868.539)	(71.551.623.830)	Payments of taxes
ARUS KAS NETO DIPEROLEH DARI AKTIVITAS OPERASIONAL	153.693.391.149	7.055.280.614	NET CASH FLOWS PROVIDED BY OPERATING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pemberian pinjaman ke PGU	-	(6.588.518.814)	Loan provision to PGU
Penerimaan Investasi KSO	32.645.296.435	-	Proceeds from KSO
ARUS KAS NETO DIPEROLEH DARI (DIGUNAKAN UNTUK) AKTIVITAS INVESTASI	32.645.296.435	(6.588.518.814)	NET CASH FLOWS PROVIDED BY (USED IN) INVESTING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan pinjaman pihak ketiga	-	300.000.000.000	Proceeds third party loan
Penerimaan dari pinjaman bank	-	81.759.842.275	Proceeds from bank loans
Pembayaran pinjaman jangka pendek	(2.821.396.991)	(4.192.000.000)	Payment of short-term loans
Pembayaran pinjaman bank	(66.807.932.083)	(195.698.945.168)	Payment of bank loans
Pembayaran pinjaman jangka menengah (PJM)	-	(300.000.000.000)	Payment of medium-term notes (MTN)
Pembayaran dividen	-	(1.000.000.000)	Payment of dividend
Pembayaran RDI	(2.397.391.348)	(4.794.782.696)	Payment of RDI
Pembayaran beban bunga	(319.330.433.140)	(410.535.214.960)	Interest expense paid
ARUS KAS NETO DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS PENDANAAN	(391.357.153.562)	(534.461.100.549)	NET CASH FLOWS USED IN FINANCING ACTIVITIES
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(205.018.465.978)	(533.994.338.749)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
SALDO KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	429.262.967.631	963.257.306.380	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	224.244.501.653	429.262.967.631	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR



perumnas

Wisma Perumnas
Jl. D.I.Pandjaitan Kav. 11
Jakarta Timur 13340 - Indonesia

 (021) 819 4807

 (021) 819 3825

 ktrpusatperumnas.co.id

