

PT KAWASAN INDUSTRI WIJAYAKUSUMA
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah Penuh)

PT KAWASAN INDUSTRI WIJAYAKUSUMA
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Full Rupiah)

10. Aset Tetap

10. Fixed Assets

2025							
1 Januari/ January 1,	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Surplus Revaluasi/ Surplus Revaluation	31 Desember/ December 31,		
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp		
Diukur pada Model Revaluasian						Measured at Revaluation Model	
Pemilikan Langsung						Direct Ownership	
Tanah	44,413,698,000	--	--	1,260,000,000	8,814,571,906	54,488,269,906	
Jumlah	44,413,698,000	--	--	1,260,000,000	8,814,571,906	54,488,269,906	
Diukur pada Model Biaya						Measured at Cost Model	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost	
Pemilikan Langsung						Direct Ownership	
Tanah - Fasilitas Publik	43,871,181,086	--	--	19,332,382,095	--	63,203,563,181	
Bangunan	87,862,004,144	73,350,291,999	598,917,332	105,174,341,426	--	265,787,720,237	
Jalan Layang	1,941,050,790	--	--	--	--	1,941,050,790	
Jalan dan Drainase	105,415,335,168	5,614,494,076	--	29,199,871,442	--	140,229,700,686	
Mesin dan Peralatan	10,359,671,079	6,074,245,069	499,504,756	422,654,476	--	16,357,065,868	
Kendaraan	4,539,012,170	35,790,000	27,950,000	--	--	4,546,852,170	
Inventaris Kantor	10,929,077,693	1,698,316,040	651,060,378	13,148,729,100	--	25,125,062,455	
Jumlah Biaya Perolehan	264,917,332,130	86,773,137,184	1,777,432,466	167,277,978,539	--	517,191,015,387	
Akumulasi Penyusutan						Total Acquisition Cost	
Pemilikan Langsung						Accumulated Depreciation	
Bangunan	13,945,909,697	6,354,014,966	598,917,332	--	--	19,701,007,331	
Jalan Layang	1,941,050,790	--	--	--	--	1,941,050,790	
Jalan dan Drainase	20,917,700,935	4,754,607,899	--	(131,895,464)	--	25,540,413,370	
Mesin dan Peralatan	5,656,597,400	2,381,749,047	462,075,143	131,895,464	--	7,708,166,768	
Kendaraan	2,472,958,681	403,575,410	27,950,000	(4,750,000)	--	2,843,834,091	
Inventaris Kantor	5,314,541,276	2,019,114,702	645,393,987	4,750,000	--	6,693,011,991	
Jumlah Akumulasi Penyusutan	50,248,758,779	15,913,062,024	1,734,336,462	--	--	64,427,484,341	
Nilai Tercatat	259,082,271,351					507,251,800,952	

2024							
1 Januari/ January 1,	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Surplus Revaluasi/ Surplus Revaluation	31 Desember/ December 31,		
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp		
Diukur pada Model Revaluasian						Measured at Revaluation Model	
Pemilikan Langsung						Direct Ownership	
Tanah	42,239,465,000	1,102,750,000	--	--	1,071,483,000	44,413,698,000	
Jumlah	42,239,465,000	1,102,750,000	--	--	1,071,483,000	44,413,698,000	
Diukur pada Model Biaya						Measured at Cost Model	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost	
Pemilikan Langsung						Direct Ownership	
Tanah - Fasilitas Publik	40,549,419,249	--	--	3,321,761,837	--	43,871,181,086	
Bangunan	40,555,017,003	10,514,737,231	--	36,792,249,910	--	87,862,004,144	
Jalan Layang	1,941,050,790	--	--	--	--	1,941,050,790	
Jalan dan Drainase	47,239,315,056	17,445,114,851	--	40,730,905,261	--	105,415,335,168	
Mesin dan Peralatan	5,118,589,135	3,393,081,944	--	1,848,000,000	--	10,359,671,079	
Kendaraan	3,371,154,017	2,093,235,108	925,376,955	--	--	4,539,012,170	
Inventaris Kantor	7,810,044,726	3,119,032,967	--	--	--	10,929,077,693	
Jumlah Biaya Perolehan	146,584,589,976	36,565,202,101	925,376,955	82,692,917,008	--	264,917,332,130	
Akumulasi Penyusutan						Total Acquisition Cost	
Pemilikan Langsung						Accumulated Depreciation	
Bangunan	11,554,190,525	2,391,719,172	--	--	--	13,945,909,697	
Jalan Layang	1,941,050,790	--	--	--	--	1,941,050,790	
Jalan dan Drainase	18,759,048,612	2,158,652,323	--	--	--	20,917,700,935	
Mesin dan Peralatan	4,763,514,148	893,083,252	--	--	--	5,656,597,400	
Kendaraan	3,065,770,444	316,699,364	909,511,127	--	--	2,472,958,681	
Inventaris Kantor	4,370,485,536	944,055,740	--	--	--	5,314,541,276	
Jumlah Akumulasi Penyusutan	44,454,060,055	6,704,209,851	909,511,127	--	--	50,248,758,779	
Nilai Tercatat	144,369,994,921					259,082,271,351	

Beban penyusutan aset tetap dicatat pada beban usaha (Catatan 29).

Depreciation charges that were recorded in operating expenses (Note 29).

Pelepasan aset tetap dari pelepasan entitas anak sebagai berikut:

Disposals from property, plant and equipment relating to disposal of a subsidiary are as follows

	2025 Rp	2024 Rp	
Harga Perolehan	1,777,432,466	925,376,955	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	(1,734,336,462)	(909,511,127)	Accumulated Depreciation
Jumlah tercatat neto	43,096,004	15,865,828	Net carrying amount
Penerimaan dari penjualan aset tetap	89,727,027	594,026,991	Proceeds from sale of fixed asset
Keuntungan atas Pelepasan Aset Tetap	46,631,023	578,161,163	Gain on Disposal of Fixed Assets

**PT KAWASAN INDUSTRI WIJAYAKUSUMA
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah Penuh)

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah masing-masing sebesar Rp19.651.776.874 dan Rp21.373.355.288.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, reklasifikasi persediaan tanah matang ke aset tetap adalah sebesar Rp20.592.382.095 dan Rp3.321.761.837 (Catatan 7).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, reklasifikasi pekerjaan dalam penyelesaian ke aset tetap sebesar Rp147.945.596.446 dan Rp79.371.155.171 (Catatan 13).

Pada tanggal 31 Desember 2025, terdapat reklasifikasi aset tetap dari properti investasi sebesar Rp59.707.590.525 (Catatan 11).

Nilai wajar aset tetap Perusahaan sebesar sampai dengan tanggal 31 Desember 2025, yang ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Amanah dalam laporannya tertanggal 12 Februari 2026.

Nilai wajar aset tetap PWS, entitas anak sampai dengan tanggal 31 Desember 2025, yang ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Rengganis Hamid dalam laporannya tertanggal 30 Januari 2026.

Nilai wajar tanah dihitung menggunakan pendekatan biaya dan pendekatan pasar untuk nilai wajar aset tetap-tanah.

Perubahan nilai wajar tanah untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp8.814.571.906 dan Rp1.071.483.000, dicatat sebagai surplus revaluasi aset tetap dalam penghasilan komprehensif lain.

Aset tetap Grup telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Tri Pakarta, PT Asuransi Kredit Indonesia dan PT Asuransi Intra Asia, dengan jumlah nilai pertanggungan secara keseluruhan sebesar Rp255.938.271.577 pada 31 Desember 2025 dan kepada PT Asuransi Jasa Tania Tbk, PT Asuransi Jasindo Syariah dan PT Asuransi Intra Asia, dengan jumlah nilai pertanggungan secara keseluruhan sebesar Rp35.639.896.709 pada 31 Desember 2024.

**PT KAWASAN INDUSTRI WIJAYAKUSUMA
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Full Rupiah)

Acquisition cost of fixed assets which were fully depreciated and still used by the Group as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp19,651,776,874 and Rp21,373,355,288, respectively.

As of December 31, 2025 and 2024, the reclassification to fixed assets amounted to Rp20,592,382,095 and Rp3,321,761,837 (Note 7).

As of December 31, 2025 and 2024, the reclassification work in progress to fixed assets amounting to Rp147,945,596,446 and Rp79,371,155,171 (Note 13).

As of December 31, 2025, there was a reclassification of fixed assets from investment property amounting to Rp59,707,590,525 (Note 11).

The fair value of the Company's fixed assets as of December 31, 2025, as determined based on a valuation performed by independent appraiser KJPP Amanah in its report dated February 12, 2026.

The fair values of fixed assets PWS, a subsidiary until December 31, 2025, which were determined by independent appraisers KJPP Rengganis Hamid in their reports dated January 30, 2026.

Fair value of the land is calculated using cost approach and market approach which used in calculating the fair value of fixed asset-land.

Changes in fair value of land for the period ended December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp8,814,571,906 and Rp1,071,483,000, respectively, are recorded as revaluation surplus of fixed assets in other comprehensive income.

The Group's fixed assets are insured against fire and other risks to PT Asuransi Tri Pakarta, PT Asuransi Kredit Indonesia and PT Asuransi Intra Asia, with total sum insured of Rp255,938,271,577 as of December 31, 2025 and to PT Asuransi Jasa Tania Tbk, PT Asuransi Jasindo Syariah and PT Asuransi Intra Asia, with total sum insured of Rp35,639,896,709 as of December 31, 2024. Management believes that the sum insured is adequate to cover possible losses.

**PT KAWASAN INDUSTRI WIJAYAKUSUMA
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah Penuh)

**PT KAWASAN INDUSTRI WIJAYAKUSUMA
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Full Rupiah)

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut telah memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko yang mungkin dialami.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat indikasi perubahan keadaan yang menyebabkan adanya penurunan nilai atas nilai tercatat aset tetap pada tanggal 31 Desember 2025.

The Group's management is in the opinion that there is no impairment in the carrying value of fixed assets as of December 31, 2025.

11. Properti Investasi

11. Investment Properties

	2025					
	1 Januari/ January 1,	Penambahan/ Additions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Penyesuaian Nilai Wajar/ Fair Value Adjustment	31 Desember/ December 31,	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Nilai Wajar						Fair Value
Pemilikan Langsung						Direct Ownership
Tanah	222,072,106,638	--	--	1,029,386,000	223,101,492,638	Land
Bangunan	331,721,898,399	5,544,998,830	217,685,876,862	(63,748,669,159)	491,204,104,932	Building
Jumlah	553,794,005,037	5,544,998,830	217,685,876,862	(62,719,283,159)	714,305,597,570	Total
	2024					
	1 Januari/ January 1,	Penambahan/ Additions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Penyesuaian Nilai Wajar/ Fair Value Adjustment	31 Desember/ December 31,	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Nilai Wajar						Fair Value
Pemilikan Langsung						Direct Ownership
Tanah	219,269,164,638	--	--	2,802,942,000	222,072,106,638	Land
Bangunan	168,870,840,399	--	92,094,975,303	70,756,082,697	331,721,898,399	Building
Jumlah	388,140,005,037	--	92,094,975,303	73,559,024,697	553,794,005,037	Total

Pada 2025 dan 2024, reklasifikasi pekerjaan dalam penyelesaian ke properti investasi masing-masing adalah sebesar Rp277.393.467.387 dan Rp92.094.975.303 (Catatan 10 dan 13). Pada tahun 2025, terdapat reklasifikasi ke aset tetap sebesar Rp59.707.590.525 (Catatan 10).

In 2025 and 2024, the reclassification of work in progress to investment properties amounted to Rp277,393,467,387 and Rp92,094,975,303, respectively (Note 10 and 13). In 2025, there was a reclassification to fixed assets in the amount of Rp59,707,590,525 (Note 10).

Pendapatan sewa dan beban operasi langsung dari properti investasi pada laba rugi konsolidasian adalah sebagai berikut:

Rental revenue earned and direct operating expenses from investment properties in the consolidated profit or loss are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Pendapatan Sewa (Catatan 27)	94,324,042,574	33,357,858,426	Rental Income (Note 27)
Beban Operasi Langsung yang Timbul dari Properti Investasi yang Menghasilkan Penghasilan Sewa (Catatan 28)	3,678,363,224	2,049,713,385	Direct Operating Cost Arises from the Rental Generated Investment Properties (Note 28)

Nilai wajar properti investasi Perusahaan sebesar sampai dengan tanggal 31 Desember 2025, yang ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Amanah dalam laporannya tertanggal 12 Februari 2026.

The fair value of the Company's investment property as of December 31, 2025, as determined based on a valuation performed by independent appraiser KJPP Amanah in its report dated February 12, 2026.

**PT KAWASAN INDUSTRI WIJAYAKUSUMA
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah Penuh)

**PT KAWASAN INDUSTRI WIJAYAKUSUMA
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Full Rupiah)

Nilai wajar properti investasi KITB, entitas anak sampai dengan tanggal 31 Desember 2025, yang ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Areyanti dalam laporannya tertanggal 23 Januari 2026.

The fair values of investment property PWS, a subsidiary until December 31, 2025, which were determined by independent appraisers KJPP Areyanti in their reports dated January 23, 2026.

Nilai wajar properti investasi PWS, entitas anak sampai dengan tanggal 31 Desember 2025, yang ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Rengganis Hamid dalam laporannya tertanggal 30 Januari 2026.

The fair values of investment property PWS, a subsidiary until December 31, 2025, which were determined by independent appraisers KJPP Rengganis Hamid in their reports dated January 30, 2026.

Nilai wajar dihitung menggunakan pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya.

Fair value is calculated using income approach and cost approach.

Berikut ini asumsi-asumsi signifikan yang dipakai dalam menghitung nilai wajar bangunan adalah sebagai berikut:

Significant assumptions used to determine the fair value of building are as follows:

	2025	2024	
Tingkat Diskonto (per Tahun) dengan <i>Weighted Average Cost of Capital (WACC)</i>	10.27%	9.94%	Discount Rate (per Annum) using <i>Weighted Average Cost of Capital (WACC)</i>
Tingkat Inflasi (per Tahun)	2.48%	2.25%	Inflation Rate (per Annum)
Umur Manfaat	5 Tahun/Years	5 Tahun/Years	Useful Life

Perubahan nilai wajar bangunan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 dicatat sebagai keuntungan (kerugian) perubahan nilai wajar properti investasi dalam penghasilan (beban) lain-lain (Catatan 31).

Changes in fair value of building for the years ended December 31, 2025 and 2024, are recorded as gain (loss) of changes in investment properties in other income (expense) (Note 31).

Seluruh bangunan telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Tripakarta, PT Asuransi Jasa Indonesia dan PT Asuransi Kredit Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp302.016.490.000 pada 31 Desember 2025, dan kepada PT Asuransi Tripakarta dan PT Asuransi Askrida Syariah dengan nilai pertanggungan sebesar Rp118.196.045.646 pada 31 Desember 2024.

The Company's building has been insured against fire, against fire, theft and other risks to PT Asuransi Tripakarta, PT Asuransi Jasa Indonesia and PT Asuransi Kredit Indonesia with sum insured of Rp302,016,490,000 as of December 31, 2025, and to PT Asuransi Tripakarta and PT Asuransi Askrida Syariah with sum insured of Rp118,196,045,646 as of December 31, 2024.

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul.

Management believes that the insurance coverages are adequate to cover possible losses arising from such risk.

**PT KAWASAN INDUSTRI WIJAYAKUSUMA
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Rupiah Penuh)

**PT KAWASAN INDUSTRI WIJAYAKUSUMA
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Full Rupiah)

12. Aset Hak Guna

12. Right of Use Assets

2025					
1 Januari/ January 1, Rp	Penambahan/ Additions Rp	Pengurangan/ Deductions Rp	31 Desember/ December 31, Rp		
Biaya Perolehan				Acquisition Cost	
Lahan	123,708,286,291	81,330,325,720	101,689,871,875	103,348,740,136	Land
Kendaraan	14,763,554,520	7,466,283,735	--	22,229,838,255	Vehicles
Ruang Kantor	7,654,782,091	--	--	7,654,782,091	Office Space
Komputer	309,934,243	992,331,948	--	1,302,266,191	Computer
Jumlah Biaya Perolehan	146,436,557,145	89,788,941,403	101,689,871,875	134,535,626,673	Total Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan				Accumulated Depreciation	
Kendaraan	7,248,657,288	3,480,125,363	--	10,728,782,651	Vehicles
Ruang Kantor	608,643,532	1,608,154,219	--	2,216,797,751	Office Space
Komputer	292,381,411	129,012,270	--	421,393,681	Computer
Jumlah Akumulasi Penyusutan	8,149,682,231	5,217,291,852	--	13,366,974,083	Total Accumulated Amortisation
Nilai Tercatat	138,286,874,914			121,168,652,590	Carrying Value
2024					
1 Januari/ January 1, Rp	Penambahan/ Additions Rp	Pengurangan/ Deductions Rp	31 Desember/ December 31, Rp		
Biaya Perolehan				Acquisition Cost	
Lahan	126,657,422,997	127,631,034,193	130,580,170,899	123,708,286,291	Land
Kendaraan	7,744,887,955	7,018,666,565	--	14,763,554,520	Vehicles
Ruang Kantor	3,026,541,919	4,628,240,172	--	7,654,782,091	Office Space
Komputer	247,947,394	61,986,849	--	309,934,243	Computer
Jumlah Biaya Perolehan	137,676,800,265	139,339,927,779	130,580,170,899	146,436,557,145	Total Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan				Accumulated Depreciation	
Kendaraan	3,882,769,622	3,365,887,666	--	7,248,657,288	Vehicles
Ruang Kantor	302,654,192	305,989,340	--	608,643,532	Office Space
Komputer	105,421,579	186,959,832	--	292,381,411	Computer
Jumlah Akumulasi Penyusutan	4,290,845,393	3,858,836,838	--	8,149,682,231	Total Accumulated Amortisation
Nilai Tercatat	133,385,954,872			138,286,874,914	Carrying Value

Pada 31 Desember 2025 dan 2024, pengurangan atas aset hak guna sebesar Rp101.689.871.875 dan Rp130.580.170.899 merupakan dampak atas penyewaan kembali aset hak guna pada PT Kawasan Industri Terpadu Batang, entitas anak (Catatan 35)

As of December 31, 2025 and 2024, deduction of right of use assets amounted to Rp101,689,871,875 and Rp130,580,170,899, represent impact of sublease of right of use assets of PT Kawasan Industri Terpadu Batang, a subsidiary (Notes 35).

Berdasarkan evaluasi mengenai aset hak guna pada tanggal 31 Desember 2025, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset hak guna.

Based on the evaluation of the value of right of use assets as of December 31, 2025, management believes that there are no changes in circumstances indicate an impairment of right of use assets.

Beban penyusutan aset hak guna dicatat pada sebagai bagian beban usaha (Catatan 29).

Depreciation expenses for right of use assets are recorded as part of operating expenses (Note 29).