

PT PUPUK INDONESIA (PERSERO) DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES
Lampiran 5/58 Schedule
**CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dinyatakan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP
11. FIXED ASSETS

	31 Desember/December 2025						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassifications ^{*)}	Revaluasi/ Revaluation	Saldo akhir/ Ending balance	
Nilai revaluasi							Revaluation value
Tanah	32,763,091	917	-	(1,688,951)	1,906,186	32,981,243	Land
Biaya perolehan							Acquisition cost
Bangunan dan prasarana	10,045,626	45,341	(15,858)	287,779	-	10,362,888	Buildings and infrastructure
Pabrik dan prasarana	63,194,962	477,689	(505,003)	3,250,781	-	66,418,429	Plants and infrastructure
Mesin bengkel kerja	3,927,815	-	(625)	55,410	-	3,982,600	Workshop machinery
Kendaraan dan alat berat	614,771	36,254	(19,767)	19,386	-	650,644	Vehicles and heavy equipment
Perlengkapan kantor dan rumah	1,552,970	118,291	(73,209)	106,536	-	1,704,588	Office and household equipment
Kapal dan sarana	736,294	56,398	-	25,833	-	818,525	Ships and facilities
Aset penyangga	1,336,694	219,823	(436)	(31,108)	-	1,524,973	Supporting assets
	<u>114,172,223</u>	<u>954,713</u>	<u>(614,898)</u>	<u>2,025,666</u>	<u>1,906,186</u>	<u>118,443,890</u>	
Aset hak-guna							Right-of-use assets
Tanah	708,920	75,520	(9,225)	-	-	775,215	Land
Bangunan dan prasarana	226,485	300,510	(211,572)	377	-	315,800	Buildings and infrastructure
Kendaraan dan alat berat	324,046	176,084	(134,162)	-	-	365,968	Vehicles and heavy equipment
	<u>1,259,451</u>	<u>552,114</u>	<u>(354,959)</u>	<u>377</u>	<u>-</u>	<u>1,456,983</u>	
Aset dalam penyelesaian							Construction in progress
	<u>9,306,330</u>	<u>9,944,539</u>	<u>(266,440)</u>	<u>(4,878,972)</u>	<u>-</u>	<u>14,105,457</u>	
	<u>124,738,004</u>	<u>11,451,366</u>	<u>(1,236,297)</u>	<u>(2,852,929)</u>	<u>1,906,186</u>	<u>134,006,330</u>	
Akumulasi penyusutan							Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	4,507,785	524,333	(1,207)	(7,000)	-	5,023,911	Buildings and infrastructure
Pabrik dan prasarana	35,575,136	4,334,219	(250,296)	(715,730)	-	38,943,329	Plants and infrastructure
Mesin bengkel kerja	1,905,634	164,640	(625)	-	-	2,069,649	Workshop machinery
Kendaraan dan alat berat	406,158	34,714	(19,528)	(9,855)	-	411,489	Vehicles and heavy equipment
Perlengkapan kantor dan rumah	1,133,460	184,114	(73,084)	(11,935)	-	1,232,555	Office and household equipment
Kapal dan sarana	498,486	114,894	-	-	-	613,380	Ships and facilities
Aset penyangga	544,058	65,391	(508)	(8,174)	-	600,767	Supporting assets
	<u>44,570,717</u>	<u>5,422,305</u>	<u>(345,248)</u>	<u>(752,694)</u>	<u>-</u>	<u>48,895,080</u>	
Aset hak-guna							Right-of-use assets
Tanah	79,020	31,949	(8,818)	-	-	102,151	Land
Bangunan dan prasarana	150,130	255,717	(205,042)	-	-	200,805	Buildings and infrastructure
Kendaraan dan alat berat	177,410	117,982	(129,510)	-	-	165,882	Vehicles and heavy equipment
	<u>406,560</u>	<u>405,648</u>	<u>(343,370)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>468,838</u>	
	<u>44,977,277</u>	<u>5,827,953</u>	<u>(688,618)</u>	<u>(752,694)</u>	<u>-</u>	<u>49,363,918</u>	
Penurunan nilai	80,131	-	-	-	-	80,131	Impairment
	<u>45,057,408</u>	<u>5,827,953</u>	<u>(688,618)</u>	<u>(752,694)</u>	<u>-</u>	<u>49,444,049</u>	
Nilai buku bersih	<u>79,680,596</u>					<u>84,562,281</u>	Net book value

*) Pada tahun 2025, sejalan dengan perubahan fungsi dari aset tetap terkait, Grup melakukan reklasifikasi dari aset tetap ke properti investasi dengan nilai sebesar Rp2.100.235, serta reklasifikasi dari aset tetap ke aset tidak lancar lainnya (aset tidak lancar yang akan ditinggalkan) dengan harga perolehan dan akumulasi penyusutan masing masing sebesar Rp752.694 dan Rp752.694.

*) In 2025, in line with changes of the function of its fixed assets, the Group reclassified from fixed assets to investment properties amounting to Rp2,100,235, and reclassified from fixed assets to other non-current assets (non-current assets to be abandoned) with acquisition cost and accumulated depreciation amounting to Rp752,694 and Rp752,694, respectively.

PT PUPUK INDONESIA (PERSERO) DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES

Lampiran 5/59 Schedule

CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP (lanjutan)

11. FIXED ASSETS (continued)

31 Desember/December 2024							
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassifications ^{*)}	Revaluasi/ Revaluation	Saldo akhir/ Ending balance	
Nilai revaluasi							Revaluation value
Tanah	32,823,452	-	-	(60,361)	-	32,763,091	Land
Biaya perolehan							Acquisition cost
Bangunan dan prasarana	9,355,605	48,672	(7,565)	648,914	-	10,045,626	Buildings and infrastructure
Pabrik dan prasarana	59,801,758	625,519	(23,774)	2,791,459	-	63,194,962	Plants and infrastructure
Mesin bengkel kerja	3,880,289	63,231	(28,375)	12,670	-	3,927,815	Workshop machinery
Kendaraan dan alat berat	562,758	24,127	(5,718)	33,604	-	614,771	Vehicles and heavy equipment
Perlengkapan kantor dan rumah	1,397,353	142,490	(17,703)	30,830	-	1,552,970	Office and household equipment
Kapal dan sarana	624,486	74,248	-	37,560	-	736,294	Ships and facilities
Aset penyangga	1,092,778	181,163	-	62,753	-	1,336,694	Supporting assets
	<u>109,538,479</u>	<u>1,159,450</u>	<u>(83,135)</u>	<u>3,557,429</u>	<u>-</u>	<u>114,172,223</u>	
Aset hak-guna							Right-of-use assets
Tanah	709,296	24,130	(24,506)	-	-	708,920	Land
Bangunan dan prasarana	333,663	126,573	(233,751)	-	-	226,485	Buildings and infrastructure
Kendaraan dan alat berat	308,376	124,246	(108,576)	-	-	324,046	Vehicles and heavy equipment
	<u>1,351,335</u>	<u>274,949</u>	<u>(366,833)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,259,451</u>	
Aset dalam penyelesaian							Construction in progress
	<u>4,910,295</u>	<u>8,064,716</u>	<u>(13,070)</u>	<u>(3,655,611)</u>	<u>-</u>	<u>9,306,330</u>	
	<u>115,800,109</u>	<u>9,499,115</u>	<u>(463,038)</u>	<u>(98,182)</u>	<u>-</u>	<u>124,738,004</u>	
Akumulasi penyusutan							Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	4,064,069	455,098	(7,521)	(3,861)	-	4,507,785	Buildings and infrastructure
Pabrik dan prasarana	31,504,984	4,105,872	(35,720)	-	-	35,575,136	Plants and infrastructure
Mesin bengkel kerja	1,742,696	165,250	(2,312)	-	-	1,905,634	Workshop machinery
Kendaraan dan alat berat	378,971	32,883	(5,696)	-	-	406,158	Vehicles and heavy equipment
Perlengkapan kantor dan rumah	1,049,390	100,960	(16,890)	-	-	1,133,460	Office and household equipment
Kapal dan sarana	444,540	53,946	-	-	-	498,486	Ships and facilities
Aset penyangga	457,931	86,127	-	-	-	544,058	Supporting assets
	<u>39,642,581</u>	<u>5,000,136</u>	<u>(68,139)</u>	<u>(3,861)</u>	<u>-</u>	<u>44,570,717</u>	
Aset hak-guna							Right-of-use assets
Tanah	68,363	34,756	(24,099)	-	-	79,020	Land
Bangunan dan prasarana	190,327	193,028	(233,225)	-	-	150,130	Buildings and infrastructure
Kendaraan dan alat berat	177,870	105,936	(106,396)	-	-	177,410	Vehicles and heavy equipment
	<u>436,560</u>	<u>333,720</u>	<u>(363,720)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>406,560</u>	
	<u>40,079,141</u>	<u>5,333,856</u>	<u>(431,859)</u>	<u>(3,861)</u>	<u>-</u>	<u>44,977,277</u>	
Penurunan nilai	25,793	54,338	-	-	-	80,131	Impairment
	<u>40,104,934</u>	<u>5,388,194</u>	<u>(431,859)</u>	<u>(3,861)</u>	<u>-</u>	<u>45,057,408</u>	
Nilai buku bersih	<u><u>75,695,175</u></u>					<u><u>79,680,596</u></u>	Net book value

*) Pada tahun 2024, sejalan dengan perubahan fungsi dari aset tetap terkait, Grup melakukan reklasifikasi dari aset tetap ke properti investasi dengan nilai sebesar Rp94.321.

*) In 2024, in line with changes of the function of its fixed assets, the Group reclassified from fixed assets to investment properties amounting to Rp94,321.

PT PUPUK INDONESIA (PERSERO) DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES

Lampiran 5/60 Schedule

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

(Dinyatakan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP (lanjutan)

Beban penyusutan aset tetap untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 dialokasikan sebagai berikut:

	2025
Beban pokok pendapatan (Catatan 25)	5,470,273
Beban penjualan (Catatan 26)	105,476
Beban umum dan administrasi (Catatan 27)	252,204
Jumlah	5,827,953

Pada tanggal 31 Desember 2025, harga perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan adalah sebesar Rp15.687.102 (2024: Rp15.857.641).

Pada tanggal 31 Desember 2025, aset tetap Grup telah diasuransikan terhadap risiko gempa bumi, kebakaran dan risiko lainnya (semua risiko) dengan nilai pertanggungan sebesar Rp20.880.040 dan USD3.331.579.145 (2024: Rp18.707.737 dan USD3.873.046.309). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berpendapat bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai aset tetap.

Beberapa aset tetap digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank jangka pendek dan jangka panjang (Catatan 15 dan 16).

Revaluasi tanah

Pada tahun 2025, Grup melakukan revaluasi aset tetap tanah yang dilakukan oleh beberapa Kantor Jasa Penilaian Publik ("KJPP") dengan rincian sebagai berikut:

Entitas/ Entity	Nama KJPP/ KJPP name	Nomor laporan/ Report number	Tanggal laporan/ Report date
PIHC	Dasa'at Yudistira dan Rekan	00068/2.0041-14/PI/04/0605/1/IV/2026	10 Februari/February 2026
PKG	Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan	00597/2.0044-00/PI/04/0540/1/XII/2025	4 Desember/December 2025 ^{*)}
PKC	Romulo, Charlie dan Rekan	00279/2.0032-00/PI/04/0151/1/XI/2025	13 November 2025 ^{*)}
PKT	Dasa'at Yudistira dan Rekan	00068/2.0041-14/PI/04/0605/1/IV/2026	14 April 2026
PIM	Rizki Djunaedi dan Rekan	00102/2.0017-00/PI/02/0362/1/III/2026	5 Maret/March 2026
PSP	Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan	01200/2.0027-00/PI/11/0196/1/XI/2025	2 November 2025 ^{*)}
Rekind	Karmanto dan Rekan	00038/2.0062-00/PI/03/0030/1/I/2026	30 Januari/January 2026
PIP	Abdullah Fitriantoro dan Rekan	00456/2.0051-00/PI/04/0152/1/XII/2025	22 Desember/December 2025 ^{*)}
PIN	Dasa'at Yudistira dan Rekan	00423/2.0041-14/PI/05/0605/1/X/2025	31 Oktober/October 2025 ^{*)}

^{*)} Grup meyakini bahwa tidak ada perubahan yang signifikan antara valuasi pada tanggal 31 Desember 2025 dengan valuasi berdasarkan laporan KJPP.

11. FIXED ASSETS (continued)

Depreciation expenses of fixed assets for the years ended 31 December 2025 and 2024 were allocated as follows:

<u>2024</u>	
5,025,076	Cost of revenues (Note 25)
108,125	Selling expenses (Note 26)
<u>200,655</u>	General and administrative expenses (Note 27)
<u>5,333,856</u>	Total

As at 31 December 2025, the acquisition cost of fixed assets which have been fully depreciated and still being used are amounting to Rp15,687,102 (2024: Rp15,857,641).

As at 31 December 2025, fixed assets of the Group are insured against risks of earthquake, fire and other risks (all risks) with total sum insured amounting to Rp20,880,040 and USD3,331,579,145 (2024: Rp18,707,737 and USD3,873,046,309). Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the assets insured.

As at 31 December 2025 and 2024, the Group's management is of the opinion that there was no indication of impairment in the fixed assets' value.

Certain fixed assets are pledged as collateral for short-term and long-term bank loans (Notes 15 and 16).

Revaluation of land

In 2025, the Group performed revaluation of its land which were carried out by several Independent Public Appraisers ("KJPP") with details as follows:

^{*)} The Group believes that there were no significant changes between valuation date on 31 December 2025 with the KJPP's valuation reports.

PT PUPUK INDONESIA (PERSERO) DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES

Lampiran 5/61 Schedule

CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dinyatakan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025 AND 2024

(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP (lanjutan)

Adapun Standar Penilaian yang digunakan adalah Standar Penilaian Indonesia edisi VII - 2018, dengan menggunakan pendekatan pasar dan pendapatan untuk revaluasi tanah di tahun 2025.

Pendekatan pasar yang digunakan untuk mengukur nilai wajar tanah mempertimbangkan penjualan dari aset sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan. Pada dasarnya, properti yang dinilai (obyek penilaian) dibandingkan dengan properti yang sebanding, baik dari transaksi yang telah terjadi maupun properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli, yang disesuaikan untuk perbedaan pada sifat, lokasi dan kondisi dari tanah yang dinilai. Nilai revaluasi tanah yang menggunakan pendekatan pasar pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp27.633.481.

Rekonsiliasi atas saldo awal terhadap saldo akhir dari pengukuran nilai wajar dengan menggunakan informasi signifikan yang tidak dapat diobservasi (Tingkat 3) adalah sebagai berikut:

**Tanah yang belum dan
sudah siap pakai/Land
not ready and ready to use**

Saldo 1 Januari 2025	4,431,762
Transfer ke tingkat 3	829,892
Keuntungan yang diakui pada laporan pendapatan komprehensif	<u>86,108</u>
Saldo akhir	<u><u>5,347,762</u></u>

Input penilaian signifikan yang tidak dapat diobservasi dan digunakan adalah sebagai berikut:

- Harga per m² yang berkisar antara Rp852.000 (nilai penuh) sampai dengan Rp2.770.000 (nilai penuh);
- Estimasi biaya pengembangan dan persiapan lahan per m² yang berkisar antara Rp266.386 (nilai penuh) sampai dengan Rp954.156 (nilai penuh); dan
- Tingkat diskonto yang digunakan adalah 9,57% - 10,50%.

11. FIXED ASSETS (continued)

The Assessment Standards used were the Indonesian Appraisal Standards VII Edition - 2018, using market and income approaches for the land revaluation in 2025.

The market approach used to measure the fair value of land considers the sales of similar assets or replacement assets and related market information, which provides value estimation by means of a comparison process. Generally, the properties being valued (the valuation objects) are properties that are compared to other similar properties that have either completed the transaction process or been offered for sale, adjusted for differences in the nature, location or condition of the specific land. The revaluation value of land using the market approach as of 31 December 2025 was amounting to Rp27,633,481.

Reconciliation of the beginning balance to the ending balance of the fair value measurements using significant unobservable inputs (Level 3) is as follows:

Balance as at 1 January 2025
Transfers to level 3
Gain recognised in other comprehensive income
Ending balance

Significant unobservable inputs used are as follows:

- Price per m² ranging from Rp852,000 (full amount) up to Rp2,770,000 (full amount);
- Estimated costs of development and land preparation per m² ranging from Rp266,386 (full amount) up to Rp954,156 (full amount); and
- Discount rate used is 9.57% - 10.50%.

PT PUPUK INDONESIA (PERSERO) DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES

Lampiran 5/62 Schedule

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

(Dinyatakan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP (lanjutan)

Peningkatan/(penurunan) signifikan dalam estimasi harga per m2, estimasi biaya pengembangan dan persiapan lahan per m2, dan tingkat diskonto secara tersendiri dapat menghasilkan nilai wajar yang secara signifikan lebih tinggi/(rendah).

Pada tanggal 31 Desember 2025, nilai tercatat tanah apabila menggunakan model biaya adalah sebesar Rp925.471.

Tidak ada perbedaan yang signifikan antara nilai wajar dan nilai tercatat aset tetap selain tanah.

Pada tanggal 31 Desember 2025, nilai aset dalam penyelesaian adalah sebesar Rp14.105.457 (2024: Rp9.306.330). Sebagian besar aset dalam penyelesaian diperkirakan akan selesai antara tahun 2026 - 2031 dengan persentase penyelesaian saat ini antara 1% - 99%, termasuk pembangunan pabrik Pusri III-B yang diperkirakan selesai di tahun 2027.

Grup telah mengkapitalisasi biaya pinjaman masing-masing sebesar Rp325.226 dan Rp154.810 untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024. Biaya pinjaman dikapitalisasi pada tingkatan bunga antara 6,35% - 8,25%.

Hak atas tanah diperoleh berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") yang dapat diperbaharui dengan masa yang akan berakhir antara tahun 2029 sampai dengan tahun 2055. Mengacu pada praktik di masa lalu, Grup memiliki keyakinan dapat memperpanjang HGB tersebut.

Secara total kenaikan nilai tercatat yang timbul dari revaluasi kelompok aset yang revaluasi dicatat sebagai "Surplus Revaluasi Aset" pada tahun 2025 adalah sebesar Rp1.928.798 dan adanya kerugian nilai revaluasi sebesar Rp22.612 yang dicatat dalam laba rugi.

Surplus revaluasi telah dikreditkan pada penghasilan komprehensif lain.

Pelepasan aset dalam penyelesaian dan aset tetap selama tahun 2025 merupakan aset milik PKT yang sudah tidak memiliki manfaat di masa mendatang.

Keuntungan atas pelepasan aset tetap untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

11. FIXED ASSETS (continued)

Significant increases/(decreases) in estimated price per m2, estimated costs of development and land preparation, and discount rate would result in a significantly higher/(lower) fair value.

As at 31 December 2025, the carrying value of land using the cost model amounted to Rp925,471.

There is no significant difference between the fair value and carrying amount of fixed assets other than land.

As at 31 December 2025, construction in progress was amounting to Rp14,105,457 (2023: Rp9,306,330). Most of the construction in progress are estimated to be completed between 2026 - 2031 with current percentage of completion between 1% - 99%, including for the construction of Pusri III-B plant which is estimated to be completed in 2027.

The Group has capitalised borrowing cost amounting to Rp325,226 and Rp154,810 for the years ended 31 December 2025 and 2024, respectively. Borrowing costs were capitalised at the rate of 6.35% - 8.25%.

Land rights are held under renewable Building Right Titles ("HGB") which will expire between 2029 up to 2055. Based on historical practices, the Group believes that it can renew these HGB.

The total increase in the carrying amounts of the class of revalued assets has been recorded as the "Assets Revaluation Surplus" in 2025 amounting to Rp1,928,798 and asset revaluation loss amounting to Rp22,612 recorded in profit or loss.

The revaluation surplus was credited to other comprehensive income.

Disposal of construction in progress and fixed assets during 2025 consist of PKT's assets that no longer have any future benefits.

Gain on disposal of fixed assets for the years ended 31 December 2025 and 2024 were as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Nilai jual	42	44,665	Selling price
Nilai buku	-	(31,179)	Book value
Keuntungan bersih	<u>42</u>	<u>13,486</u>	Net gain