



LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM/
INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES

31 MARET 2025 dan 31 DESEMBER 2024
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
31 MARET 2025 DAN 2024

31 MARCH 2025 and 31 DECEMBER 2024 AND
FOR THE THREE-MONTH PERIODS ENDED 31
MARET 2025 AND 2024



**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH PERIOD ENDED
31 MARCH 2025**

DAFTAR ISI

CONTENTS

Pernyataan Direksi

Director's Statement

**Ekshibit/
Exhibit**

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	A	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	B	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	C	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	D	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	E	<i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Gorby Agung P. Tambunan
Alamat Kantor : District 8 Treasury Tower Lt 19 F-G SCBD
Lot 28, Jl. Jenderal Sudirman Kav 52-53,
Jakarta 12190
Alamat Domisili : Jl. Darmawangsa Raya No. 1
RT 02/ RW 03, Jakarta Selatan
Nomor Telepon : 021-40111717
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Wira Natapraja
Alamat Kantor : District 8 Treasury Tower Lt 19 F-G SCBD
Lot 28, Jl. Jenderal Sudirman Kav 52-53,
Jakarta 12190
Alamat Domisili : Bangun Reksa Indah II E/2 RT 002 RW
006, Pondok Pucung, Karang Tengah,
Tangerang
Nomor Telepon : 021-40111717
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 17 November 2025 / Jakarta, 17 Novemberr 2025


Gorby Agung P. Tambunan
 Direktur Utama / President
 Director


Wira Natapraja
 Direktur / Director

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE NINE-MONTH PERIOD ENDED
31 MARCH 2025
PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK**

We, the undersigned below:

1. Name : Gorby Agung P. Tambunan
Office Address : District 8 Treasury Tower Lt 19 F-G SCBD
Lot 28, Jl. Jenderal Sudirman Kav 52-53,
Jakarta 12190
Domicile Address : Jl. Darmawangsa Raya No. 1
RT 02/ RW 03, Jakarta Selatan
Phone Number : 021-40111717
Position : President Director
2. Name : Wira Natapraja
Office Address : District 8 Treasury Tower Lt 19 F-G SCBD
Lot 28, Jl. Jenderal Sudirman Kav 52-53,
Jakarta 12190
Domicile Address : Bangun Reksa Indah II E/2 RT 002 RW
006, Pondok Pucung, Karang Tengah,
Tangerang
Phone Number : 021-40111717
Position : Director

Declare that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the Group's interim consolidated financial statements;
2. The Group's interim consolidated financial statement has been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in the Group's interim consolidated financial statements have been disclosed in a complete and truthful manner; and
b. The Group's interim consolidated financial statements do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material facts;
4. We are responsible for the Group's internal control system.

We certify the accuracy of this statement.

Ekshibit A

Exhibit A

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
A S E T				A S S E T S
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan bank	4	11,968,739,761	13,601,578,446	Cash on hand and in banks
Piutang usaha				Trade receivables
Pihak ketiga	6	8,979,537,482	9,309,535,452	Third parties
Pihak berelasi	6, 27	21,779,775,437	21,017,322,266	Related party
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak ketiga	7	668,541,052,375	625,818,769,489	Third parties
Pihak berelasi	7, 27	54,537,322,536	52,428,776,661	Related party
Persediaan	8	1,443,716,793,826	1,438,424,517,863	Inventories
Uang muka		11,193,293,137	11,201,797,639	Advances
Beban dibayar di muka		471,727,281	676,898,364	Prepaid expenses
Pajak dibayar di muka	17a	120,558,405,871	116,111,524,900	Prepaid taxes
Aset lancar lainnya		188,180,000	188,180,000	Other current assets
Jumlah Aset Lancar		2,341,934,827,706	2,288,778,901,080	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Dana yang dibatasi penggunaannya	5	23,309,625,919	22,456,286,125	Restricted fund
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak ketiga		119,560,537,466	135,230,537,465	Third parties
Pihak berelasi		660,239,900	660,239,900	Related party
Tanah untuk pengembangan	9	1,476,693,485,761	1,476,693,485,761	Land for development
Aset tetap	10	22,304,360,678	22,841,095,690	Property and equipment
Properti investasi	11	17,367,663,748	17,380,539,893	Investment property
Pinjaman pihak berelasi	27	182,478,000,000	182,478,000,000	Due from related party
Jumlah Aset Tidak Lancar		1,842,373,913,472	1,857,740,184,834	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		4,184,308,741,178	4,146,519,085,914	TOTAL ASSETS

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim pada
Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari
Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan

See accompanying Notes to Interim Consolidated Financial Statements on
Exhibit E which are an integral part of
the Interim Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit A/2

Exhibit A/2

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	12	492,000,000,000	492,000,000,000	Short-term bank loans
Utang usaha - Pihak ketiga	13	372,575,548,478	373,862,200,708	Trade payables - Third parties
Utang lain-lain				Other payables
Pihak ketiga	14	25,299,668,694	7,973,227,188	Third parties
Pihak berelasi	14, 27	306,198,380,000	306,198,380,000	Related parties
Beban masih harus dibayar	15	110,307,731,969	113,397,470,490	Accrued expenses
Utang pajak	17b	16,730,645,639	12,387,154,072	Tax payables
Liabilitas kontrak	16	788,952,416,650	783,328,323,697	Contract liabilities
Deposito		925,830,761	934,502,761	Deposits
Bagian liabilitas sewa yang jatuh tempo dalam satu tahun		204,894,908	201,336,490	Current portion of Lease liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		2,113,195,117,099	2,090,282,595,406	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka panjang	12	17,000,000,000	-	Long-term bank loans
Liabilitas sewa - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun		200,860,707	253,438,321	Lease liabilities - net of current portion
Liabilitas imbalan kerja karyawan	18	2,150,360,638	2,150,360,638	Employee benefits liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		19,351,221,345	2,403,798,959	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		2,132,546,338,444	2,092,686,394,365	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS		2,132,546,338,444		EQUITY
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to the owners of the parent entity
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham				Share capital - par value Rp 100 per share
Modal dasar - 10.245.640.000 saham				Authorized - 10,245,640,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor - 3.232.122.640 lembar	19	323,212,264,000	323,212,264,000	Issued and paid in capital - 3,232,122,640 shares
Tambahan modal disetor	20	641,300,908,338	641,300,908,338	Additional paid-in capital
Saham treasuri	19	(11,252,450,000)	(11,252,450,000)	Treasury shares
Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan non-pengendali	20	(61,998,083,117)	(61,998,083,117)	Difference in value of equity transactions with non-controlling interests
Selisih penjabaran mata uang asing modal saham		6,382,600,000	6,382,600,000	Foreign exchange difference of share capital
Saldo laba		185,843,923,578	187,914,191,697	Retained earnings
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		1,083,489,162,799	1,085,559,430,918	Total equity attributable to owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali	21	968,273,239,935	968,273,260,631	Non-controlling interest
JUMLAH EKUITAS		2,051,762,402,734	2,053,832,691,549	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		4,184,308,741,178	4,146,519,085,914	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim pada
Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari
Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan

See accompanying Notes to Interim Consolidated Financial Statements on
Exhibit E which are an integral part of
the Interim Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit B

Exhibit B

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE THREE-MONTH PERIOD ENDED
AS OF 31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

		98,859,666	
	Catatan/ Notes	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Maret 2024/ 31 March 2024
PENDAPATAN	22,27	2,328,516,349	20,012,388,603
			REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	23	(1,391,237,362)	(14,775,817,068)
			COST OF REVENUE
LABA BRUTO		937,278,987	5,236,571,535
			GROSS PROFIT
Beban penjualan		(130,292,924)	(173,707,383)
			Selling expenses
Beban umum dan administrasi	24	(5,331,984,619)	(5,953,786,243)
			General and administrative expenses
Pendapatan operasi lainnya	25a	912,672,270	1,862,578,983
			Other operating income
Beban operasi lainnya	25b	(849,061,339)	(17,335,400)
			Other operating expenses
Beban Pajak final	17c	(98,859,666)	(508,776,336)
			Final tax expenses
LABA (RUGI) OPERASI		(4,560,247,291)	445,545,156
			3,212,251,900
Pendapatan keuangan		3,231,432,122	4,547,516,797
			3212251900
Beban keuangan	26	(19,180,222)	(243,231,649)
			Finance income
			Finance costs
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		(1,347,995,391)	4,749,830,304
			PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	17d	(722,293,424)	(1,050,001,184)
			INCOME TAX EXPENSE
LABA (RUGI) BERSIH PERIODE BERJALAN		(2,070,288,815)	3,699,829,120
			NET PROFIT (LOSS) FOR THE PERIOD
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-
			OTHER COMPREHENSIVE INCOME
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		(2,070,288,815)	3,699,829,120
			TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE PERIOD
Laba (rugi) bersih yang dapat diatribusikan kepada:			Net profit (loss) attributable to:
Pemilik entitas induk		(2,070,268,119)	3,828,241,524
			Owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali		(20,696)	(128,412,404)
			Non-controlling interest
T o t a l		(2,070,288,815)	3,699,829,120
			T o t a l
Total penghasilan (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:			Total comprehensive income (loss) attributable to:
Pemilik entitas induk		(2,070,268,119)	3,828,241,524
			Owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali		(20,696)	(128,412,404)
			Non-controlling interest
T o t a l		(2,070,288,815)	3,699,829,120
			T o t a l
LABA BERSIH PER SAHAM DASAR	30	(0.64)	1.18
			EARNINGS PER SHARE

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim pada
Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari
Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan

See accompanying Notes to Interim Consolidated Financial Statements on
Exhibit E which are an Integral part of
the Interim Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit D

Exhibit D

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE THREE-MONTH PERIOD ENDED
AS OF 31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Maret 2024/ 31 March 2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	8,282,607,272	14,925,503,236	Cash receipts from customers
Pembayaran kas kepada pihak ketiga dan lainnya	(25,889,374,037)	(11,207,956,841)	Cash payments to third parties and others
Kas (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas operasi	(17,606,766,765)	3,717,546,395	Cash flows (used in) provided by operating activities
Penerimaan dari pendapatan keuangan	3,231,432,122	1,370,016,797	Receipts of finance income
Pembayaran pajak penghasilan badan	(3,020,113,526)	-	Payments for corporate income tax
Pembayaran untuk pajak final	(98,859,666)	-	Payments for final tax
Pembayaran untuk beban keuangan	(11,475,413)	(243,231,649)	Payments for finance costs
Kas neto digunakan untuk aktivitas operasi	(17,505,783,248)	4,844,331,543	Net cash flows used in operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTMENT ACTIVITIES
Penurunan dana yang dibatasi penggunaannya	(853,339,794)	-	Decrease in restricted fund
Perolehan properti investasi	-	-	Acquisition of investment property
Perolehan aset tetap	(216,991,643)	-	Acquisition of property and equipment
Kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	(1,070,331,437)	-	Net cash flows provided by (used in) investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan dari utang bank	17,000,000,000	-	Receipt from bank loan
Pembayaran liabilitas sewa	(56,724,000)	-	Payments for lease liabilities
Pengeluaran untuk pinjaman pihak berelasi	-	-	Issuance due from related party
Kas neto digunakan untuk aktivitas pendanaan	16,943,276,000	-	Net cash flows used in financing activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH DALAM KAS DAN BANK	(1,632,838,685)	4,844,331,543	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH ON HAND AND IN BANKS
KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN	13,601,578,446	13,921,128,944	CASH ON HAND AND IN BANKS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN BANK PADA AKHIR PERIODE	11,968,739,761	18,765,460,487	CASH ON HAND AND IN BANKS AT THE END OF THE PERIOD

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan

See accompanying Notes to Interim Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Interim Consolidated Financial Statements taken as a whole

These Interim Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE THREE-MONTH PERIOD ENDED
AS OF 31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

		Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk/ Equity attributable to owners of the parent company							
		Setelah nilai transaksi			Setelah penjabaran			Saldo laba/ Retained earnings	Jumlah/ Total
		Ekuitas dengan kepentingan non-pengendali/ non-controlling interests	Difference in value of equity transactions with non-controlling interests	Foreign exchange difference of share capital	Saldo laba/ Retained earnings	Jumlah/ Total	Keperimbangan non-pengendali/ Non-controlling interest		
Saldo per 1 Januari 2024	323,212,264,000	641,300,908,338	(11,252,450,000)	6,382,600,000	185,020,061,849	1,082,665,301,070	968,454,543,805	2,051,119,844,875	Balance as of 1 January 2024
Laba (rugi) tahun berjalan			(61,998,083,117)		3,828,241,524	3,828,241,524	(128,412,404)	3,699,829,120	Net (loss) profit for the year
Laba (rugi) komprehensif lain									Other comprehensive income (loss)
Saldo per 31 Maret 2024	323,212,264,000	641,300,908,338	(11,252,450,000)	6,382,600,000	188,848,303,373	1,086,493,542,594	968,326,131,401	2,054,819,673,995	Balance as of 31 March 2024
Saldo per 1 Januari 2025	323,212,264,000	641,300,908,338	(11,252,450,000)	6,382,600,000	187,914,191,697	1,085,559,430,918	968,273,260,631	2,053,832,691,549	Balance as of 1 January 2025
Laba (rugi) tahun berjalan			(61,998,083,117)		(2,070,268,119)	(2,070,268,119)	(20,696)	(2,070,288,815)	Net (loss) profit for the year
Laba (rugi) komprehensif lain									Other comprehensive income (loss)
Saldo per 31 Maret 2025	323,212,264,000	641,300,908,338	(11,252,450,000)	6,382,600,000	185,843,923,578	1,083,489,162,799	968,273,239,935	2,051,762,402,734	Balance as of 31 March 2025

Link Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim pada Exhibit E merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan

See accompanying Notes to Interim Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Interim Consolidated Financial Statements taken as a whole

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M

a. Pendirian Perusahaan

PT Urban Jakarta Propertindo Tbk ("Perusahaan") didirikan dengan nama PT Samsung Development, sesuai Akta Notaris No. 62 tanggal 9 Mei 1995 yang dibuat dihadapan Sinta Susikto, S.H., Notaris di Jakarta Akta Pendirian Perusahaan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-15301.HT.01.01.TH.95 tanggal 24 November 1995.

Berdasarkan Akta Notaris No. 36 tanggal 28 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Silvy Solivan, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, nama Perusahaan dirubah menjadi PT Urban Jakarta Propertindo, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0002266.AH.01.02.TAHUN 2017 tanggal 26 Januari 2017.

Berdasarkan Surat Keputusan Edaran Pemegang Saham sebagai pengganti dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 16 Agustus 2018 dan tanggal 17 September 2018 sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris No. 27 tanggal 17 September 2018 yang dibuat dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, status Perusahaan berubah dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka. Perubahan tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0123236.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 18 September 2018 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 100 tanggal 17 September 2018, Tambahan No. 022721.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir dibuat berdasarkan Akta Notaris Kartika, S.H., M.Kn. No. 1478 tanggal 19 Juli 2024 mengenai perubahan susunan Komisaris. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0151568.AH.01.11.TAHUN 2024 tanggal 24 Juli 2024.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir dengan Akta Notaris No. 1133 yang dibuat oleh Kartika, S.H., M.Kn., tanggal 16 Agustus 2023 mengenai perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan. Atas perubahan ini, telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.090153102 tanggal 18 Agustus 2023.

1. GENERAL

a. Establishment of the Company

PT Urban Jakarta Propertindo Tbk (the "Company") was established with the name of PT Samsung Development based on Notarial Deed No. 62 dated 9 May 1995 which was made before Sinta Susikto, S.H., Notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C2-15301.HT.01.01.TH.95 dated 24 November 1995.

Based on Notarial Deed No. 36 dated 28 December 2016 and made before Silvy Solivan, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the name of the Company was changed into PT Urban Jakarta Propertindo, and have been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia based in his Decision Letter No. AHU-0002266.AH.01.02.TAHUN 2017 dated 26 January 2017.

Based on the Share Distribution Decision Letter as substitute Statement of Extraordinary General Meeting Shareholders of the Company dated 16 August 2018 and 17 September 2018 which was corroborated by Notarial Deed No. 27 dated 17 September 2018 and made before Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company's status changed from a Private Company to a Public Company. The amendment has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based in his Decision Letter No. AHU-0123236.AH.01.11.TAHUN 2018 dated 18 September 2018 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 100 dated 17 September 2018, Supplement No. 022721.

The Company's Articles of Association have been amended several times. The latest amendment is based on Notarial Deed of Kartika, S.H., M.Kn. No. 1478 dated 19 July 2024 regarding the changes of Commisioner. The changes was approved and recorded in the Legal Entity Administration System at the Ministry of Law and Human Rights of the Republic Indonesia in its Decision Letter No. AHU.0151568.AH.01.11.TAHUN 2024 dated 24 July 2024.

The Company's Articles of Association have been amended several times, the latest is based on Notarial Deed No. 1133 of Kartika, S.H., M.Kn., dated 16 August 2023 regarding changes in the purposes and objectives as well as the Company's business activities. This changes has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-AH.01.090153102 dated 18 August 2023.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (Lanjutan)

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan terutama dalam bidang konstruksi, *Engineering, Procurement and Construction (EPC)*, penyelenggara prasarana dan sarana perkeretaapian, usaha pariwisata, investasi dan pengelolaan usaha prasarana dan sarana infrastruktur, perdagangan, industri, pengembangan kawasan real estat dan pengembang properti.

Perusahaan berkedudukan di *Treasury Tower* Lantai 19, unit F-G, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12190, Indonesia.

Entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Nusa Wijaya Propertindo, yang berbadan hukum dan berdomisili di Indonesia.

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Perusahaan telah menyelesaikan Penawaran Umum Perdana atas 360.000.000 saham kepada masyarakat dan pelaksanaan konversi atas pinjaman sebanyak 282.250.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan mulai efektif berdasarkan Surat Keputusan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. S-165/D.04/2018 tanggal 29 November 2018. Pencatatan penawaran umum saham tersebut dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 10 Desember 2018.

c. Struktur Grup

Perusahaan bersama-sama dengan entitas anaknya untuk selanjutnya disebut sebagai "Grup". Rincian entitas anak Grup pada akhir periode pelaporan adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (Continued)

a. Establishment of the Company (Continued)

In accordance with the Article 3 of the Company's Article of Association, the scope of its activities is to engage mainly in construction, *Engineering, Procurement and Construction (EPC)*, railway infrastructure and facilities organizers, tourism businesses, investment and management of infrastructure, trade, industry, development of real estate area and property developer.

The Company's registered office is located at *Treasury Tower 19th floor, unit F-G, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Senayan, Kebayoran Baru, South Jakarta 12190, Indonesia.*

The ultimate parent of the Company is PT Nusa Wijaya Propertindo, which is incorporated and domiciled in Indonesia.

b. Public Offerings of the Company's Shares

The Company completed Initial Public Offering of its 360,000,000 shares to the public and conversion of loan amounted to 282,250,000 shares at par value of Rp 100 per share and became effective by virtue of Authority of Financial Services ("OJK") Decree No. S-165/D.04/2018 dated 29 November 2018. The shares was listed at the Indonesia Stock Exchange on 10 December 2018.

c. Structure of the Group

The Company together with its subsidiaries will be herein after referred as the "Group". Details of the Group's subsidiaries at the end of the reporting period are as follows:

Entitas anak/ Subsidiaries	Produk utama atau kegiatan/ Main product or activity	Domisili/ Domicile	Mulai beroperasi secara komersial/ Start of commercial operations	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage ownership (%)		Total aset sebelum eliminasi (dalam jutaan Rupiah)/ Total assets before elimination (in million Rupiah)	
				31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024
Kepemilikan langsung/Direct ownership							
PT Urban Jakarta Komersial	Real estat, penyediaan akomodasi dan perdagangan besar/ Real estate, providing accommodation and wholesale trading	Jakarta	2023	99,99	99,99	219.054	208.714
PT Jakarta River City	Properti dan jasa/ Property and service	Jakarta	-	51,01	51,01	2.018.663	2.018.663
PT Urban Suites Development	Konstruksi, pengangkutan dan pergudangan, informasi dan komunikasi, real estat, aktivitas professional dan aktivitas penyewaan/ Construction, transport and storage, information and communication, real estate, professional activities and rental activities	Bekasi	-	99,00	99,00	5	5

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

c. Struktur Grup (Lanjutan)

c. Structure of the Group (Continued)

Rincian entitas anak Grup pada akhir periode pelaporan adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

Details of the Group's subsidiaries at the end of the reporting period are as follows: (Continued)

Entitas anak/ Subsidiaries	Produk utama atau kegiatan/ Main product or activity	Domisili/ Domicile	Mulai beroperasi secara komersial/ Start of commercial operations	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage ownership (%)		Total aset sebelum eliminasi (dalam jutaan Rupiah)/ Total assets before elimination (in million Rupiah)	
				31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024
<u>Kepemilikan langsung/ Direct ownership (Lanjutan/ Continued)</u>							
PT Urban Land Development	Konstruksi dan real estat/ Construction and real estate	Jakarta	-	99,00	99,00	2.600	2.600
PT Urban Highrise Development	Konstruksi dan real estat/ Construction and real estate	Jakarta	-	99,00	99,00	2.500	2.500
<u>Kepemilikan tidak langsung melalui ULD/ Indirect ownership through ULD</u>							
PT Buana Surya Bumi	Perdagangan besar atas dasar balas jasa atau kontrak/ Wholesale trade on a fee-for-service or contract basis	Jakarta	-	99,00	99,00	19.025	10.920

PT Urban Jakarta Komersial (UJK)

PT Urban Jakarta Komersial (UJK)

UJK didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 10 tanggal 16 Juli 2019 dari Chilmiyati Rufaida, S.H., Notaris di Bogor. Akta Pendirian ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0035434.AH.01.01.TAHUN 2019 tanggal 23 Juli 2019.

UJK was established based on Notarial Deed No. 10 dated 16 July 2019 by Chilmiyati Rufaida, S.H., Notary in Bogor. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-0035434.AH.01.01.TAHUN 2019 dated 23 July 2019.

PT Jakarta River City (JRC)

PT Jakarta River City (JRC)

JRC didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 4 tanggal 30 November 2016 oleh Notaris Karin Christiana Basoeki, S.H., Notaris di Jakarta. Akta Pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0053703.AH.01.01.TAHUN 2016 tanggal 1 Desember 2016.

JRC was established based on Notarial Deed No. 4 dated 30 November 2016 by Notary Karin Christiana Basoeki, S.H., Notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance in his Decision Letter No. AHU-0053703.AH.01.01.TAHUN 2016 dated 1 December 2016.

PT Urban Suites Development (USD)

PT Urban Suites Development (USD)

USD didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 17 tanggal 6 April 2022 oleh Notaris Ade Ardiansyah S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi. Akta Pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0069728.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 8 April 2022.

USD was established based on Notarial Deed No. 17 dated 6 April 2022 by Notary Ade Ardiansyah S.H., M.Kn., Notary in Bekasi. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance in his Decision Letter No. AHU-0069728.AH.01.11.TAHUN 2022 dated 8 April 2022.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

c. Struktur Grup (Lanjutan)

PT Urban Land Development (ULD)

ULD didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 61 tanggal 28 Juni 2024 oleh Notaris Ade Ardiansyah S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi. Akta Pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0131135.AH.01.11.TAHUN 2024 tanggal 2 Juli 2024.

PT Urban Highrise Development (UHD)

UHD didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 62 tanggal 28 Juni 2024 oleh Notaris Ade Ardiansyah S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi. Akta Pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0131204.AH.01.11.TAHUN 2024 tanggal 2 Juli 2024.

PT Buana Surya Bumi (BSB)

BSB didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 2 tanggal 13 Januari 2023 oleh Notaris Rosita Rianauli Sianipar S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0012494.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 20 Januari 2023.

d. Dewan Komisaris dan Direksi dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2025/ 31 March 2025</u>
<u>Dewan Komisaris</u>	
Komisaris Utama	Paulus Nurwadono
Komisaris Independen	Ade Wahyu
<u>Direksi</u>	
Direktur Utama	Bambang Sumargono
Direktur	-
Direktur	Jacqueline Bastiaan Wijaya

Susunan Komite Audit pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Ketua	Liauw Prasetyo
Anggota	A Bambang Trinurcahya
Anggota	Mung Kusumo Aji

1. GENERAL (Continued)

c. Structure of the Group (Continued)

PT Urban Land Development (ULD)

ULD was established based on Notarial Deed No. 61 dated 28 June 2024 by Notary Ade Ardiansyah S.H., M.Kn., Notary in Bekasi. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance in his Decision Letter No. AHU-0131135.AH.01.11.TAHUN 2024 dated 2 July 2024.

PT Urban Highrise Development (UHD)

UHD was established based on Notarial Deed No. 62 dated 28 June 2024 by Notary Ade Ardiansyah S.H., M.Kn., Notary in Bekasi. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance in his Decision Letter No. AHU-0131204.AH.01.11.TAHUN 2024 dated 2 July 2024.

PT Buana Surya Bumi (BSB)

BSB was established based on Notarial Deed No. 2 dated 13 January 2023 by Notary Rosita Rianauli Sianipar S.H., M.Kn., Notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance in his Decision Letter No. AHU-0012494.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 20 Januari 2023.

d. Boards of Commissioners and Directors and Employees

The members of the Company's Board of Commissioners and Directors as of 31 March 2025 and 31 December 2024 are as follows:

	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
		<u>Board of Commissioners</u>
	Paulus Nurwadono	President Commissioner
	Ade Wahyu	Independent Commissioner
		<u>Directors</u>
	Bambang Sumargono	President Director
	-	Director
	Jacqueline Bastiaan Wijaya	Director

The members of the Audit Committee as of 31 March 2025 and 31 December 2024 are as follows:

Chairman
Member
Member

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (Lanjutan)

**d. Dewan Komisaris dan Direksi dan Karyawan
(Lanjutan)**

Susunan Komite Nominasi dan Remunerasi pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Ketua	Liauw Prasetyo	Chairman
Anggota	Yongky Wijaya	Member
Anggota	Rayendra Prasetya	Member

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 010/K-DIR/UJP/X/2022 tanggal 12 Oktober 2022, Perusahaan menetapkan Jeanny L. Wullur sebagai Sekretaris Perusahaan sejak tahun 2022 hingga saat ini.

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, Grup mempunyai karyawan tetap sejumlah 62 dan 65 orang.

1. GENERAL (Continued)

d. Boards of Commissioners and Directors and Employees (Continued)

The members of the Nomination and Remuneration Committee as of 31 March 2025 and 31 December 2024 are as follows:

	Liauw Prasetyo	Chairman
	Yongky Wijaya	Member
	Rayendra Prasetya	Member

Based on Decree of the Directors No. 010/K-DIR/UJP/X/2022 dated 12 October 2022, the Company appointed Jeanny L. Wullur as Corporate Secretary from 2022 to the present.

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, the Group have 62 and 65 permanent employees, respectively.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (SAK), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) dan Peraturan dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) (dahulu dikenal sebagai BAPEPAM-LK) bagi perusahaan publik.

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Prinsip kebijakan akuntansi yang diadopsi dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian dinyatakan dalam Catatan 2. Kebijakan tersebut telah diterapkan secara konsisten untuk setiap tahun penyajian, kecuali dinyatakan lain.

Grup telah menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan dasar bahwa Grup akan terus mempertahankan kelangsungan usaha.

Laporan keuangan konsolidasian interim, kecuali laporan arus kas konsolidasian interim, disusun berdasarkan dasar akrual dengan menggunakan konsep harga perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas konsolidasian yang disajikan dengan menggunakan metode langsung, dengan mengklasifikasikan arus kas ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which are comprised of the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations to Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI") and the Regulations and Established Guidelines on Financial Statements Presentation and Disclosure issued by the Financial Services Authority ("OJK") (formerly known as BAPEPAM-LK) for public-listed companies.

b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements

The principal accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements are set out in Note 2. The policies have been consistently applied to all the years presented, unless otherwise stated.

The Group's has prepared the consolidated financial statements on the basis that it will continue to operate as a going concern.

The consolidated financial statements, except for the consolidated statement of cash flows, have been prepared on the accrual basis using the historical cost basis of accounting, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies for those accounts.

The consolidated statement of cash flows, which have been prepared using the direct method, by classifying cash flows into operating, investing and financing activities.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian
(Lanjutan)**

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), yang merupakan mata uang fungsional Grup.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian berdasarkan SAK mensyaratkan penggunaan estimasi akuntansi kritisikal tertentu. Penyusunan laporan keuangan konsolidasian juga mensyaratkan manajemen Grup untuk menggunakan pertimbangan dalam menerapkan kebijakan akuntansi Grup. Area di mana pertimbangan dan estimasi yang signifikan telah dibuat dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian beserta dampaknya diungkapkan dalam Catatan 3.

Perubahan Kebijakan Akuntansi

Standar baru, amendemen dan penyesuaian Standar Akuntansi Keuangan efektif 1 Januari 2024

Penerapan standar baru, amendemen dan penyesuaian yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024 namun tidak berdampak secara substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

- Perubahan Penomoran PSAK dan ISAK dalam Standar Akuntansi Keuangan Indonesia

Sejalan dengan pengesahan Kerangka Standar Pelaporan Keuangan Indonesia pada 12 Desember 2022, DSAK juga mengesahkan perubahan penomoran PSAK dan ISAK dalam Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

Perubahan tersebut untuk membedakan penomoran PSAK dan ISAK yang merujuk pada International Financial Reporting Standards (IFRS) (diawali dengan angka 1 dan 2) dan tidak merujuk pada IFRS (diawali dengan angka 3 dan 4).

- PSAK 207 (amendemen), Laporan Arus Kas dan PSAK 107 (amendemen), Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Pengaturan Pembiayaan Pemasok

Amendemen ini memperjelas pengungkapan terkait pengaturan pembiayaan pemasok, sehingga memungkinkan pengguna untuk menilai dampak fasilitas pembiayaan tersebut terhadap liabilitas, arus kas, dan likuiditas, serta dampaknya jika fasilitas pembiayaan tidak lagi tersedia.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements (Continued)

The reporting currency used in the preparation of consolidated financial statements is Rupiah (Rp), which is the Group's functional currency.

The preparation of consolidated financial statements in conformity with SAK requires the use of certain critical accounting estimates and assumptions. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Group's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgement or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the consolidated financial statements are disclosed in Note 3.

Changes in Accounting Policies

New standards, amendments and improvements of Financial Accounting Standards effective from 1 January 2024

The adoption of new standards, amendments and improvements issued and effective for the financial year at or after 1 January 2024 which do not have substantial changes to the Group's accounting policies and has no material impact on the consolidated financial statements are as follows:

- Changes in the Numbering of PSAK and ISAK in Indonesian Financial Accounting Standards

In line with the endorsement of the Indonesian Financial Reporting Standards Framework on 12 December 2022, DSAK has also authorized changes to the numbering of PSAK and ISAK in Indonesian Financial Accounting Standards.

The change is to differentiate the numbering of PSAK and ISAK that refer to International Financial Reporting Standards (IFRS) (beginning with numbers 1 and 2) and those that do not refer to IFRS (beginning with numbers 3 and 4).

- PSAK 207 (amendment), Statement of Cash Flows and PSAK 107 (amendment), Financial Instrument: Disclosures regarding Supplier Finance Arrangements

These amendments clarify disclosures regarding supplier financing arrangements, allows users to assess the impact of the financing facility on liabilities, cash flow and liquidity, as well as the impact if the financing facility is no longer available.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian
(Lanjutan)

Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

Standar baru, amendemen dan penyesuaian Standar
Akuntansi Keuangan efektif 1 Januari 2024
(Lanjutan)

- PSAK 207 (amendemen), Laporan Arus Kas dan PSAK 107 (amendemen), Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Pengaturan Pembiayaan Pemasok (Lanjutan)

Amendemen tersebut mengharuskan entitas untuk memberikan pengungkapan tertentu (kualitatif dan kuantitatif) yang terkait dengan pengaturan pembiayaan pemasok. Amendemen tersebut juga memberikan panduan tentang karakteristik pengaturan pembiayaan pemasok.

- PSAK 116 (amendemen), Sewa tentang Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa-balik

Amendemen ini mengatur pengukuran selanjutnya atas transaksi jual dan sewa balik, mencakup penjelasan bagaimana entitas mencatat penjualan dan penyewaan kembali setelah tanggal transaksi. Sebelum Amendemen, PSAK 116 tidak membuat persyaratan pengukuran khusus untuk kewajiban sewa yang mungkin memuat pembayaran sewa variabel yang timbul dalam transaksi jual dan sewa balik, seperti transaksi jual dan sewa kembali yang sebagian atau seluruh pembayaran sewanya merupakan pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga, kemungkinan besar akan terkena dampaknya. Dalam menerapkan persyaratan pengukuran kewajiban sewa berikutnya pada transaksi jual dan sewa balik, amendemen mengharuskan penjual-penyewa untuk menentukan 'pembayaran sewa' atau 'pembayaran sewa yang direvisi' sedemikian rupa sehingga penjual-penyewa tidak akan mengakui sejumlah keuntungan atau kerugian yang terkait dengan hak pengguna yang dimiliki oleh penjual-penyewa.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements (Continued)

Changes in Accounting Policies (Continued)

New standards, amendments and improvements of
Financial Accounting Standards effective from
1 January 2024 (Continued)

- PSAK 207 (amendment), Statement of Cash Flows and PSAK 107 (amendment), Financial Instrument: Disclosures regarding Supplier Finance Arrangements (Continued)

The amendments require entities to provide certain specific disclosures (qualitative and quantitative) related to supplier finance arrangements. The amendments also provide guidance on characteristics of supplier finance arrangements.

- PSAK 116 (amendment), Leases regarding Lease Liabilities in Sale and Leaseback

This amendment regulates the subsequent measurement of sale and leaseback transactions, to explain how an entity records sales and leasebacks after the date of the transaction. Prior to the Amendments, PSAK 116 did not contain specific measurement requirements for lease liabilities that may contain variable lease payments arising in a sale and leaseback transaction, such as sale and leaseback transactions where some or all of the rental payments are variable rental payments that are not dependent on indexes or rates are likely to be impacted. In applying the subsequent measurement requirements of lease liabilities to a sale and leaseback transaction, the Amendments require a seller-lessee to determine 'lease payments' or 'revised lease payments' in a way that the seller-lessee would not recognise any amount of the gain or loss that relates to the right of use retained by the seller-lessee.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian
(Lanjutan)**

Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

**Standar baru, amendemen dan penyesuaian Standar
Akuntansi Keuangan efektif 1 Januari 2024
(Lanjutan)**

- PSAK 201 (amendemen), "Penyajian Laporan Keuangan tentang Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan

Amendemen ini mengatur bahwa hanya kovenan yang harus dipatuhi entitas pada atau sebelum tanggal pelaporan sehingga kondisi yang harus dipatuhi suatu entitas dalam waktu dua belas bulan setelah periode pelaporan mempengaruhi klasifikasi suatu kewajiban yang akan memengaruhi klasifikasi liabilitas jangka pendek atau jangka panjang serta pengungkapannya.

Standar, interpretasi dan amendemen baru yang belum efektif

Pada tanggal persetujuan laporan keuangan konsolidasian, standar, interpretasi dan amendemen atas PSAK yang relevan bagi Grup, yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif, dengan penerapan dini diijinkan, adalah sebagai berikut:

- PSAK 117, Kontrak Asuransi

PSAK 117 mengatur relaksasi beberapa ketentuan pada perusahaan asuransi seperti pemisahan antara pendapatan yang diperoleh dari bisnis asuransi dan bisnis investasi, termasuk penambahan pengecualian ruang lingkup, penyesuaian penyajian laporan keuangan, penerapan opsi mitigasi risiko dan beberapa modifikasi pada ketentuan transisi

- PSAK 221 (amendemen), Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing tentang kekurangan ketertukaran

Amendemen ini menjelaskan pengaturan pengungkapan terkait kondisi ketika suatu mata uang tidak tertukarkan.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan amendemen PSAK tersebut dan dampak dari penerapan amendemen PSAK tersebut pada laporan keuangan konsolidasian belum dapat ditentukan.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**b. Basis of Preparation of the Consolidated Financial
Statements (Continued)**

Changes in Accounting Policies (Continued)

**New standards, amendments and improvements of
Financial Accounting Standards effective from
1 January 2024 (Continued)**

- PSAK 201 (amendment), Presentation of Financial Statements regarding Long Term Liabilities with Covenant

This amendment provides that only covenants with which an entity is subject to compliance on or before the reporting date which an entity must comply within twelve months after the reporting period affect the classification of a liability, will affect the classification of liabilities as current or non-current and their disclosure.

**New standards, interpretations and amendments
that are not yet effective**

At the date of authorization of these consolidated financial statements, the following standards, interpretations and amendments to PSAK relevant to the Group were issued but not effective, with early application permitted:

- PSAK 117, Insurance Contracts

PSAK 117 regulates the relaxation of several provisions for insurance companies such as the separation between income derived from the insurance business and investment business, including the addition of scope exceptions, adjustments to the presentation of financial statements, implementation of risk mitigation options and several modifications to transition provisions.

- PSAK 221 (amendment), Effect of Changes in Foreign Exchange Rates on lack of convertibility

This amendment clarifies the provisions related to conditions when a currency is not convertible and its disclosure.

As of the date of authorization of these consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact of the above amendments to PSAKs and has not yet determined the related effects on the consolidated financial statements.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi akun-akun Induk Perusahaan dan seluruh entitas anak seperti yang dijelaskan di Catatan 1c. Pengendalian didapat ketika Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*. Dengan demikian, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki:

- kekuasaan atas *investee* (Contoh hak saat ini yang memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*);
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasilnya.

Ketika Grup mempunyai hak suara kurang dari mayoritas atau hak serupa terhadap *investee*, Grup mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan dalam menilai apakah terdapat kekuasaan atas sebuah *investee*, termasuk:

- pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lain *investee*;
- hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- hak suara Grup dan hak suara potensial.

Grup menilai kembali apakah terdapat atau tidak pengendalian terhadap *investee* jika fakta dan keadaan yang menunjukkan bahwa ada perubahan satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan ke Grup dan dihentikan untuk dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian ditransfer keluar dari Grup. Aset, liabilitas, pendapatan dan beban dari entitas anak, yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan, termasuk dalam laporan laba rugi dari tanggal Grup mendapatkan pengendalian sampai dengan tanggal Grup berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan ke pemilik entitas induk dari Grup dan kepentingan non-pengendali (KNP), meskipun hal tersebut mengakibatkan KNP memiliki saldo defisit.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

c. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements include the accounts of the Parent Company and all the subsidiaries mentioned in Note 1c. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through power over the investee. Specifically, the Group controls an investee if and only if the Group has:

- power over the investee (i.e., existing rights that give the current ability to direct the relevant activities of the investee);
- exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- the ability to use its power over the investee to affect its returns.

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

- the contractual arrangement with the other vote holders of the investee;
- rights arising from other contractual arrangements; and
- the Group's voting rights and potential voting rights.

The Group re-assesses 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. Subsidiaries are fully consolidated from the date control is transferred to the Group and cease to be consolidated from the date control is transferred out of the Group. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the statement of 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.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

Ketika diperlukan, penyesuaian dibuat pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya seragam dengan kebijakan akuntansi Grup. Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, pendapatan, beban dan arus kas dalam intra Grup terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi seluruhnya dalam konsolidasi.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap goodwill) dan liabilitas entitas anak;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian; dan
- mereklasifikasi bagian induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Ketika pengendalian atas entitas anak hilang, bagian kepemilikan yang tersisa di entitas tersebut diukur kembali pada nilai wajarnya dan keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

KNP mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset bersih dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

c. Principles of Consolidation (Continued)

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies. All intra-group assets and liabilities, equity, income expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

In case of loss of control over a subsidiary, the Group:

- *derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary;*
- *derecognizes the carrying amount of any NCI;*
- *derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;*
- *recognizes the fair value of the consideration received;*
- *recognizes the fair value of any investment retained;*
- *recognizes the surplus or deficit in profit or loss in consolidated statement of comprehensive income; and*
- *reclassifies the parent's share of components previously recognized in comprehensive income to consolidated statement of comprehensive income or retained earnings, as appropriate.*

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in the loss of control are accounted for as equity transactions. When control over a previous subsidiary is lost, any remaining interest in the entity is remeasured at fair value and the resulting gain or loss is recognized in consolidated statement of comprehensive income.

NCI represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiary attributable to equity interests that are not owned directly or indirectly by the Company, which is presented in the consolidated statement of comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the equity holders of the parent company.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

d. Klasifikasi Lancar/Jangka Pendek dan Tidak Lancar/Jangka Panjang

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar atau jangka pendek/jangka panjang.

Suatu aset disajikan lancar bila:

- i) akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan, atau
- iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah periode pelaporan, atau kas dan bank kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah periode pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan sebagai jangka pendek bila:

- i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah periode pelaporan, atau
- iv) tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya dalam paling tidak 12 bulan setelah periode pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai jangka panjang.

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

1. Klasifikasi

a. Aset Keuangan

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya ke dalam salah satu kategori yang dijelaskan di bawah ini, tergantung pada tujuan pengakuisisian aset. Selain daripada aset keuangan yang memenuhi kualifikasi hubungan lindung nilai, kebijakan akuntansi Grup dikategorikan sebagai berikut:

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

d. Current and Non-Current Classification

The Group presents assets and liabilities in the statement of financial position based on current or 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, or
- iii) expected to be realized within 12 months after the reporting period, or cash on hand and 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 unconditional right to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.

All other liabilities are classified as non-current.

e. Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments

1. Classification

a. Financial Assets

The Group's classifies its financial assets into one of the categories discussed below, depending on the purpose for which the asset was acquired. Other than financial assets in a qualifying hedging relationship, the Group's accounting policy for each category is as follows:

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas
(Lanjutan)**

1. Klasifikasi (Lanjutan)

a. Aset Keuangan (Lanjutan)

Nilai wajar melalui laba rugi

Kategori ini terdiri dari derivatif in-the-money dan out-of-money dimana nilai waktu mengimbangi nilai intrinsik negatif. Instrumen tersebut dicatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dalam penghasilan atau garis pengeluaran keuangan. Selain instrumen keuangan derivatif yang tidak dirancang sebagai instrumen lindung nilai, Grup tidak memiliki aset yang dimiliki untuk diperdagangkan dan juga tidak secara sukarela mengklasifikasikan aset keuangan tersebut pada nilai wajar melalui laba rugi.

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Biaya perolehan diamortisasi

Aset keuangan ini terutama muncul dari penyediaan barang dan jasa kepada pelanggan (sebagai contoh piutang usaha), tetapi juga menggabungkan jenis aset keuangan lainnya dimana tujuannya adalah untuk memiliki aset-aset tersebut dengan tujuan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dan arus kas kontraktual adalah semata-mata pembayaran pokok dan bunga. Aset tersebut pada awalnya diakui pada nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitannya, dan selanjutnya dicatat pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi penyisihan penurunan nilai.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**e. Financial Assets and Liabilities and Equity
Instruments (Continued)**

1. Classification (Continued)

a. Financial Assets (Continued)

Fair value through profit or loss

This category comprises in-the-money derivatives and out-of-money derivatives where the time value offsets the negative intrinsic value. They are carried in the consolidated statement of financial position at fair value with changes in fair value recognised in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the finance income or expense line. Other than derivative financial instruments which are not designated as hedging instruments, the Grup's does not have any assets held for trading nor does it voluntarily classify any financial assets as being at fair value through profit or loss.

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, the Group has no financial assets measured at fair value through profit or loss.

Amortised cost

These financial assets arise principally from the provision of goods and services to customers (e.g., trade receivables), but also incorporate other types of financial assets where the objective is to hold these assets in order to collect contractual cash flows and the contractual cash flows are solely payments of principal and interest. They are initially recognised at fair value plus transaction costs that are directly attributable to their acquisition or issue, and are subsequently carried at amortised cost using the effective interest rate method, less provision for impairment.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas
(Lanjutan)**

1. Klasifikasi (Lanjutan)

a. Aset Keuangan (Lanjutan)

Biaya perolehan diamortisasi (Lanjutan)

Penyisihan penurunan nilai untuk piutang saat ini dan tidak lancar diakui berdasarkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK 109 menggunakan matriks provisi dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian (KKE) sepanjang masa. Selama proses ini, probabilitas non-pembayaran piutang dinilai. Probabilitas ini kemudian dikalikan dengan jumlah kerugian yang diharapkan yang timbul dari wanprestasi untuk menentukan perkiraan KKE sepanjang masa untuk piutang usaha. Untuk piutang usaha, yang dilaporkan neto, provisi tersebut dicatat dalam akun provisi terpisah dengan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim. Pada konfirmasi bahwa piutang usaha tidak akan dapat ditagih, nilai tercatat bruto aset dihapuskan terhadap ketentuan terkait.

Ketentuan penurunan nilai piutang dan pinjaman diakui berdasarkan model KKE. Metodologi yang digunakan untuk menentukan jumlah provisi didasarkan pada apakah telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan. Bagi mereka yang risiko kreditnya tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan, KKE dua belas bulan bersama dengan pendapatan bunga bruto diakui. Bagi mereka yang memiliki risiko kredit telah meningkat secara signifikan, KKE sepanjang masa bersama dengan pendapatan bunga bruto diakui. Untuk mereka yang dianggap mengalami penurunan nilai kredit, KKE sepanjang masa serta pendapatan bunga secara neto diakui.

Dari waktu ke waktu, Grup memilih untuk menegosiasikan kembali persyaratan jatuh tempo piutang dari pelanggan yang memiliki transaksi historis yang baik. Negosiasi ulang seperti ini dapat mengubah jangka waktu pembayaran daripada perubahan jumlah terutang dan, sebagai akibatnya, arus kas baru yang diharapkan terdiskonto pada tingkat suku bunga efektif awal dan perbedaan yang dihasilkan terhadap nilai tercatat diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

e. Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments (Continued)

1. Classification (Continued)

a. Financial Assets (Continued)

Amortised cost (Continued)

Impairment provisions for current and non-current receivables are recognised based on the simplified approach within PSAK 109 using a provision matrix in the determination of the lifetime expected credit losses (ECL). During this process, the probability of the non-payment of the receivables is assessed. This probability is then multiplied by the amount of the expected loss arising from default to determine the lifetime ECL for the trade receivables. For trade receivables, which are reported net, such provisions are recorded in a separate provision account with the loss being recognised in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. On confirmation that the trade receivable will not be collectable, the gross carrying value of the asset is written off against the associated provision.

Impairment provisions for receivables and loans are recognised based on ECL model. The methodology used to determine the amount of the provision is based on whether there has been a significant increase in credit risk since initial recognition of the financial asset. For those where the credit risk has not increased significantly since initial recognition of the financial asset, twelve months ECL along with gross interest income are recognised. For those for which credit risk has increased significantly, lifetime ECL along with the gross interest income are recognised. For those that are determined to be credit impaired, lifetime ECL along with interest income on a net basis are recognised.

From time to time, the Group's elects to renegotiate the terms of receivables due from customers with which it has previously had a good trading history. Such renegotiations will lead to changes in the timing of payments rather than changes to the amounts owed and, in consequence, the new expected cash flows are discounted at the original effective interest rate and any resulting difference to the carrying value is recognised in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas
(Lanjutan)**

1. Klasifikasi (Lanjutan)

a. Aset Keuangan (Lanjutan)

Biaya perolehan diamortisasi (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, aset keuangan Grup yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi terdiri dari kas dan bank, piutang usaha, piutang lain-lain, pinjaman pihak berelasi dan dana yang dibatasi penggunaannya.

Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Aset keuangan dalam kategori ini termasuk investasi strategis pada entitas publik dan entitas bukan publik yang tidak dicatat sebagai entitas anak, entitas asosiasi, atau entitas yang dikendalikan bersama, dimana Grup telah membuat pemilihan yang tidak dapat dibatalkan untuk mengklasifikasikan investasi pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain daripada melalui laba rugi karena Grup menganggap pengukuran ini sebagai yang paling representatif dari model bisnis untuk aset ini. Nilai tersebut dicatat pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam nilai wajar melalui cadangan penghasilan komprehensif lain. Pada saat pelepasan, saldo dalam nilai wajar melalui cadangan penghasilan komprehensif lain direklasifikasi langsung ke laba ditahan dan tidak direklasifikasi ke laba rugi.

Dividen diakui dalam laba rugi, kecuali dividen secara jelas menunjukkan pemulihan sebagian dari biaya investasi, dalam hal ini jumlah dividen penuh atau sebagian dicatat terhadap jumlah tercatat investasi terkait.

Pembelian dan penjualan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain diakui pada tanggal penyelesaian dengan perubahan nilai wajar antara tanggal perdagangan dan tanggal penyelesaian diakui pada cadangan yang diukur pada nilai wajar penghasilan komprehensif lain.

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

e. Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments (Continued)

1. Classification (Continued)

a. Financial Assets (Continued)

Amortised cost (Continued)

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, the Group's financial assets measured at amortised cost consists of cash on hand and in banks, trade receivables, other receivables, due from related party and restricted funds.

Fair value through other comprehensive income

Financial assets in this category includes strategic investments in listed and unlisted entities which are not accounted for as subsidiaries, associates, or jointly controlled entities for which the Group's has made an irrevocable election to classify the investments at fair value through other comprehensive income rather than through profit or loss as the Group considers this measurement to be the most representative of the business model for these assets. They are carried at fair value with changes in fair value recognised in other comprehensive income and accumulated in the fair value through other comprehensive income reserve. Upon disposal, any balance within fair value through other comprehensive income reserve is reclassified directly to retained earnings and is not reclassified to profit or loss.

Dividends are recognised in profit or loss, unless the dividend clearly represents a recovery of part of the cost of the investment, in which case the full or partial amount of the dividend is recorded against the associated investments carrying amount.

Purchases and sales of financial assets measured at fair value through other comprehensive income are recognised on settlement date with any change in fair value between trade date and settlement date being recognised in the fair value through other comprehensive income reserve.

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, the Group has no financial assets measured at fair value through other comprehensive income.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas
(Lanjutan)

1. Klasifikasi (Lanjutan)

b. Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya ke dalam satu atau dua kategori, tergantung pada tujuan liabilitas tersebut diakuisisi.

Kebijakan akuntansi milik Grup untuk setiap kategori dijelaskan sebagai berikut:

Nilai wajar melalui laba rugi

Kategori ini hanya terdiri dari instrumen derivatif *out-of-the-money*. Instrumen tersebut dinilai di dalam laporan posisi keuangan pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui di dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Liabilitas keuangan lain

Liabilitas keuangan lain termasuk hal-hal berikut:

- Pinjaman bank Grup pada awalnya diakui pada nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung pada saat penerbitan instrumen. Liabilitas dengan bunga seperti itu selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode tingkat suku bunga efektif, yang memastikan bahwa beban bunga selama periode sampai dengan pembayaran kembali menggunakan kurs konstan pada saldo liabilitas yang dicatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.
- Utang usaha dan liabilitas moneter jangka pendek lain yang pada saat pengukuran awal diakui pada nilai wajar dan selanjutnya dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, Grup memiliki liabilitas keuangan lain berupa utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban akrual dan liabilitas pembiayaan.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

e. Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments (Continued)

1. Classification (Continued)

b. Financial Liabilities

The Group classifies its financial liabilities into one of two categories, depending on the purpose for which the liability was acquired.

The Group's accounting policy for each category is as follows:

Fair value through profit or loss

This category comprises only out-of-the-money derivatives. They are carried in the statement of financial position at fair value with changes in fair value recognised in statement of profit or loss and other comprehensive income.

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, the Group has no financial liabilities measured at fair value through profit or loss.

Other financial liabilities

Other financial liabilities include the following items:

- The Group's bank borrowing is initially recognised at fair value net of any transaction costs directly attributable to the issue of the instrument. Such interestbearing liabilities are subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method, which ensures that any interest expense over the period to repayment is at a constant rate on the balance of the liability carried in the statement of financial position consolidated.
- Trade payables and other short-term monetary liabilities, which are initially recognised at fair value and subsequently carried at amortised cost using the effective interest method.

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, the Group's other financial liabilities consisting of short-term bank loan, trade payables, other payables, accrued expenses and financing liabilities.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas
(Lanjutan)**

2. Instrumen Ekuitas

Instrumen keuangan yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasikan sebagai ekuitas hanya sebatas ketika instrumen keuangan tersebut tidak memenuhi definisi aset atau liabilitas keuangan.

Saham biasa Grup diklasifikasikan sebagai instrumen ekuitas.

3. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayarkan untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Jika tersedia, Grup mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasi di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Suatu pasar dianggap aktif jika harga kuotasi sewaktu waktu dan secara berkala tersedia dan mencerminkan transaksi pasar yang aktual dan teratur dalam suatu transaksi yang wajar.

Jika pasar suatu instrumen keuangan tidak aktif, Grup menentukan nilai wajar dengan menggunakan teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang memahami, berkeinginan dan jika tersedia, referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, penggunaan analisa arus kas yang didiskonto dan penggunaan model penetapan harga opsi.

4. Hierarki Nilai Wajar

Pengungkapan klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar menggunakan hierarki nilai wajar yang mencerminkan signifikansi input yang digunakan di dalam melakukan pengukuran nilai wajar. Hierarki nilai wajar memiliki tingkatan sebagai berikut:

Tingkat 1 : Harga kuotasian (tanpa disesuaikan) di pasar aktif bagi aset maupun liabilitas yang identik dan dapat diakses pada tanggal pengukuran.

Tingkat 2 : Input selain harga kuotasian yang termasuk di dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik langsung (misalnya, harga) maupun tidak langsung (misalnya, derivatif harga).

Tingkat 3 : Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

e. Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments (Continued)

2. Equity Instruments

Financial instruments issued by the Group are classified as equity only to the extent that they do not meet the definition of a financial asset or liability.

The Group's ordinary shares are classified as equity instruments.

3. Fair Value Measurement

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 participant at the measurement date.

When available, the Group measures the fair value of an instrument using quoted prices in an active market for that instrument. A market is regarded as active if quoted prices are readily and regularly available and present actual and regularly occurring market transactions on an arm's length basis.

If the market of the financial instrument is inactive, the Group determines fair value by using valuation techniques which include using recent market transactions conducted properly by knowledgeable, willing parties and if available, reference to the current fair value of another instrument which is substantially the same, discounted cash flows analysis and option pricing model.

4. Fair Value Hierarchy

Disclosures of the classification of financial assets and financial liabilities measured at fair value using a fair value hierarchy that reflects the significance of the inputs used in measuring fair value. Fair value hierarchy has the following levels:

Level 1 : Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date.

Level 2 : Inputs other than quoted price included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (e.g., prices) or indirectly (for example, derivatives prices).

Level 3 : Unobservable inputs for assets or liabilities.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas
(Lanjutan)**

5. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan

Pada setiap tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai.

Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi hanya jika terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

Grup pertama kali menentukan apakah terdapat bukti obyektif penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, dan secara individual atau kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual.

Jika Grup menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka Grup memasukkan aset tersebut ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang serupa dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual, dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jumlah kerugian penurunan nilai atas aset keuangan yang penurunan nilainya dievaluasi secara individual diukur berdasarkan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Nilai tercatat aset tersebut dikurangi melalui akun cadangan kerugian penurunan nilai dan beban kerugian diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**e. Financial Assets and Liabilities and Equity
Instruments (Continued)**

5. Impairment of Financial Assets

At each statement of consolidated financial position date, the Group assesses whether there is objective evidence that a financial asset or group of financial assets is impaired.

A financial asset or group of financial assets is impaired and impairment losses are incurred only if there is objective evidence of impairment as a result of one or more events occurring subsequent to initial recognition of the asset (loss events), and that loss event has an impact on the estimated future cash flows of the financial asset or group of financial assets that can be reliably estimated.

The Group considers whether there is objective evidence of impairment individually for financial assets that are individually significant, and individually or collectively for financial assets that are not individually significant.

If the Group determines that no objective evidence of impairment of financial assets exists individually for an individually-assessed financial assets, regardless of whether the financial asset is insignificant or not, those financial assets will be assessed collectively in a group of financial assets that have similar credit risk characteristics. Assets that are individually assessed and for impairment continues to be recognised, are not included in a collective assessment of impairment.

The impairment loss of a financial asset which is assessed individually is measured as the difference between the carrying value of the financial asset and the present value of estimated future cash flows discounted using the effective interest rate at the beginning of the financial assets. The carrying amount of the asset is presented by deducting the allowance for impairment losses and the impairment loss is recognised in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas
(Lanjutan)**

5. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan (Lanjutan)

Arus kas masa datang dari kelompok aset keuangan yang penurunan nilainya dievaluasi secara kolektif, diestimasi berdasarkan arus kas kontraktual atas aset-aset di dalam kelompok tersebut dan kerugian historis yang pernah dialami atas aset-aset yang memiliki karakteristik risiko kredit yang serupa dengan karakteristik risiko kredit kelompok tersebut. Kerugian historis yang pernah dialami kemudian disesuaikan berdasarkan data terkini yang dapat diobservasi untuk mencerminkan kondisi saat ini yang tidak berpengaruh pada periode terjadinya kerugian historis tersebut, dan untuk menghilangkan pengaruh kondisi yang ada pada periode historis namun sudah tidak ada lagi pada saat ini.

6. Penghentian Pengakuan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan pada saat hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut kedaluwarsa atau Grup mentransfer seluruh hak untuk menerima arus kas kontraktual dari aset keuangan dalam transaksi dimana Grup secara substansial telah mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan yang ditransfer. Setiap hak atau kewajiban atas aset keuangan yang ditransfer yang timbul atau yang masih dimiliki oleh Grup diakui sebagai aset atau liabilitas secara terpisah.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan pada saat liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Dalam transaksi dimana Grup secara substansial tidak memiliki atau tidak mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, Grup menghentikan pengakuan aset tersebut jika Grup tidak lagi memiliki pengendalian atas aset tersebut. Hak dan kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki dalam transfer tersebut diakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

e. Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments (Continued)

5. Impairment of Financial Assets (Continued)

Future cash flows of a group of financial assets that are collectively evaluated for impairment, are estimated based on the contractual cash flows of the assets in the group and historical loss experienced on the assets that have similar credit risk characteristics with the group's credit risk characteristics. Historical loss experience is adjusted on the basis of current observable data to reflect the effects of current conditions that did not affect the period in which the historical loss experience is based, and to remove the effects of conditions in the historical period that do not exist currently.

6. Derecognition

The Group derecognises financial assets when the contractual rights of the cash flows arising from the financial assets expire or the Group transfers all rights to receive contractual cash flows of financial assets in a transaction where the Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership of financial assets. Any rights or obligations on the transferred financial assets that arise or are still owned by the Group are recognised as assets or liabilities separately.

The Group derecognises financial liabilities when the obligation specified in the contract is released, canceled or expired.

In transactions in which the Group neither retains nor transfers substantially all the risks and rewards of ownership of financial assets, the Group derecognises the assets if the Group do not retain control over the assets. The rights and obligations retained in the transfer are recognised separately as assets and liabilities as appropriate.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas
(Lanjutan)**

6. Penghentian Pengakuan (Lanjutan)

Dalam transfer dimana pengendalian atas aset masih dimiliki, Grup tetap mengakui aset yang ditransfer tersebut sebesar keterlibatan yang berkelanjutan, dimana tingkat keberlanjutan Grup dalam aset yang ditransfer adalah sebesar perubahan nilai aset yang ditransfer.

7. Saling Hapus

Aset dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai neto dilaporkan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, ada hak hukum saat ini yang dilaksanakan untuk mengimbangi jumlah yang diakui dan ada niat untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

f. Kas dan Bank

Kas dan bank adalah aset keuangan yang dapat diambil sewaktu-waktu dan yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi dalam penggunaannya. Kas di bank dengan pembatasan penggunaannya dikelompokkan sebagai dana yang dibatasi penggunaannya.

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 bunga efektif, apabila dampak pendiskontoan signifikan, dikurangi provisi atas penurunan nilai.

Kolektibilitas piutang usaha dan piutang lain-lain ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih, dihapuskan dengan secara langsung mengurangi nilai tercatatnya. Akun penyisihan digunakan ketika terdapat bukti yang objektif bahwa Grup tidak dapat menagih seluruh jumlah piutang sesuai dengan persyaratan awal piutang.

Jumlah kerugian penurunan nilai diakui pada laporan laba rugi konsolidasian dan disajikan dalam "Cadangan kerugian penurunan nilai".

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**e. Financial Assets and Liabilities and Equity
Instruments (Continued)**

6. Derecognition (Continued)

In transfers in which control over the asset is retained, the Group continues to recognise the assets to the extent of their continuing involvement, determined by the extent to which the Group are exposed to changes in the value of the transferred assets.

7. Offsetting

Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position if, and only if, there is a legal right to offset the amounts and intends either to settle on a net basis or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

f. Cash on Hand and in Banks

Cash on hand and in banks are financial asset that can be taken any time and not pledged as collateral to loans nor restricted in use. Cash in bank that are restricted in use are classified as restricted funds.

g. Trade Receivables and Other Receivables

Trade receivables and other receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method, if the impact of discounting is significant, less any provision for impairment.

Collectibility of trade receivables and other receivables is reviewed on an ongoing basis. Receivables which are known to be uncollectible are written off by reducing the carrying amount directly. An allowance account is used when there is objective evidence that the Group will not be able to collect all amounts due according to the original terms of the receivables.

The amount of the impairment loss is recognized in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income within "Provision for allowance for impairment".

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

h. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

Grup mengungkapkan hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan konsolidasian dan laporan keuangan tersendiri entitas induk, dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut:

- (1) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - (a) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - (b) memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - (c) personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- (2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - (a) entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
 - (b) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - (c) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - (d) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - (e) 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;
 - (f) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam paragraf 1;

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

h. Transactions with Related Parties

The Group disclose related party relationships, transactions and outstanding balances, including commitments, in the consolidated and separate financial statements of a parent, and also applies to individual financial statements.

Parties considered to be related to the Group are those persons or entities related to the entity preparing financial statements (referred to as "reporting entity"), as follow:

- (1) A person or family member has a relationship with a reporting entity if that person:
 - (a) has control or joint control over the reporting entity;
 - (b) has significant influence over the reporting entity; or
 - (c) key management personnel of the reporting entity or of the parent of the reporting entity.
- (2) An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following:
 - (a) the entity and the reporting entity are members of the same business group (i.e., a parent, subsidiaries, and entities associated with the next subsidiaries of another entity);
 - (b) one entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a business group, which the other entity is a member);
 - (c) both entities are joint ventures of the same third party;
 - (d) one entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;
 - (e) the entity has a post-employment benefits 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 entities to the reporting entity;
 - (f) entities controlled or jointly controlled by a person identified in paragraph 1;

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

h. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi (Lanjutan)

- (2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut: (Lanjutan)
- (g) orang yang diidentifikasi dalam sub-paragraf (1) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas);
 - (h) entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personal manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Anggota keluarga dekat merupakan individu anggota keluarga yang diharapkan mempengaruhi, atau dipengaruhi oleh orang, dalam hubungan mereka dengan entitas.

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

Seluruh transaksi dan saldo dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim.

i. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*). Nilai realisasi neto adalah estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi estimasi biaya penyelesaian untuk membuat penjualan. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata. Nilai persediaan meliputi seluruh akumulasi biaya yang terjadi dalam rangka penyelesaian bangunan apartemen, termasuk harga tanah dan biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan pembangunan. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan untuk jalan dan infrastruktur, dialokasikan dengan menggunakan luas area yang dapat dijual.

j. Tanah untuk Pengembangan

Tanah yang sudah dimiliki tetapi belum mulai dikembangkan dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih dan akan dipindahkan sebagai akun persediaan pada saat mulai dikembangkan dan dibangunnya prasarana.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

h. Transactions with Related Parties (Continued)

- (2) An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following: (Continued)
- (g) person identified in subparagraph (1) (a) has significant influence over the entity or the key management personnel of the entity (or the entity's parent entity);
 - (h) the entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personal services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

Close family members of an individual are those family members who may be expected to influence, or be influenced by, that individual in their dealings with the entity.

Transactions with related parties 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 notes to consolidated financial statements.

i. Inventories

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale. Cost is determined using the weighted - average method. The cost of inventories comprises the accumulated costs incurred in relation to the construction of apartments, including the cost of land and borrowing costs that are directly attributable to the construction. The cost of land development, including land which is used for roads and infrastructure, is allocated using saleable area.

j. Land for Development

Land owned for future development is stated at the lower of cost or net realizable value and its cost will be transferred to the inventories account upon the start of the land development and the construction of the facilities thereon.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

k. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan dan siap digunakan dan nilai kini estimasi seluruh biaya-biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap masa depan yang tidak dapat dihindari.

Setelah pengukuran awal, aset tetap, kecuali tanah, diakui sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai.

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. Beban pemeliharaan dan perbaikan lainnya dibebankan ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

Penyusutan terhadap aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus, dengan estimasi masa manfaat atas aset tetap adalah sebagai berikut:

Tahun/Years

Bangunan	20
Mesin	8
Kendaraan	8
Peralatan dan perlengkapan kantor	4-5

Nilai residu aset, umur manfaat dan metode penyusutan dievaluasi setiap akhir tahun dan disesuaikan secara prospektif, jika diperlukan.

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan. Setiap biaya tertentu lainnya sehubungan dengan perolehan atau perpanjangan hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama jangka waktu hak atas tanah atau masa manfaat tanah, mana yang lebih pendek.

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 (Catatan 21).

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

k. Property and Equipment

Property and equipment initially are recognized at acquisition cost including acquisition cost and directly attributable costs to bring property and equipment to the desired location and condition and ready to used and the estimated present value of any future unavoidable costs of dismantling and removing items.

After initial recognition, property and equipment, except land, is recognized at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

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. The cost of repairs and maintenance is charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as incurred.

Depreciation of property and equipment is computed using the straight-line method, over the estimated useful lives of the assets as follows:

Buildings
Machineries
Vehicles
Furnitures and office equipments

The asset residual values, useful life and depreciation method are reviewed at each year-end and adjusted prospectively, if necessary.

Land is stated at cost and is not depreciated. Any other certain costs in connection with the acquisition or renewal of land rights are deferred and amortized over the term of the land rights or the useful lives of the land, whichever is shorter.

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 (Note 21).

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

k. Aset Tetap (Lanjutan)

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. 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.

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.

l. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai.

Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset (yaitu aset tak berwujud dengan umur manfaat tidak terbatas, aset tak berwujud yang belum dapat digunakan, atau goodwill yang diperoleh dalam suatu kombinasi bisnis) diperlukan, maka Grup membuat estimasi formal jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau unit penghasil kas (UPK) dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar terkini atas nilai waktu dari uang dan risiko spesifik dari aset. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Grup menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikasi nilai wajar yang tersedia.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

k. Property and Equipment (Continued)

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. 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 consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Constructions-in-progress are stated at cost. The accumulated costs will be reclassified to the appropriate "Property and equipment" account when the construction is completed and the property and equipment is ready for its intended use.

l. Impairment of Non-financial Assets

At the end of each reporting period, the Group assesses whether there is an indication that an asset may be impaired.

If any such indication exists or impairment testing for an asset (i.e., an intangible asset with an indefinite useful life, an intangible asset not yet available for use, or goodwill acquired in a business combination) is required, the Group makes an estimate of the asset's recoverable amount.

An individual asset's recoverable amount is determined by the higher between the fair value asset or cash generating unit (CGU) less costs to disposal and its value in use, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from assets or Group of other assets. Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written-down to its recoverable amount. Impairment losses are recognized immediately in profit or loss.

In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. If no such transactions can be identified, the Group use an appropriate valuation model to determine the fair value of the assets. These calculations are corroborated by multiple valuation or other available fair value indicators.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

l. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (Lanjutan)

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Kerugian penurunan nilai dari operasi yang dilanjutkan, jika ada, diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sesuai dengan kategori beban yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya.

Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, bersih setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

m. Modal Saham

Modal saham diukur pada nilai nominal untuk seluruh saham yang ditempatkan. Pada saat Grup menempatkan lebih dari satu jenis saham, akun terpisah dikelola untuk tiap jenis saham dan jumlah saham yang ditempatkan.

Pada saat saham terjual pada *premium*, selisih antara penerimaan dan nilai nominal dikreditkan pada akun "Tambahan modal disetor" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

l. Impairment of Non-financial Assets (Continued)

In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. Impairment losses of continuing operations, if any, are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income under expense categories that are consistent with the functions of the impaired assets.

An assessment is made at the end of each reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset other than goodwill may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the entity estimates the recoverable amount.

A previously recognized impairment loss for an asset is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount.

The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years. Reversal of an impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

m. Share Capital

Share capital is measured at par value for all shares issued. When the Group issues more than one class of shares, a separate account is maintained for each class of shares and the number of shares issued.

When the shares are sold at premium, the difference between the proceeds and the par value is credited to the "Additional paid-in capital" account in the consolidated statement of financial position.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

m. Modal Saham (Lanjutan)

Pada saat saham ditempatkan dengan kompensasi selain kas, penerimaan diukur dengan nilai wajar kompensasi yang diterima. Apabila saham ditempatkan untuk menghapus atau melunaskan liabilitas Grup, saham harus diukur baik pada nilai wajar saham yang ditempatkan atau nilai wajar liabilitas yang dilunasi, mana yang lebih dapat ditentukan secara andal.

Biaya langsung yang terjadi sehubungan dengan penerbitan ekuitas, seperti biaya *underwriting*, biaya akuntansi dan legal, biaya percetakan dan pajak dapat dibebankan pada akun "Tambahan modal disetor" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup melakukan 5 langkah penilaian sebelum mengakui pendapatan sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan adalah janji dalam kontrak untuk mentransfer barang atau jasa yang berbeda kepada pelanggan.
3. Tentukan harga transaksi. Harga transaksi adalah jumlah imbalan yang diharapkan menjadi hak entitas sebagai imbalan untuk mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan. Jika pertimbangan yang dijanjikan dalam kontrak mencakup jumlah variabel, Grup memperkirakan jumlah imbalan yang diharapkan berhak sebagai imbalan atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dikurangi perkiraan jumlah jaminan tingkat layanan yang akan dibayarkan selama masa kontrak.
4. Alokasikan harga transaksi untuk setiap kewajiban pelaksanaan atas dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diestimasi berdasarkan biaya ekspektasian ditambah margin.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan dipenuhi dengan mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan (yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut).

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

m. Share Capital (Continued)

When shares are issued for a consideration other than cash, the proceeds are measured by the fair value of the consideration received. In case the shares are issued to extinguish or settle the liability of the Group, the shares shall be measured either at the fair value of the shares issued or fair value of the liability settled, whichever is more reliably determinable.

Direct costs incurred related to equity issuance, such as underwriting, accounting and legal fees, printing costs and taxes are chargeable to the "Additional paid-in capital" account in the consolidated statement of financial position.

n. Revenue and Expenses Recognition

The Group perform 5 steps assessment before recognizing revenue as follows:

1. Identify contract(s) with a customer.
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. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost-plus margin.
5. Recognise revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dalam kondisi sebagai berikut:

- Pada waktu tertentu (biasanya untuk janji dalam memindahkan barang ke pelanggan); atau
- Sepanjang waktu (biasanya untuk janji dalam memberikan layanan pada pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu, Grup memilih ukuran kemajuan yang sesuai untuk menentukan jumlah pendapatan yang harus diakui ketika kewajiban pelaksanaan dipenuhi.

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui setelah imbalan yang dibayarkan oleh pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak diakui setelah imbalan yang dibayarkan oleh pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi.

Kewajiban pelaksanaan dan waktu pengakuan pendapatan

1. Penjualan properti real estat

Majoritas dari pendapatan Grup berasal dari penjualan properti real estat yang terdiri dari penjualan tanah. Penjualan properti real estat diakui ketika kontrol atas properti tersebut telah berpindah, atau ketika produk tersebut telah diserahkan kepada pelanggan. Serah terima terjadi ketika properti diterima, ketentuan penerimaan telah kedaluwarsa, atau Grup memiliki bukti objektif bahwa semua kriteria penerimaan telah dipenuhi.

2. Pendapatan lain

Pendapatan sewa diakui sesuai masa sewa. Pendapatan sewa yang diterima dimuka disajikan sebagai liabilitas kontrak.

Pendapatan bunga diakui dengan mempertimbangkan hasil efektif aset tersebut.

Menentukan harga transaksi

Sebagian besar pendapatan Grup berasal dari kontrak harga tetap dan oleh karena itu jumlah pendapatan yang akan diperoleh dari setiap kontrak ditentukan dengan mengacu pada harga-harga tetap itu.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

n. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

A performance obligation may be satisfied at the following:

- A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or
- 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 recognised as the performance obligation is satisfied.

Payment of the transaction price is different for each contract. A contract asset is recognised once the consideration paid by customer is less than the balance of performance obligation which has been satisfied. A contract liability is recognised once the consideration paid by customer is more than the balance of performance obligation which has been satisfied.

Performance obligations and timing of revenue recognition

1. Sale of real estate properties

The majority of the Group's revenue is from sale of real estate properties which is composed of sale of land. Sales of real estate properties are recognised when control of the properties has transferred, being when the products are handed over to the customers. Hand over occurs when the properties were accepted, the acceptance provisions have lapsed, or the Group has objective evidence that all criteria for acceptance have been satisfied.

2. Other income

Rental income is recognized as income over the period of rental. Rent income received in advance are presented as contract liabilities.

Interest income is recognized as the interest accrues, taking into account the effective yield on the asset.

Determining the transaction price

Most of the Group's revenue is derived from fixed price contracts and therefore the amount of revenue to be earned from each contract is determined by reference to those fixed prices.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Mengalokasikan jumlah untuk kewajiban pelaksanaan

Untuk sebagian besar kontrak, ada harga satuan tetap untuk setiap barang atau jasa yang dijual. Oleh karena itu, tidak ada pertimbangan dalam mengalokasikan harga kontrak untuk setiap unit yang dipesan dalam kontrak tersebut. Jika pelanggan memesan lebih dari satu barang atau jasa, Grup dapat menentukan pemisahan dari total harga kontrak antara setiap barang atau jasa dengan mengacu pada harga jual masing-masing barang atau jasa (semua barang atau jasa mampu untuk dijual terpisah).

Biaya untuk memperoleh kontrak jangka panjang dan biaya untuk memenuhi kontrak

Komisi tambahan yang dibayarkan kepada agen dan staf penjualan untuk pekerjaan dalam memperoleh kontrak dengan periode lebih dari satu tahun dicatat dalam pembayaran di muka dan dibebankan berdasarkan pola yang sama dengan pendapatan yang diakui.

Tidak diperlukan penilaian untuk mengukur jumlah biaya untuk mendapatkan kontrak karena jumlahnya sama dengan komisi yang dibayarkan.

Biaya untuk memenuhi kontrak tidak menghasilkan pengakuan aset yang terpisah karena:

- biaya tersebut termasuk dalam jumlah tercatat persediaan untuk kontrak yang melibatkan penjualan barang; dan
- untuk layanan kontrak, pendapatan diakui sepanjang waktu dengan mengacu pada tahap penyelesaian yang berarti bahwa pengendalian aset dialihkan ke pelanggan secara terus menerus saat pekerjaan dilakukan. Akibatnya, tidak ada aset untuk pekerjaan dalam penyelesaian yang diakui.

Pengecualian Praktis

Grup telah mengambil keuntungan dari pengecualian praktis:

- tidak memperhitungkan komponen pembiayaan yang signifikan di mana perbedaan waktu antara menerima pertimbangan dan mengalihkan kendali barang (atau jasa) kepada pelanggan adalah satu tahun atau kurang; dan
- beban biaya tambahan untuk mendapatkan kontrak ketika periode amortisasi aset yang diakui akan satu tahun atau kurang.

Pengakuan Beban

Beban diakui saat terjadinya (dasar akrual).

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

n. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

Allocating amounts to performance obligations

For most contracts, there is a fixed unit price for each goods or services sold. Therefore, there is no judgement involved in allocating the contract price to each unit ordered in such contracts. Where a customer orders more than one goods or services, the Group is able to determine the split of the total contract price between goods and services by reference to each goods and services standalone selling prices (all goods and services are capable of being, and are, sold separately).

Costs of obtaining long-term contracts and costs of fulfilling contracts

Incremental commissions paid to agents and sales staff for work in obtaining contracts of periods longer than one year are recoded in prepayments and charged to expense in the same pattern as revenue is recognised.

No judgement is needed to measure the amount of costs of obtaining contracts since it is the same amount as the commission paid.

The costs of fulfilling contracts do not result in the recognition of a separate asset because:

- such costs are included in the carrying amount of inventories for contracts involving the sale of goods; and
- for service contracts, revenue is recognised over time by reference to the stage of completion meaning that control of the asset is transferred to the customer on a continuous basis as work is carried out. Consequently, no asset for work in progress is recognised.

Practical Exemptions

The Group has taken advantage of the practical exemptions:

- not to account for significant financing components where the time difference between receiving consideration and transferring control of goods (or services) to its customer is one year or less; and
- expense the incremental costs of obtaining a contract when the amortisation period of the asset otherwise recognised would have been one year or less.

Expense Recognition

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

o. Pajak

Pajak Final

Beban pajak final sehubungan dengan penghasilan yang menjadi subjek pajak final diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada periode/tahun berjalan dan dicatat sebagai bagian beban operasi. Selisih antara jumlah pajak final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak final diakui sebagai utang pajak.

Beban Pajak Penghasilan

Beban pajak terdiri dari pajak kini. Pajak diakui dalam laporan laba rugi, kecuali jika berkaitan dengan item yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung dalam ekuitas. Dalam kasus ini, pajak diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau langsung dalam ekuitas.

i. Pajak Kini

Beban pajak penghasilan kini di hitung dengan dasar hukum pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan. Aset atau liabilitas pajak penghasilan kini terdiri dari kewajiban kepada atau klaim dari otoritas pajak yang berhubungan dengan periode pelaporan kini atau sebelumnya, yang belum di bayar pada akhir periode tanggal pelaporan. Pajak penghasilan diperhitungkan berdasarkan tarif pajak dan hukum pajak yang berlaku pada periode fiskal terkait, berdasarkan laba kena pajak untuk periode tersebut. Seluruh perubahan pada aset atau liabilitas pajak kini diakui sebagai komponen biaya pajak penghasilan dalam laporan laba rugi.

ii. Pajak Tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui ketika jumlah tercatat dari aset atau liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berbeda dari dasar perpajakannya, kecuali jika perbedaan itu terjadi karena:

- Pengakuan awal goodwill
- Pengakuan awal aset atau liabilitas pada saat transaksi yang bukan merupakan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi terjadi tidak mempengaruhi akuntansi atau laba kena pajak, dan

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

o. Taxes

Final Tax

Tax expense related to income subject to final tax is recognized in proportion to total income recognized during the current period/year for accounting purposes and recorded as part of operating expenses. The differences between the final tax paid and the amount charged as final tax expense is recognized as tax payable.

Income Tax Expense

The tax expense comprises current tax. Tax is recognized in profit or loss, except to the extent that it relates to items recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is also recognized in other comprehensive income or directly in equity, respectively.

i. Current Tax

The current income tax charge is calculated on the basis of the tax laws enacted or substantively enacted at the reporting date. Current income tax assets and/or liabilities comprise those obligations to, or claims from, tax authorities relating to the current or prior reporting period, that are unpaid at the end of each reporting period date. They are calculated according to the tax rates and tax laws applicable to the fiscal periods to which they relate, based on the taxable profit for the period. All changes to current tax assets or liabilities are recognized as a component of income tax expense in profit or loss.

ii. Deferred Tax

Deferred tax assets and liabilities are recognised where the carrying amount of an asset or liability in the consolidated statement of financial position differs from its tax base, except for differences arising on:

- The initial recognition of goodwill
- The initial recognition of an asset or liability in a transaction which is not a business combination and at the time of the transaction affects neither accounting or taxable profit, and

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

o. Pajak (Lanjutan)

ii. Pajak Tangguhan (Lanjutan)

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui ketika jumlah tercatat dari aset atau liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berbeda dari dasar perpajakannya, kecuali jika perbedaan itu terjadi karena: (Lanjutan)

- Investasi pada entitas anak dan pengendalian bersama entitas dimana Grup mampu mengendalikan waktu pembalikan perbedaan dan kemungkinan besar bahwa perbedaan tersebut tidak akan dibalik pada masa yang akan datang.

Pengakuan dari aset pajak tangguhan terbatas pada saat dimana terdapat kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia terhadap perbedaan yang dapat digunakan.

Jumlah aset atau liabilitas ditentukan dengan menggunakan tarif pajak pada saat tanggal pelaporan dan di harapkan akan digunakan ketika liabilitas pajak tangguhan/ (aset) telah diselesaikan/ (dipulihkan).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan di saling hapus ketika Grup memiliki hak hukum untuk saling hapus aset dan liabilitas pajak kini yang berhubungan dengan pungutan oleh otoritas pajak yang sama atas:

- entitas kena pajak yang sama, atau
- entitas yang berbeda yang bertujuan untuk menyelesaikan aset pajak kini secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas, pada periode masa depan dimana jumlah aset atau liabilitas pajak tangguhan signifikan diharapkan untuk di selesaikan atau di pulihkan.

Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Pendapatan, beban dan aset diakui bersih dari jumlah PPN, kecuali apabila PPN timbul pada saat pembelian aset atau jasa yang tidak dapat dipulihkan dari otoritas perpajakan, dalam hal ini PPN diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset atau sebagai bagian dari pos biaya, sebagaimana yang berlaku.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

o. Taxes (Continued)

ii. Deferred Tax (Continued)

Deferred tax assets and liabilities are recognised where the carrying amount of an asset or liability in the consolidated statement of financial position differs from its tax base, except for differences arising on: (Continued)

- *Investments in subsidiaries and jointly controlled entities where the Group is able to control the timing of the reversal of the difference and it is probable that the difference will not reverse in the foreseeable future.*

Recognition of deferred tax assets is restricted to those instances where it is probable that taxable profit will be available against which the difference can be utilised.

The amount of the asset or liability is determined using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the reporting date and are expected to apply when the deferred tax liabilities/ (assets) are settled/ (recovered).

Deferred tax assets and liabilities are offset when the Group has a legally enforceable right to offset current tax assets and liabilities and the deferred tax assets and liabilities relate to taxes levied by the same tax authority on either:

- *the same taxable entity, or*
- *different entities which intend either to settle current tax assets and liabilities on a net basis, or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax assets or liabilities are expected to be settled or recovered.*

Value-Added Tax (VAT)

Revenue, expenses and assets are recognized net of the amount of VAT, except where the VAT incurred on a purchase of assets or services are not recoverable from the taxation authority, in which case the VAT is recognized as part of the cost of acquisition of the asset or as part of the expense item as applicable.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

o. Pajak (Lanjutan)

Hal-hal perpajakan lainnya

Penyesuaian atas liabilitas pajak dicatat pada saat Surat Ketetapan Pajak diterima atau pada saat keberatan yang diajukan ditetapkan.

p. Liabilitas imbalan kerja karyawan

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek adalah imbalan kerja yang jatuh tempo dalam jangka waktu dua belas bulan setelah akhir periode pelaporan dan diakui pada saat pekerja telah memberikan jasa kerjanya. Liabilitas diakui ketika karyawan memberikan jasa kepada Grup dimana semua perubahan pada nilai bawaan dari liabilitas diakui pada laba rugi.

Program Imbalan Pasti

Grup mengakui liabilitas imbalan kerja yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) yang menerapkan pengaturan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) No. 2/2022 tentang Cipta Kerja. Perppu Cipta Kerja No. 2/2022 telah ditetapkan menjadi Undang-Undang pada tanggal 31 Maret 2023 berdasarkan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023.

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Grup ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode "Projected-Unit-Credit" dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto dan tingkat kenaikan kompensasi tahunan.

Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan yang dibebankan atau dikreditkan diakui dalam penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya untuk mencerminkan aset atau liabilitas pensiun neto yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin segera dalam saldo laba dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi.

Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi ketika terjadi amendemen program atau kurtailmen, atau ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi terkait atau pesangon, jika lebih dahulu.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

o. Taxes (Continued)

Other taxation matters

Amendments to taxation obligations are recorded when a Tax Assessment Letter is received or, if appealed against, when the results of the appeal are determined.

p. Employee Benefits Liabilities

Short-term Employee Benefits

Short-term employee benefits are employee benefits which are due for payment within twelve months after the reporting period and recognised when the employees have rendered this related service. Liabilities are recognised when the employee renders services to the Group where all changes in the carrying amount of the liability are recognised in profit or loss.

Defined Benefit Plan

The Group recognised employee benefits liabilities in accordance with Government Regulation No. 35 Year 2021 (PP 35/2021) that implement the provision of Government Regulation in Lieu of Law ("Perppu") No. 2/2022 on Job Creation. Perppu Cipta Kerja No. 2/2022 has been enacted into law on 31 March 2023, based on Law No. 6 of 2023.

Pension costs under the Group's defined benefit pension plans are determined by periodic actuarial calculation using the "Projected-Unit-Credit" method and applying the assumptions on discount rate and annual rate of increase in compensation.

Remeasurement, comprising actuarial gains and losses, is reflected immediately in the statement of financial position with a charge or credit recognised in other comprehensive income in the period in which they occur in order for the net pension asset or liability recognised in the consolidated statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit and surplus. Remeasurement recognised in other comprehensive income is reflected immediately in retained earnings and will not be reclassified to profit or loss.

Past service cost is recognised in profit or loss when the plan amendment or curtailment occurs, or when the Group recognises related restructuring costs or termination benefits, if earlier.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

p. Liabilitas imbalan kerja karyawan (Lanjutan)

Program Imbalan Pasti (Lanjutan)

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian)
- Beban atau pendapatan bunga neto
- Pengukuran kembali

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi. Keuntungan dan kerugian pengukuran kembali dicatat sebagai biaya jasa lalu.

q. Segmen Operasi

Segmen operasi adalah komponen yang dapat dibedakan dari Grup yang terlibat baik dalam menyediakan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen operasi termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen operasi ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasian.

r. Laba per Saham

Laba per saham dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama periode/tahun setelah mempertimbangkan efek pemecahan saham.

Laba per saham dilusi dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama periode/tahun setelah mempertimbangkan efek pemecahan saham ditambah jumlah saham rata-rata tertimbang yang akan dikeluarkan pada saat obligasi konversi dikonversi menjadi saham biasa.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

p. Employee Benefits Liabilities (Continued)

Defined Benefit Plan (Continued)

Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability or asset. Defined benefit costs are categorized as follows:

- Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and losses on curtailments and settlements)
- Net interest expense or income
- Remeasurement

The Group presents the first two components of defined benefit costs in profit or loss. Remeasurement gains and losses are accounted for as past service costs.

q. Operating Segment

An operating segment is a distinguishable component of the Group that is engaged either in providing certain products (business segment), or in providing products within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

Operating segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. Operating segments are determined before balances and transactions between the Group are eliminated as a part of the consolidation process.

r. Earnings per Share

Basic earnings per share is computed by dividing the net profit attributable to owners of the parent by the weighted average number of shares outstanding during the period/year after considering the effect of the stock split.

Diluted earnings per share is calculated by dividing the net profit attributable to equity holders of the parent company by the weighted-average number of shares outstanding during the period/ year after considering the effect of stock split plus the weighted-average number of shares that would be issued on conversion of convertible bonds into ordinary shares.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

s. Provisi dan Kontinjensi

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban (legal maupun konstruktif) sebagai hasil peristiwa lalu; yaitu kemungkinan besar arus keluar sumber daya ekonomi diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban dan suatu estimasi terhadap jumlah dapat dilakukan. Apabila dampak nilai waktu uang adalah material, maka provisi didiskontokan dengan menggunakan tarif sebelum pajak, untuk mencerminkan risiko spesifik liabilitas. Ketika pendiskontoan digunakan, kenaikan provisi terkait dengan berlalunya waktu diakui sebagai beban keuangan.

Kewajiban kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian interim. Kewajiban tersebut telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi sangat kecil.

Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian tetapi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian ketika arus masuk manfaat ekonomi cukup besar.

t. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan bukti kondisi yang ada pada akhir periode pelaporan tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian interim. Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak berdampak pada laporan keuangan diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian apabila jumlahnya material.

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG MATERIAL

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

s. Provision and Contingencies

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of 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. If the effect of the time value of money is material, provisions are determined by discounting the expected future cash flows at a pre-tax rate, that reflects current market assessment of the time value of money and where appropriate, the risks specific to the liability. Where discounting is used, the increased due to the passage of time is recognized as interest expense.

Contingent liabilities are not recognized in the consolidated financial statements. They are disclosed in the notes to consolidated financial statements unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

Contingent assets are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed in the notes to consolidated financial statements when an inflow of economic benefits is probable.

t. 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. MATERIAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS

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.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

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 interim:

Kelangsungan Usaha

Manajemen Grup telah melakukan penilaian terhadap kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usaha dan menilai keyakinan bahwa Grup memiliki sumber daya untuk melanjutkan bisnis di masa mendatang. Selain itu, manajemen menilai tidak adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, laporan keuangan konsolidasian dilanjutkan untuk disusun atas basis kelangsungan usaha.

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2e.

Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional Grup adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan. Berdasarkan penilaian manajemen Grup, mata uang fungsional Grup adalah Rupiah.

Pajak Penghasilan

Ketidakpastian atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks, perubahan peraturan pajak dan jumlah dan timbulnya penghasilan kena pajak di masa depan, dapat menyebabkan penyesuaian di masa depan atas penghasilan dan beban pajak yang telah dicatat.

Pertimbangan juga dilakukan dalam menentukan penyisihan atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

3. MATERIAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS (Continued)

Judgments

The following judgments 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:

Going Concern

The Group's management has made an assessment of the Group's ability to continue as a going concern and is satisfied that the Group has the resources to continue in business for the foreseeable future. Furthermore, the management is not aware of any material uncertainties that may cast significant doubt upon the Group's ability to continue as a going concern. Therefore, the consolidated financial statements continue to be prepared on the going concern basis.

Classification of Financial Assets and 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. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Note 2e.

Determination of Functional Currency

The functional currencies of the Group are the currency of the primary economic environment in which each entity operates. It is the currency that mainly influences the revenue and cost of rendering services. Based on the Group's management assessment, Group's functional currency is in Rupiah.

Income Taxes

Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations, changes in tax laws, and the amount and timing of future taxable income, could necessitate future adjustments to tax income and expense already recorded.

Judgment is also involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

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.

Sewa

Penentuan apakah suatu perjanjian mengandung unsur sewa membutuhkan pertimbangan yang cermat untuk menilai apakah perjanjian tersebut memberikan hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasi dan hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasi, bahkan jika hak tersebut tidak dijabarkan secara eksplisit di perjanjian. Karena Grup tidak dapat dengan mudah menentukan suku bunga implisit, manajemen menggunakan suku bunga pinjaman inkremental Grup sebagai tingkat diskonto. Ada beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan suku bunga pinjaman inkremental, yang banyak di antaranya memerlukan pertimbangan untuk dapat secara andal mengukur penyesuaian yang diperlukan untuk sampai pada tingkat diskonto akhir.

Dalam menentukan suku bunga pinjaman inkremental, Grup mempertimbangkan faktor-faktor utama berikut: risiko kredit korporat Grup, jangka waktu sewa, jangka waktu pembayaran sewa, lingkungan ekonomi, waktu dimana sewa dimasukkan, dan mata uang dimana pembayaran sewa ditentukan.

Dalam menentukan jangka waktu sewa, Grup mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang menimbulkan insentif ekonomi untuk menggunakan opsi perpanjangan, atau tidak menggunakan opsi penghentian. Opsi perpanjangan (atau periode setelah opsi penghentian kontrak kerja) hanya termasuk dalam jangka waktu sewa jika cukup pasti akan diperpanjang (atau tidak dihentikan). Penilaian tersebut ditinjau jika terjadi peristiwa signifikan atau perubahan signifikan dalam situasi yang memengaruhi penilaian ini dan berada dalam kendali Grup.

3. MATERIAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS (Continued)

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts 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 when they occur.

Leases

Determining whether an arrangement is or contains a lease requires careful judgment to assess whether the arrangement conveys a right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use and right to direct the use of the asset, even if the right is not explicitly specified in the arrangement. Since the Group could not readily determine the implicit rate, management use the Group's incremental borrowing rate as a discount rate. There are a number of factors to consider in determining an incremental borrowing rate, many of which need judgment in order to be able to reliably quantify any necessary adjustments to arrive at the final discount rates.

In determining incremental borrowing rate, the Group considers the following main factors: the Group's corporate credit risk, the lease term, the lease payment term, the economic environment, the time at which the lease is entered into, and the currency in which the lease payments are denominated.

In determining the lease term, the Group considers all facts and circumstances that create an economic incentive to exercise an extension option, or not exercise a termination option. Extension options (or periods after termination options) are only included in the lease term if the lease is reasonably certain to be extended (or not terminated). The assessment is reviewed if a significant event or a significant change in circumstances occurs which affects this assessment and that is within the control of the Group.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Sewa (Lanjutan)

Grup mempunyai beberapa perjanjian sewa dimana Grup bertindak sebagai penyewa atau pesewa untuk beberapa aset tetap tertentu. Grup mengevaluasi apakah terdapat risiko dan manfaat kepemilikan yang signifikan dari aset sewa yang dialihkan kepada penyewa atau tetap ada pada Grup berdasarkan PSAK 116 yang mensyaratkan Grup untuk membuat pertimbangan dan estimasi dari pengalihan risiko dan manfaat terkait dengan kepemilikan aset yang disewa.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Grup menentukan nilai wajar dari instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan pada pasar aktif, menggunakan teknik penilaian. Teknik tersebut secara signifikan dipengaruhi oleh asumsi yang digunakan, termasuk diskon tarif dan perkiraan arus kas masa depan.

Dalam hal itu, perkiraan nilai wajar yang diturunkan tidak selalu dapat dibuktikan dengan perbandingan dengan pasar independen dan, dalam banyak kasus, mungkin tidak mampu disadari dengan segera.

Metode dan asumsi yang digunakan untuk mengestimasi nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diungkapkan dalam Catatan 32.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha dan Piutang Lain-Lain

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan penurunan nilai piutang usaha dan piutang lain-lain.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

3. MATERIAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS (Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

Leases (Continued)

The Group has various lease agreements where the Group acts as either a lessee or lessor in respect of certain assets. The Group evaluates whether significant risks and rewards of ownership of the leased asset are transferred to the lessee or retained by the Group based on PSAK 116, which requires the Group to make judgments and estimates of transfer of risks and rewards of ownership of leased asset.

Fair Value of Financial Instruments

The Group determines the fair value of financial instruments that are not traded in an active market, using valuation techniques. Those techniques are significantly affected by the assumptions used, including discount rates and estimates of future cash flows.

In that regard, the derived fair value estimates cannot always be substantiated by comparison with independent markets and, in many cases, may not be capable of being realised immediately.

The methods and assumptions used to estimate the fair value of financial assets and liabilities are discussed in Note 32.

Allowance for Impairment of Account Receivables and Other Receivables

The Group evaluates specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations. In these cases, the Group uses judgment, based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit status based on third party credit reports and known market factors, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce its receivable amounts that the Group expects to collect. These specific provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts of allowance for impairment of trade receivables and other receivables.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha dan Piutang Lain-Lain (Lanjutan)

Nilai tercatat dari piutang usaha Grup setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp 30.326.857.718 dan Rp 30.326.857.718. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 6.

Nilai tercatat dari piutang lain-lain Grup setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp 814.138.323.515 dan Rp 814.138.323.515. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 7.

Penyisihan Persediaan Usang

Grup menetapkan penyisihan persediaan setiap kali nilai realisasi bersih dari persediaan menjadi lebih rendah dari harga perolehan akibat kerusakan, kondisi fisik menurun, keusangan, perubahan tingkat harga atau penyebab lainnya. Akun penyisihan ditinjau untuk mencerminkan penilaian yang akurat dalam catatan keuangan.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penyisihan persediaan usang yang harus diakui pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024.

Masa Manfaat Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

3. MATERIAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS (Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

Allowance for Impairment of Account Receivables and Other Receivables (Continued)

The carrying amount of the Group's trade receivables net of allowance for impairment loss as of 31 March 2025 and 31 December 2024 amounted to Rp 30,326,857,718 and Rp 30,326,857,718, respectively. Further details are presented in Note 6.

The carrying amount of the Group's other receivables net of allowance for impairment loss as of 31 March 2025 and 31 December 2024 amounted to Rp 814,138,323,515 and Rp 814,138,323,515, respectively. Further details are presented in Note 7.

Allowance for Inventories Obsolescence

The Group provides allowance for inventories whenever the net realizable value of the inventories becomes lower than cost due to damage, physical deterioration, obsolescence, changes in price levels or other causes. The allowance account is reviewed to reflect the accurate valuation in the financial records.

The management is of the opinion that there are no allowance for inventories obsolescence that should be recognized as of 31 March 2025 and 31 December 2024.

Useful Lives of Property and Equipment

The costs of property and equipment are depreciated on a straight-line method over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of these property and equipment to be within 4 to 20 years. These are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Penentuan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian.

Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup langsung diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya. Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas atas imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Grup menilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai semua aset non-keuangan, pada setiap tanggal pelaporan. Aset non-keuangan diuji untuk penurunan nilai apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tidak dapat dipulihkan kembali. Hal ini memerlukan estimasi nilai unit penghasil kas. Estimasi nilai mengharuskan Grup untuk membuat perkiraan arus kas masa depan yang diharapkan dari unit penghasil kas dan juga memilih tingkat diskonto yang sesuai untuk menghitung nilai sekarang dari arus kas tersebut. Apabila terdapat nilai yang tidak bisa diestimasi secara andal, jumlah yang dapat dipulihkan didasarkan pada nilai wajar dikurangi biaya penjualan.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai aset non-keuangan yang harus diakui pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

3. MATERIAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGEMENTS (Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

Employee Benefits Liabilities

The determination of the Group employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate.

Actual results that differ from the Group assumptions are recognized immediately in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as and when they occur. While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group actual experiences or significant changes in the Group assumptions may materially affect its liabilities for employee benefits and net employee benefits expense.

Impairment of Non-Financial Assets

The Group assess whether there are any indications of impairment for all non-financial assets, at each reporting date. Non-financial assets are tested for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount of the asset may not be recoverable. This requires an estimation of the value in use of the cash generating units. Estimating the value in use requires the Group to make an estimate of the expected future cash flows from the cash generating unit and also choose a suitable discount rate in order to calculate the present value of those cash flows. In cases where the value in use cannot be reliably estimated, the recoverable amount is based on the fair value less cost to sell.

The management is of the opinion that there should be no impairment for non-financial assets that should be recognized as of 31 Maret 2025 and 31 December 2024.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN BANK

4. CASH ON HAND AND IN BANKS

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
K a s			Cash on hand
Rupiah	207.553.792	224.611.129	Rupiah
B a n k			Cash in banks
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	9.400.082.149	10.424.241.186	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	596.735.072	-	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	55.973.735	552.512.728	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	824.965.618	417.079.924	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	512.012	387.258.655	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	98.191.839	323.937.830	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	45.304.632	315.814.128	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	168.624.172	311.475.695	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	96.134.370	96.158.305	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Bank Oke Indonesia Tbk	1.724.506	71.271.532	PT Bank Oke Indonesia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	47.651.108	60.891.433	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia	32.729.952	32.729.952	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank UOB Indonesia	13.731.691	13.965.806	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Permata Tbk	11.053.023	9.580.251	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	7.893.615	8.472.002	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	2.327.115	2.417.115	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank Nano Syariah	-	148.365	PT Bank Nano Syariah
Dalam Dolar AS			In US Dollar
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	349.848.551	341.309.601	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
Bank of China (Hong Kong) Ltd.	7.702.809	7.702.809	Bank of China (Hong Kong) Ltd.
Sub-total	11.761.185.969	13.376.967.317	Sub-total
T o t a l	11.968.739.761	13.601.578.446	T o t a l

Informasi lainnya sehubungan dengan kas dan bank adalah sebagai berikut:

- Bank dapat ditarik setiap saat;
- Tingkat suku bunga kontraktual bank adalah sebagai berikut:

Other information relating to cash on hand and banks is as follows:

- Cash in banks can be withdrawn at any time;
- Contractual interest rates on cash in banks are as follows:

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Rupiah	0,25% - 3,75%	0,25% - 3,75%	Rupiah
Dolar AS	0,10%	0,10%	US Dollar

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. DANA YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

	31 Maret 2025/ 31 March 2025
B a n k	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	8.705.442.628
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	6.571.666.888
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.948.034.654
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.029.161.197
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	1.391.568.109
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	520.960.163
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	142.792.280
T o t a l	23.309.625.919

Dana Grup yang dibatasi penggunaannya adalah kas yang ditempatkan di bank yang merupakan rekening yang dibatasi sehubungan dengan fasilitas pinjaman kepemilikan apartemen dan pinjaman bank (Catatan 12).

Tingkat suku bunga kontraktual atas saldo bank untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar 2,25% per tahun.

5. RESTRICTED FUNDS

	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
B a n k		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	8.705.442.628	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	6.383.423.117	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.321.647.631	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.029.161.197	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	1.352.859.109	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	520.960.163	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	142.792.280	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
T o t a l	22.456.286.125	T o t a l

The Group's restricted funds are cash placed in banks that are restricted accounts in connection with apartment ownership loan facility and bank loan (Note 12).

Contractual interest rates on cash in banks for the year ended 31 March 2025 and 31 December 2024 is 2.25% per annum.

6. PIUTANG USAHA

	31 Maret 2025/ 31 March 2025
Pihak ketiga	8.930.953.804
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	48.583.678
Sub-total	8.979.537.482
Pihak berelasi (Catatan 27)	21.855.674.006
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(75.898.569)
Sub-total	21.779.775.437
T o t a l	30.759.312.919

*Direklasifikasi (Catatan 34)

6. TRADE RECEIVABLES

	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Third parties	9.450.293.089	
Less allowance for impairment loss	(140.757.637)	
Sub-total	9.309.535.452	Sub-total
Related parties (Note 27)	21.136.274.006	
Less allowance for impairment loss	(118.951.740)	
Sub-total	21.017.322.266	Sub-total
T o t a l	30.326.857.718	T o t a l

*As reclassified (Note 34)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

Analisa umur piutang usaha diatas adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024
Belum jatuh tempo	719.400.000	479.743.530
Jatuh tempo:		
Lebih dari 90 hari	30.067.227.810	30.106.823.565
Sub-total	30.786.627.810	30.586.567.095
Cadangan penurunan nilai piutang	(27.314.891)	(259.709.377)
T o t a l	30.759.312.919	30.326.857.718

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024
Saldo awal	259.709.377	656.832.419
Perubahan selama tahun berjalan:		
Pencadangan yang dibalikkan (Catatan 25a)	(232.394.486)	(397.123.042)
Penambahan cadangan tahun berjalan (Catatan 25b)	—	—
Saldo akhir	27.314.891	259.709.377

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan atas penurunan nilai piutang tersebut cukup untuk menutupi kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha.

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, seluruh piutang usaha Grup didenominasikan dalam Rupiah.

Tidak ada piutang usaha Grup yang dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank.

6. TRADE RECEIVABLES (Continued)

The aging analysis of the above trade receivables are as follows:

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024
Belum jatuh tempo	719.400.000	479.743.530
Jatuh tempo:		
More than 90 days	30.067.227.810	30.106.823.565
Sub-total	30.786.627.810	30.586.567.095
Allowance for receivable impairment	(27.314.891)	(259.709.377)
T o t a l	30.759.312.919	30.326.857.718

The movements in the allowance for impairment loss are as follows:

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024
Saldo awal	259.709.377	656.832.419
Changes in the current year:		
Reversal of allowance (Note 25a)	(232.394.486)	(397.123.042)
Additional allowance for the year (Note 25b)	—	—
Ending balance	27.314.891	259.709.377

Management believes that the provision for impairment of receivables is adequate to cover loss on uncollectible trade receivables.

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, all of the Group's trade receivables are denominated in Rupiah.

None of the Group's trade receivables are pledged as collateral for bank loans.

7. PIUTANG LAIN-LAIN

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024
Jangka pendek		
Pihak ketiga	677.119.121.357	634.396.838.471
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(8.578.068.982)	(8.578.068.982)
Sub-total	668.541.052.375	625.818.769.489
Pihak berelasi (Catatan 27)	54.537.322.536	52.428.776.661
Total jangka pendek	723.078.374.911	678.247.546.150

7. OTHER RECEIVABLES

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024
Jangka pendek		
Current Third parties	677.119.121.357	634.396.838.471
Less allowance for impairment loss	(8.578.068.982)	(8.578.068.982)
Sub-total	668.541.052.375	625.818.769.489
Related parties (Note 27)	54.537.322.536	52.428.776.661
Total current	723.078.374.911	678.247.546.150

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

7. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

7. OTHER RECEIVABLES (Continued)

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Jangka panjang			Non-current
Pihak ketiga	119.560.537.466	135.230.537.465	Third parties
Pihak berelasi (Catatan 27)	660.239.900	660.239.900	Related parties (Note 27)
Total jangka Panjang	120.220.777.366	135.890.777.365	Total non-current
T o t a l	843.299.152.277	814.138.323.515	T o t a l

Analisa umur piutang lain-lain diatas adalah sebagai berikut:

The aging analysis of the above other receivables are as follows:

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Belum jatuh tempo	203.168.122.289	197.712.974.378	Not yet due
Jatuh tempo:			Overdue:
1 - 30 hari	-	454.166.131	1 - 30 days
31 - 60 hari	-	1.101.103.799	31 - 60 days
61 - 90 hari	-	158.326.410	61 - 90 days
Lebih dari 90 hari	648.709.098.970	626.289.821.779	More than 90 days
Sub-total	851.877.221.259	822.716.392.497	
Cadangan penurunan nilai piutang	(8.578.068.982)	(8.578.068.982)	Allowance for receivable impairment
T o t a l	843.299.152.277	814.138.323.515	T o t a l

Berdasarkan Akta Cessie No. 76 tanggal 29 Desember 2021 dari H. Ade Ardiansyah, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi, antara Grup dengan PT Ciptaruang Persada Property bahwa Grup membeli piutang sebesar Rp 492.664.250.000 yang harus dibayarkan oleh PT Wijaya Karya Realty.

Based on Cessie Deed No. 76 dated 29 December 2021 by H. Ade Ardiansyah, S.H., M.Kn., Notary in Bekasi, between the Group and PT Ciptaruang Persada Property that the Group purchased receivables amounted to Rp 492,664,250,000 which must be paid by PT Wijaya Karya Realty.

Akun ini termasuk piutang bunga dari PT Wijaya Karya Realty terkait dengan penggantian beban bunga yang timbul atas pinjaman dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Akta Notaris No. 32 tanggal 17 Maret 2022 dari Aliya S. Azhar, S.H., M.H., M.Kn.

This account includes the interest receivables from PT Wijaya Karya Realty related to the reimbursement of interest expenses incurred on bank loans from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk based on Notarial Deed No. 32 dated 17 March 2022 from Aliya S. Azhar, S.H., M.H., M.Kn.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan tahunan konsolidasian, Grup masih menunggu proses finalisasi sertifikat SHGB untuk penyelesaian kompensasi atas piutang cessie dari PT Wijaya Karya Realty. Rincian lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 29. Manajemen berkeyakinan bahwa piutang cessie Grup dapat ditagih dan tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai.

As at the issuance date of the consolidated financial statements, the Group is still waiting for the finalization of the SHGB certificate so that the compensation for the cessie receivables from PT Wijaya Karya Realty will be settled. Further details are disclosed in Note 29. Management believes that the Group's cessie receivables are collectible and no allowance for impairment is necessary.

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, piutang cessie Grup digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 12).

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, cessie receivables of the Group are used as collateral of bank loan (Note 12).

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan atas penurunan nilai piutang lain-lain tersebut cukup untuk menutupi kerugian dari tidak tertagihnya piutang lain-lain.

Management believes that the provision for impairment of other receivables is adequate to cover loss on uncollectible other receivables.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. PERSEDIAAN

	31 Maret 2025/ 31 March 2025
Tanah untuk pengembangan	740.750.980.005
Bangunan dalam penyelesaian	613.245.200.161
Bangunan siap dijual	89.720.613.660
T o t a l	1.443.716.793.826

Mutasi persediaan adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2025/ 31 March 2025
Persediaan awal	1.438.424.517.863
Penambahan tahun berjalan	6.683.513.325
Reklasifikasi ke properti investasi (Catatan 11)	-
Persediaan tersedia untuk dijual	1.445.108.031.188
Beban pokok pendapatan (Catatan 23)	(1.391.237.362)
T o t a l	1.443.716.793.826

a. KSO Gateway Park

Proyek Gateway Park adalah tanah yang sedang dalam dikembangkan dan sedang dalam proses pembangunan yang terletak di kawasan Jati Cempaka, Jl. Kampung Jati Bening, Pondok Gede, Bekasi (rest area KM 6-7) dengan luas tanah 59.611 m². Bangunan dalam proses pengembangan terdiri atas bangunan ruko, apartemen Tower 1 dan komersial area (mall) kawasan ("KWS") Gateway Park. Pada tanggal 31 Maret 2025, progres fisik pembangunan apartemen Tower 1 dan area komersial (mall) masing-masing sebesar 100% dan 24,99%.

Pada tahun 2025 dan 2024, pekerjaan proyek Gateway Park telah diasuransikan terhadap semua risiko harta benda kepada PT Lippo General Insurance Tbk dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 10.442.316.667.

Proyek Gateway Park didirikan atas perjanjian kerjasama antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk (ADHI) dan PT Nusa Wijaya Propertindo (NWP) berdasarkan Akta Notaris No. 2 tanggal 2 Maret 2017 dari Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., dengan nama pelaksana "ADHI-NWP Kerjasama". Berdasarkan Akta Notaris No. 2 tanggal 7 Juni 2017 dari Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., Perusahaan ditunjuk sebagai pengganti NWP dalam perjanjian kerjasama dengan ADHI. Semua tanggung jawab dan konsekuensi menjadi tanggung jawab Perusahaan.

8. INVENTORIES

	31 Desember 2024/ 31 December 2024
Land for development	741.819.418.552
Construction in progress	617.483.529.125
Building available-for-sale	79.121.570.186
T o t a l	1.438.424.517.863

The movement in inventories is as follows:

	31 Desember 2024/ 31 December 2024
Beginning inventories	1.415.110.336.429
Additions during the year	35.429.010.612
Reclassification to investment property (Note 11)	-
Inventories available-for-sale	1.450.539.347.041
Cost of revenues (Note 23)	(12.114.829.178)
T o t a l	1.438.424.517.863

a. Gateway Park JO

The Gateway Park Project is a land that is being developed and on going construction located in Jati Cempaka, Jl. Kampung Jati Bening, Pondok Gede, Bekasi (rest area KM 6-7) with land area 59,611 m². Construction in progress consisting of shophouses, apartment Tower 1 and commercial area (mall) ("KWS") Gateway Park area. As of 31 March 2025, the physical progress of the construction of apartment Tower 1 and commercial area (mall) is 100% and 24.99%, respectively.

In 2025 and 2024, the Gateway Park project has been insured against all property risk with PT Lippo General Insurance Tbk with sum insured amounted to Rp 10,442,316,667.

The Gateway Park project was established under a cooperation agreement between PT Adhi Karya (Persero) Tbk (ADHI) and PT Nusa Wijaya Propertindo (NWP) based on Notarial Deed No. 2 dated 2 March 2017 by Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., under the name of "ADHI-NWP Kerjasama". Based on Notarial Deed No. 2 dated 7 June 2017 by Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., the Company was appointed as a replacement for the NWP in the cooperation agreement with ADHI. All responsibilities and consequences were handed over into the Company.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

8. PERSEDIAAN (Lanjutan)

a. KSO Gateway Park (Lanjutan)

Keuntungan yang dihasilkan dari kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema profit and loss sharing yang bersifat floating, dimana ADHI mendapatkan 60% dan Perusahaan mendapatkan 40%.

Aset yang tersisa dari operasi bersama akan didistribusikan berdasarkan skema laba rugi jika kedua operasi bersama memutuskan untuk tidak melanjutkan proyek.

Pada tanggal 2 Juli 2018, Perusahaan menandatangani Perjanjian Novasi No. 112-1/047/VII/2018 dengan ADHI dan PT Adhi Commuter Properti (ACP) dimana ACP menggantikan kedudukan ADHI dalam perjanjian kerjasama antara Perusahaan dengan ADHI. ADHI menyerahkan seluruh hak dan kewajiban dalam perjanjian sepenuhnya kepada ACP.

b. KSO Urban Signature Ciracas

Proyek Urban Signature Ciracas adalah tanah yang sedang dikembangkan dan sedang dalam proses pembangunan yang terletak di kawasan Ciracas, Jl. Penganten Ali, RT 004 RW 006, Ciracas, Jakarta Timur dengan luas tanah sebesar 62.239 m². Bangunan dalam proses pengembangan terdiri atas apartemen Tower 1, apartemen Tower 2 dan komersial area (mall) kawasan ("KWS") Urban Signature Ciracas. Pada tanggal 31 Maret 2025, progres fisik pembangunan apartemen Tower 1, apartemen Tower 2 dan komersial area (mall) masing-masing sebesar 76,88%, 69,37% dan 76,17%.

Pada tahun 2025 dan 2024, pekerjaan proyek Urban Signature Ciracas telah diasuransikan terhadap semua risiko harta benda kepada PT Asuransi Central Asia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 170.190.472.098.

Proyek Urban Signature Ciracas didirikan atas perjanjian kerjasama antara ADHI dan Perusahaan berdasarkan Akta Notaris No. 10 tanggal 23 Desember 2016 dari Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., dimana ADHI akan mengembangkan tanah milik Perusahaan yang terletak di Jl. Penganten Ali, Ciracas, Jakarta Timur, dengan total luas tanah sebesar 62.239 m² senilai Rp 161.821.400.000.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

8. INVENTORIES (Continued)

a. Gateway Park JO (Continued)

The profit or loss generated by the cooperation activities distributed to the parties by floating profit and loss sharing scheme, whereas ADHI earn 60% the Company earn 40%.

The remaining assets of the joint operation will be distributed based on the profit and loss scheme in the event both joint operations decided not to continue the project.

On 2 July 2018, the Company signed Novasion Agreement No. 112-1/047/VII/2018 with ADHI and PT Adhi Commuter Properti (ACP) whereas ACP replacing the position of ADHI in the Cooperation Agreement between the Company with ADHI. ADHI handed over all rights and obligations in the agreement to ACP.

b. Urban Signature Ciracas JO

The Urban Signature Ciracas Project is a land that is being developed and on going construction located in Ciracas area, Jl. Penganten Ali, RT 004 RW 006, Ciracas, East Jakarta with land area 62,239 m². Construction in progress consisting of apartment Tower 1, apartment Tower 2 and commercial area (mall) ("KWS") Urban Signature Ciracas area. As of 31 March 2025, the physical progress of construction of apartment Tower 1, apartment Tower 2 and commercial area (mall) amounted to 76.88%, 69.37% and 76.17% respectively.

In 2025 and 2024, the Urban Signature Ciracas project has been insured against all property risk with PT Asuransi Central Asia with sum insured amounted to Rp 170,190,472,098.

The Urban Signature Ciracas project was established under a cooperation agreement between ADHI and Company based on Notarial Deed No. 10 dated 23 December 2016 by Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., where ADHI will develop the Company's land located in Jl. Penganten Ali, Ciracas, East Jakarta, with total land area 62,239 m² amounted to Rp 161,821,400,000.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

8. PERSEDIAAN (Lanjutan)

b. KSO Urban Signature Ciracas (Lanjutan)

Keuntungan yang dihasilkan dari kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema profit and loss sharing, yang bersifat floating, dimana ADHI mendapatkan 60% dan Perusahaan mendapatkan 40%.

Aset yang tersisa dari operasi bersama akan didistribusikan berdasarkan skema laba rugi jika kedua operasi bersama memutuskan untuk tidak melanjutkan proyek.

Pada tanggal 2 Juli 2018, Perusahaan menandatangani Perjanjian Novasi No.112-1/048/VII/2018 dengan ADHI dan ACP dimana ACP menggantikan kedudukan ADHI dalam perjanjian kerjasama antara Perusahaan dengan ADHI. ADHI menyerahkan seluruh hak dan kewajiban dalam perjanjian sepenuhnya kepada ACP.

c. Proyek Urban Sky

Proyek Urban Sky adalah tanah yang sedang dikembangkan dan sedang dalam proses pembangunan yang terletak di Jl. Gaharu II No. 8, RT 008 RW 006, Kecamatan Bekasi Selatan, Bekasi, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4161, 4162, 4163, dan 4164 atas nama Grup dengan luas tanah sebesar 12.650 m². Pada tanggal 31 Maret 2025 progres fisik untuk apartemen dan komersial area (mall) adalah sebesar 55,2%.

Pada tahun 2025 dan 2024, pekerjaan proyek Urban Sky tidak diasuransikan terhadap risiko kerusakan material.

Grup saat ini sedang melaksanakan pembangunan Proyek Urban Sky.

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 sebagian piutang lain-lain dan hak atas tanah atas proyek Urban Sky digunakan sebagai jaminan utang bank jangka pendek (Catatan 12).

d. Proyek Urban Suites

Proyek Urban Suites adalah tanah yang sedang dikembangkan dan sedang dalam proses pembangunan yang terletak di Jl Caman RT 007 RW 001, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi dengan luas tanah 7.946 m².

Pada tanggal 7 Oktober 2019, Grup telah memperoleh Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Pondasi No. 503/0547/I-B/DPMPTSP.PPBANG dari Wali Kota Bekasi.

Grup saat ini sedang melaksanakan pengembangan Proyek Kawasan Urban Suites.

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, tanah proyek Urban Suites digunakan sebagai jaminan utang bank jangka pendek (Catatan 12).

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

8. INVENTORIES (Continued)

b. Urban Signature Ciracas JO (Continued)

The profit or loss generated by the cooperation activities distributed to the parties by floating profit and loss sharing scheme, whereas ADHI earn 60% and the Company earn 40%.

The remaining assets of the joint operation will be distributed based on the profit and loss scheme in the event both joint operations decided not to continue the project.

On 2 July 2018, the Company signed Novasion Agreement No. 112-1/048/VII/2018 with ADHI and ACP whereas ACP replacing the position of ADHI in the Cooperation Agreement between the Company with ADHI. ADHI handed over all rights and obligations in the agreement to ACP.

c. Urban Sky Project

The Urban Sky Projects is a land that is being developed and on going construction located on Jl. Gaharu II No. 8, RT 008 RW 006, South Bekasi Subdistrict, Bekasi based on Building Rights Title Certificate ("SHGB") No. 4161, 4162, 4163 and 4164 on behalf of the Group with land area of 12,650 m². As of 31 March 2025, physical progress for apartment and commercial area (mall) is 55.2%.

In 2025 and 2024, Urban Sky project has not been insured against of material damage.

Group is currently carrying out the construction of Urban Sky Project.

As of 31 March 2025 and 31 December 2024 several other receivables and right to use the land from Urban Sky projects pledged as collateral for short-term bank loan (Note 12).

d. Urban Suites Project

The Urban Suites Project Project is a land that is being developed and on going construction located on Jl Caman RT 007 RW 001, Pondok Gede Subdistrict, Bekasi with land area of 7,946 m².

On 7 October 2019, the Group obtained Permit to Establish Foundation Building ("IMB") No. 503/0547/I-B/ DPMPTSP.PPBANG from Mayor of Bekasi.

The Group is currently carrying out the development of Urban Suites Project.

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, the land in Urban Suites project is pledged as collateral for short-term bank loan (Note 12).

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (Lanjutan)

Tanah untuk pengembangan merupakan tanah milik Grup untuk pengembangan di masa yang akan datang yang berlokasi di MT Haryono, seluas sekitar 175.380.000 m² pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024. Tanah seluas sekitar 175.380.000 m² yang berlokasi di MT Haryono belum dilengkapi dengan girik atau HGB atas nama Grup.

Saldo tanah untuk pengembangan pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sejumlah Rp 1.476.693.485.761 dan Rp 1.476.693.485.761.

9. LAND FOR DEVELOPMENT (Continued)

Land for development is land owned by the Group for future development located in MT Haryono, with an area of approximately 175,380,000 m² as of 31 March 2025 and 31 December 2024. The land area of approximately 175,380,000 m² located in MT Haryono has not been equipped with girik or HGB in the name of the Group.

The balance of land for development as of 31 March 2025 and 31 December 2024 amounted to Rp 1,476,693,485,761 and Rp 1,476,693,485,761, respectively.

10. ASET TETAP

31 Maret 2025	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo akhir/ Ending balance
Biaya perolehan				
Pemilikan langsung				
Bangunan	26.966.746.055	-	-	26.966.746.055
Mesin	588.813.000	-	-	588.813.000
Kendaraan	1.325.000.000	-	-	1.325.000.000
Peralatan dan perlengkapan kantor	7.013.384.094	-	-	7.013.384.094
Total	35.894.043.149	-	-	35.894.043.149
Akumulasi penyusutan				
Pemilikan langsung				
Bangunan	6.752.937.522	337.084.326	-	7.090.021.848
Mesin	158.272.396	18.400.407	-	176.672.803
Kendaraan	317.447.913	41.406.249	-	358.854.162
Peralatan dan perlengkapan kantor	5.824.289.628	139.844.030	-	5.964.133.658
Total	13.052.947.459	536.735.012	-	13.589.682.471
Nilai tercatat	22.841.095.690			22.304.360.678
31 Desember 2024	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo akhir/ Ending balance
Biaya perolehan				
Pemilikan langsung				
Bangunan	26.966.746.055	-	-	26.966.746.055
Mesin	588.813.000	-	-	588.813.000
Kendaraan	1.325.000.000	-	-	1.325.000.000
Peralatan dan perlengkapan kantor	6.858.329.603	155.154.491	-	7.013.384.094
Total	35.738.888.658	155.154.491	-	35.894.043.149
Akumulasi penyusutan				
Pemilikan langsung				
Bangunan	5.404.600.218	1.348.337.304	-	6.752.937.522
Mesin	84.670.753	73.601.643	-	158.272.396
Kendaraan	151.822.913	165.625.000	-	317.447.913
Peralatan dan perlengkapan kantor	5.247.502.378	576.787.250	-	5.824.289.628
Total	10.888.596.262	2.164.351.197	-	13.052.947.459
Nilai tercatat	24.850.292.396			22.841.095.690

10. PROPERTY AND EQUIPMENT

31 March 2025
Acquisition cost
Direct ownership
Buildings
Machineries
Vehicles
Furnitures and office equipments
Total
Accumulated Depreciation
Direct Ownership
Buildings
Machineries
Vehicles
Furnitures and office equipments
Total
Carrying amount
31 December 2024
Acquisition cost
Direct Ownership
Buildings
Machineries
Vehicles
Furnitures and office equipments
Total
Accumulated depreciation
Direct ownership
Buildings
Machineries
Vehicles
Furnitures and office equipments
Total
Carrying amount

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. ASET TETAP (Lanjutan)

Beban penyusutan yang dibebankan pada beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp 536.735.012 dan Rp 2.164.351.197 untuk tahun yang berakhir pada 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 (Catatan 24).

Berdasarkan penelaahan atas nilai aset, manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat potensi penurunan nilai aset untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024.

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, aset tetap Grup telah diasuransikan terhadap kerugian akibat kerusakan dan risiko lainnya berdasarkan suatu polis tertentu dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 4.802.869.441 dan Rp 4.802.869.441. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang mungkin timbul dari risiko tersebut.

10. PROPERTY AND EQUIPMENT (Continued)

Depreciation expenses was charged to general and administrative expenses amounting to Rp 536,735,012 and Rp 2,164,351,197 for the year ended 31 March 2025 and 31 December 2024, respectively (Note 24).

Based on the review of the assets values, the Group's management believes that there is no potential impairment in the values of the assets for the year ended 31 March 2025 and 31 December 2024.

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, the Group's property and equipment, are covered by insurance against losses from damages and other risks under certain blanket policies with total coverage amounting to Rp 4,802,869,441 and Rp 4,802,869,441, respectively. The Group's management believes that the insurance is adequate to cover possible losses arising from such risks.

11. PROPERTI INVESTASI

11. INVESTMENT PROPERTY

<u>31 Maret 2025</u>	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassifications</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	<u>31 March 2025</u>
Biaya perolehan <u>Pemilikan langsung</u>						<u>Acquisition cost Direct ownership</u>
Bangunan	18.272.457.332	216.991.643	-	-	18.489.448.975	Buildings
Akumulasi penyusutan <u>Pemilikan langsung</u>						<u>Accumulated depreciation Direct ownership</u>
Bangunan	891.917.439	229.867.788	-	-	1.121.785.227	Buildings
Nilai tercatat	17.380.539.893				17.367.663.748	Carrying amount
<u>31 Desember 2024</u>	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassifications</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	<u>31 December 2024</u>
Biaya perolehan <u>Pemilikan langsung</u>						<u>Acquisition cost Direct ownership</u>
Bangunan	17.366.512.611	905.944.721	-	-	18.272.457.332	Buildings
Akumulasi penyusutan <u>Pemilikan langsung</u>						<u>Accumulated depreciation Direct ownership</u>
Bangunan	-	891.917.439	-	-	891.917.439	Buildings
Nilai tercatat	17.366.512.611				17.380.539.893	Carrying amount

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, properti investasi terdiri dari ruko di Asthana Kemang.

Beban penyusutan yang dialokasikan ke beban pokok pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp 229.867.788 dan Rp 891.917.439 (Catatan 23).

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, investment property consist of shop houses in Asthana Kemang.

Depreciation expense was allocated to cost of revenues for the year ended 31 March 2025 and 31 December 2024 amounted to Rp 229,867,788 and Rp 891,917,439, respectively (Note 23).

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

11. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, properti investasi Grup telah diasuransikan terhadap kerugian akibat kerusakan dan risiko lainnya kepada PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk berdasarkan suatu polis asuransi dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 17.500.000.000. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang mungkin timbul dari risiko tersebut.

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai properti investasi.

11. INVESTMENT PROPERTY (Continued)

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, the Group's investment property, are covered by insurance against losses from damages and other risks with PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk under certain blanket policies with total coverage amounting to Rp 17,500,000,000. The Group's management believes that the insurance is adequate to cover possible losses arising from such risks.

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of investment property.

12. UTANG BANK

	<u>31 Maret 2025/ 31 March 2025</u>
UTANG BANK JANGKA PENDEK	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	492.000.000.000
UTANG BANK JANGKA PANJANG	
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	17.000.000.000
TOTAL	<u>509.000.000.000</u>

Perusahaan

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Berdasarkan Addendum V Perjanjian Kredit Modal Kerja No. WCO.KP/142/KMK/2022 tanggal 13 Desember 2024, Fasilitas kredit ini telah diperpanjang kembali sampai dengan 16 Maret 2025. Selain itu, terdapat pemberitahuan pembaruan data perseroan sebagai dasar pernyataan dan jaminan perjanjian kredit.

Berdasarkan Addendum VI Perjanjian Kredit Modal Kerja No. WCO.KP/142/KMK/2022 tanggal 14 Maret 2025, Fasilitas kredit ini telah diperpanjang kembali sampai dengan 07 Juni 2025.

Berdasarkan Akta Notaris No. 32 tanggal 17 Maret 2022 dari Aliya S. Azhar, S.H., M.H., M.Kn., Perusahaan mendapatkan fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) sebesar Rp 492.000.000.000 dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Tingkat suku bunga untuk fasilitas pinjaman adalah sebesar 7,5% per tahun. Fasilitas kredit ini telah diperpanjang beberapa kali, terakhir dengan Surat Penawaran Pemberian Kredit atas nama Perusahaan tanggal 14 Maret 2024 No. CMB.CM6/CPH.1657/SPPK/2024. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 16 Desember 2024.

12. BANK LOAN

	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
SHORT-TERM BANK LOAN		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	492.000.000.000	
LONG-TERM BANK LOAN		
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	-	
TOTAL	<u>492.000.000.000</u>	

The Company

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Based on Addendum V of Working Capital Credit Agreement No. WCO.KP/142/KMK/2022 dated 13 December 2024, this credit facility has been extended until 16 March 2025. In addition, there is a notification of updated company data as the basis for statements and guarantees for credit agreements.

Based on Addendum VI of Working Capital Credit Agreement No. WCO.KP/142/KMK/2022 dated 14 March 2025, this credit facility has been extended until 07 June 2025.

Based on Notarial Deed No. 32 dated 17 March 2022, by Aliya S. Azhar, S.H., M.H., M.Kn., the Company obtained Working Capital Credit ("KMK") facility amounted Rp 492,000,000,000 from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Interest rate for the loan facility amounting to 7.5% per annum. This credit facility has been extended several times, most recently by Credit Offer Letter on behalf of the Company dated 14 March 2024 No. CMB.CM6/CPH.1657/SPPK/2024. The loan will be due on 16 December 2024.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

12. UTANG BANK (Lanjutan)

Fasilitas pinjaman bank ini dijamin dengan piutang lain-lain/ tagihan *fixed payment* dari PT Wijaya Karya Realty atas penjualan Apartemen Urban Sky, piutang lain-lain/ tagihan kepada PT Wijaya Karya Realty atas Akta fidusia/ piutang cession, tanah dan bangunan Apartemen Urban Sky.

Entitas anak

PT Bank JTrust Indonesia Tbk

Berdasarkan Surat Penawaran Pemberian Kredit atas nama PT Buana Surya Bumi tanggal 24 Maret 2025 No. 51/JTRUST-JKT/SPK-CSME/III/2025, Entitas Anak mendapatkan fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB) sebesar Rp 17.000.000.000 dari PT Bank JTrust Indonesia Tbk. Tingkat suku bunga untuk fasilitas pinjaman adalah sebesar 10,75% per tahun. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 25 Maret 2028.

12. BANK LOAN (Continued)

This bank loan facility is secured by other receivables/fixed payment receivables from PT Wijaya Karya Realty for the sale of Urban Sky Apartments, other receivables/bills to PT Wijaya Karya Realty for fiduciary deeds/cession receivables, land and buildings of Urban Sky Apartments.

Subsidiaries

PT Bank JTrust Indonesia Tbk

Based on the Credit Offer Letter in the name of PT Buana Surya Bumi dated 24 March 2025 No. 51/JTRUST-JKT/SPK-CSME/III/2025. The Subsidiary obtained a Kredit Angsuran Berjangka ("KAB") facility amounted Rp 17,000,000,000 from PT Bank JTrust Indonesia Tbk. Interest rate for the loan facility amounting to 10.75% per annum. The loan will be due on 25 March 2028.

13. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

	<u>31 Maret 2025/ 31 March 2025</u>
Pihak ketiga	372.575.548.478

Utang usaha merupakan utang kepada pemasok dan kontraktor pihak ketiga.

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2025/ 31 March 2025</u>
Belum jatuh tempo	2.769.750.522
Jatuh tempo:	
1 - 30 hari	-
31 - 60 hari	-
Lebih dari 90 hari	369.805.797.956
Total	372.575.548.478

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, seluruh utang usaha Grup didenominasikan dalam Rupiah.

13. TRADE PAYABLES - THIRD PARTIES

	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>
	373.862.200.708

Third parties

Trade payables represents payable to various third party suppliers and contractors.

The aging details of trade payables are as follows:

	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>
	24.066.645.558
	2.319.764.880
	368.328.858
	347.107.461.412
Total	373.862.200.708

Not yet due
Overdue:
1 - 30 days
31 - 60 days
More than 90 days

Total

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, all trade payables of the Group are denominated in Rupiah.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. UTANG LAIN-LAIN

	31 Maret 2025/ 31 March 2025
Pihak ketiga	25.299.668.694
Pihak berelasi (Catatan 27)	306.198.380.000
T o t a l	331.498.048.694

Rincian umur utang lain-lain adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2025/ 31 March 2025
Belum jatuh tempo	1.573.271.170
Jatuh tempo:	
1 - 30 hari	-
61 - 90 hari	-
Lebih dari 90 hari	329.924.777.524
T o t a l	331.498.048.694

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, seluruh utang lain-lain Grup didenominasikan dalam Rupiah.

14. OTHER PAYABLES

	31 Desember 2024/ 31 December 2024
	7.973.227.188
	306.198.380.000
T o t a l	314.171.607.188

Third parties
Related party (Note 27)

The aging details of other payables are as follows:

	31 Desember 2024/ 31 December 2024
	900.111.427
	158.994.516
	272.286.860
	312.840.214.385
T o t a l	314.171.607.188

Not yet due
Overdue:
1 - 30 days
61 - 90 days
More than 90 days

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, all other payables of the Group are denominated in Rupiah.

15. BEBAN AKRUAL

	31 Maret 2025/ 31 March 2025
Operasional	85.609.215.321
B u n g a	23.068.894.763
Jasa profesional	66.600.000
Lain-lain	1.563.021.885
T o t a l	110.307.731.969

Beban akrual Grup biasanya diselesaikan sepanjang tahun keuangan.

15. ACCRUED EXPENSES

	31 Desember 2024/ 31 December 2024
	88.584.755.009
	23.068.894.759
	194.805.000
	1.549.015.722
T o t a l	113.397.470.490

Operational
Interest
Professional fees
Others

The Group's accrued expenses are normally settled throughout the financial year.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. LIABILITAS KONTRAK

Liabilitas kontrak merupakan pendapatan atas uang muka penjualan apartemen Gateway Park, apartemen Urban Signature Ciracas, apartemen Urban Sky, apartemen Urban Suites dan sewa ruko yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan, dengan rincian sebagai berikut:

	31 Maret 2025/ 31 March 2025
Apartemen Urban Sky	695.636.496.817
Apartemen Urban Signature	53.156.491.541
Apartemen Gateway Park	37.784.715.463
Sewa	1.928.630.778
Apartemen Urban Suites	446.082.051
Total	788.952.416.650

16. CONTRACT LIABILITIES

Contract liabilities represents down payment of sales of Gateway Park apartment, Urban Signature Ciracas apartment, Urban Sky apartment, Urban Suites apartment and rentals of shophouses which have not yet met the revenue recognition criteria, with the following detail:

31 Desember 2024/ 31 December 2024	
695.636.496.817	Urban Sky Apartment
48.419.838.554	Urban Signature Apartment
37.138.018.275	Gateway Park Apartment
1.687.888.000	Rental
446.082.051	Urban Suites Apartment
783.328.323.697	Total

17. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar di Muka

	31 Maret 2025/ 31 March 2025
Pajak Penghasilan:	
Pasal 4(2)	22.258.084.216
Pasal 21	4.869.664
Pasal 23	13.200.000
Pajak Pertambahan Nilai	98.282.251.991
Total	120.558.405.871

17. TAXATION

a. Prepaid Taxes

31 Desember 2024/ 31 December 2024	
20.870.285.889	Income Tax:
-	Article 4(2)
-	Article 21
95.241.239.011	Article 23
	Value-Added Tax
116.111.524.900	Total

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. PERPAJAKAN (Lanjutan)

17. TAXATION (Continued)

b. Utang Pajak

b. Taxes Payable

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Pajak penghasilan			Income taxes
Pasal 4(2)	3.339.623.434	3.188.780.818	Article 4(2)
Pasal 21	790.085.696	673.976.990	Article 21
Pasal 23 - Wapu	23.535.688	28.105.864	Article 23 - Wapu
Pasal 23	5.551.322.808	5.551.403.681	Article 23
Pasal 29	3.126.543.700	2.712.181.901	Article 29
Pajak pertambahan nilai	3.899.534.313	232.704.818	
T o t a l	16.730.645.639	12.387.154.072	T o t a l

c. Beban Pajak Final

c. Final Tax Expenses

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Maret 2024/ 31 March 2024	
Pajak final			Final tax
Perusahaan	-	-	The Company
Entitas anak	68.345.856	30.633.615	Subsidiaries
Kerja Sama Operasi	30.513.810	478.142.721	Joint Operation
T o t a l	98.859.666	508.776.336	T o t a l

d. Perhitungan Fiskal

d. Fiscal Computation

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak serta perhitungan beban pajak kini adalah sebagai berikut:

A reconciliation between consolidated profit (loss) before income tax expense as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income and the calculation of current tax expense is as follows:

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Maret 2024/ 31 March 2024	
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian	(1.347.995.391)	4.749.830.304	Consolidated profit (loss) before income tax expense
<u>Dikurangi:</u>			<u>Deduction:</u>
(Rugi) laba sebelum pajak penghasilan entitas anak	(722.293.424)	(1.050.001.184)	(Loss) profit before income tax of subsidiaries
Eliminasi	-	-	Elimination
Laba sebelum pajak penghasilan Perusahaan - Dipindahkan	(2.070.288.815)	3.699.829.120	Profit before income tax expense of the Company - Carried forward

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. PERPAJAKAN (Lanjutan)

17. TAXATION (Continued)

d. Perhitungan Fiskal (Lanjutan)

d. Fiscal Computation (Continued)

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak serta perhitungan beban pajak kini adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

A reconciliation between consolidated profit (loss) before income tax expense as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income and the calculation of current tax expense is as follows: (Continued)

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Maret 2024/ 31 March 2024	
Rugi sebelum pajak penghasilan Perusahaan - Pindahan	751.980.970	5.799.831.488	Loss before income tax expense of the Company - Brought forward
Ditambah (dikurangi):			Add (deduct):
Penghasilan yang dikenakan pajak bersifat final (16.387.352.334)	(16.387.352.334)	(19.668.684.336)	Income subject to final tax
Beban yang dikenakan pajak bersifat final 18.413.058.543	18.413.058.543	19.111.942.769	Expenses subject to final tax
Beban pajak final (30.513.810)	(30.513.810)	478.142.721	Final tax expense
Pendapatan bunga (34.295.867)	(34.295.867)	434.390.391	Interest income
Laba (rugi) yang dikenakan pajak non-final, sebelum penyesuaian fiskal 1.960.896.532	1.960.896.532	(512.989.237)	Profit (loss) subject to non-final tax, before fiscal correction
Taksiran penghasilan kena pajak 2.712.877.502	2.712.877.502	5.286.842.251	Estimated taxable income
Taksiran penghasilan kena pajak dibulatkan - Perusahaan 2.712.877.000	2.712.877.000	5.286.842.000	Estimated taxable income rounded off - The Company
Taksiran penghasilan kena pajak dibulatkan - Entitas Anak 1.140.549.000	1.140.549.000	-	Estimated taxable income rounded off - Subsidiaries
Beban pajak penghasilan - kini			Income tax expense - current
Perusahaan 596.832.940	596.832.940	1.050.001.040	The Company
Entitas anak (Pasal 31e) 125.460.484	125.460.484	-	Subsidiaries (Article 31e)
T o t a l 722.293.424	722.293.424	1.050.001.040	T o t a l
Dikurangi pajak dibayar di muka			Less prepaid taxes
Perusahaan (307.931.625)	(307.931.625)	(-)	The Company
Entitas anak (0)	(0)	(-)	Subsidiaries
T o t a l (307.931.625)	(307.931.625)	(-)	T o t a l
Taksiran utang pajak penghasilan			Estimated income tax payable
Perusahaan 288.901.315	288.901.315	1.050.001.040	The Company
Entitas anak 125.460.484	125.460.484	-	Subsidiaries
T o t a l 414.361.799	414.361.799	1.050.001.040	T o t a l

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

17. PERPAJAKAN (Lanjutan)

d. Perhitungan Fiskal (Lanjutan)

Pada bulan Oktober 2021, Pemerintah Indonesia mengesahkan Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 ("UU No. 7/2021") tentang harmonisasi peraturan perpajakan. Beberapa tujuan UU No. 7/2021 adalah untuk meningkatkan pertumbuhan perekonomian yang berkelanjutan dan mendukung percepatan pemulihan ekonomi, mewujudkan sistem perpajakan yang lebih berkeadilan dan berkepastian hukum, melaksanakan reformasi administrasi, kebijakan perpajakan yang konsolidatif, dan perluasan basis pajak, serta meningkatkan kepatuhan sukarela Wajib Pajak.

Sejumlah perubahan peraturan perpajakan yang terjadi dengan penerapan UU No. 7/2021 antara lain adalah sebagai berikut:

- Pemberlakuan tarif pajak penghasilan badan menjadi 22% mulai Tahun Pajak 2022;
- Kenaikan tarif PPN dari 10% menjadi 11% yang mulai berlaku 1 April 2022, kemudian menjadi 12% untuk barang mewah yang mulai berlaku paling lambat pada tanggal 1 Januari 2025;
- Penyederhanaan PPN dengan tarif final untuk barang atau jasa kena pajak tertentu yang juga berlaku mulai 1 April 2022;
- Program pengungkapan sukarela bagi Wajib Pajak badan selama periode 1 Januari - 30 Juni 2022, dengan basis aset atau harta yang diperoleh selama 1 Januari 1985 - 31 Desember 2015 yang belum diungkap pada saat mengikuti program amnesti pajak sebelumnya.

Penerapan UU No. 7/2021 berdampak pada pengukuran aset dan kewajiban pajak kini dan tangguhan pada tanggal 31 Desember 2022, yang diukur menggunakan tarif pajak 22%.

Menurut Undang-Undang Perpajakan di Indonesia, Perusahaan menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan atau mengubah liabilitas pajak tersebut dalam jangka waktu 5 tahun sejak tanggal terutangnya pajak. Koreksi liabilitas pajak Perusahaan dicatat pada saat Surat Ketetapan Pajak diterima, atau jika mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan Perusahaan tersebut telah ditetapkan.

Kompensasi rugi fiskal dapat dimanfaatkan terhadap penghasilan kena pajak di masa depan sampai dengan lima tahun sejak rugi fiskal dilaporkan.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

17. TAXATION (Continued)

d. Fiscal Computation (Continued)

In October 2021, the Government of Indonesia approved the Law No. 7 Year 2021 ("Law No. 7/2021") related to harmonisation of tax regulations. Some purposes of Law No. 7/2021 are to increase sustainable economic growth and support the acceleration of economic recovery, realize a tax system that is more just with legal certainty, implement administrative reforms, taxation policies, and expansion of the tax base, as well as increasing Taxpayer voluntary compliance.

Some changes in tax regulations from the implementation of Law No. 7/2021, among others, are as follows:

- The application of the corporate income tax rate to 22% starting from the 2022 Fiscal Year;
- VAT rate increase from 10% to 11% which will take effect on 1 April 2022, then to 12% for luxury goods which will take effect no later than 1 January 2025;
- Simplification of VAT using final rate for certain taxable goods or services which also applies from 1 April 2022;
- Voluntary disclosure program for corporate taxpayers for the period 1 January - 30 June 2022, on the basis of assets acquired during 1 January 1985 - 31 December 2015 which were not disclosed when participating in the previous tax amnesty program.

The implementation of Law No. 7/2021 affect the measurement of current and deferred tax assets and liabilities as of 31 December 2022 which were measured using the applicable tax rate of 22%.

Under the Taxation Laws of Indonesia, the Company submits tax returns on the basis of self-assessment. The Tax Authorities may assess of unearned taxes within 5 years from the date tax become due. Amendments to the Company's taxation liabilities are recorded when a Tax Assessment Letter is received, or if appealed against, when the right of appeal is determined.

Fiscal losses carried forward can be utilized against future taxable income up to five years from the fiscal loss has been reported.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

17. PERPAJAKAN (Lanjutan)

d. Perhitungan Fiskal (Lanjutan)

Pajak penghasilan badan berdasarkan Undang-Undang Pajak Penghasilan No. 36 Tahun 2008 Pasal 31e menyatakan bahwa Wajib Pajak Badan dengan peredaran tahunan tidak lebih dari Rp 50.000.000.000 berhak mendapatkan fasilitas pengurangan pajak sebesar 50% dari tarif standar atas penghasilan kena pajak sampai dengan Rp 4.800.000.000. Perusahaan memenuhi kriteria tersebut.

17. TAXATION (Continued)

d. Fiscal Computation (Continued)

The corporate income tax under Income Tax Law No. 36/2008 Article 31e states that Corporate Taxpayer with annual turnover of not more than Rp 50,000,000,000, are entitled to a tax reduction facility of 50% of the standard rate for taxable income up to Rp 4,800,000,000. The Company met such criteria.

18. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Grup memberikan imbalan untuk karyawannya yang telah mencapai usia pensiun yaitu 55 tahun sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) yang menerapkan pengaturan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) No. 2/2022 tentang Cipta Kerja. Perppu Cipta Kerja 2/2022 telah ditetapkan menjadi Undang-Undang pada tanggal 31 Maret 2023 berdasarkan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023.

Perhitungan liabilitas imbalan kerja karyawan pada 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 adalah berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuaria Bambang Sudradjad, aktuaris independen, sesuai laporannya pada tanggal 18 Februari 2025.

18. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES

The Group provides benefits for its employees who has reached the retirement age of 55 based on the provisions of Government Regulation No. 35 Year 2021 ("PP 35/2021") that implement the provisions of Government Regulation in Lieu of Law ("Perppu") No. 2/2022 on Job Creation. Perppu Cipta Kerja 2/2022 has been enacted into law on 31 March 2023, based on Law No. 6 of 2023.

The calculation of employee benefits liabilities as of 31 March 2025 and 31 December 2024 is based on calculations performed by an independent actuary, Kantor Konsultan Aktuaria Bambang Sudradjad according to its report dated 18 February 2025.

a. Beban Imbalan Kerja Karyawan Bersih

	<u>2025</u>
Beban jasa kini	1.103.612.545
Beban bunga	59.342.814
Beban jasa lalu	(315.349.456)
T o t a l	<u>847.605.903</u>

a. Net Employee Benefits Expense

	<u>2024</u>	
1.103.612.545	1.103.612.545	Current service cost
59.342.814	59.342.814	Interest cost
(315.349.456)	(315.349.456)	Past service cost
T o t a l	<u>847.605.903</u>	T o t a l

b. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

	<u>31 Maret 2025/ 31 March 2025</u>
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	<u>2.150.360.638</u>

b. Employee Benefits Liabilities

	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
2.150.360.638	2.150.360.638	Present value of benefit obligation

Mutasi liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

Movements in the employee benefits liabilities are as follows:

	<u>31 Maret 2025/ 31 March 2025</u>
Saldo awal	2.150.360.638
Beban imbalan kerja karyawan bersih	-
Rugi (keuntungan) aktuarial	-
Pembayaran manfaat	-
Saldo akhir	<u>2.150.360.638</u>

	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
1.210.136.908	1.210.136.908	Beginning balance
-	847.605.903	Net employee benefits expense
(92.617.827)	(92.617.827)	Actuarial loss (gain)
-	-	Benefit payment
Ending balance	<u>2.150.360.638</u>	Ending balance

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

18. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (Continued)

b. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan (Lanjutan)

b. Employee Benefits Liabilities (Continued)

Asumsi utama yang digunakan dalam menghitung liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

The principal assumptions used in determining employee benefits liabilities are as follows:

	2025	2024	
Tingkat diskonto	7,12%	7,12%	Discount rates
Tingkat kenaikan gaji per tahun	7,00%	7,00%	Annual salary increase
Umur pensiun	55 tahun/years	55 tahun/years	Retirement age
Tingkat pensiun dini	1%	1%	Early retirement rate
Umur pensiun dini untuk:			Early retirement age for:
Asisten manager	50 tahun/years	50 tahun/years	Assistant manager
Supervisor ke bawah	45 tahun/years	45 tahun/years	Supervisor below
Tingkat pengunduran diri	0,0% - 6,0%	0,0% - 6,0%	Turnover rates
Tingkat kematian	100% TMI4	100% TMI4	Mortality rates
Tingkat kecacatan	10% TMI4	10% TMI4	Disability rates

Analisis sensitivitas dibawah telah ditentukan berdasarkan kemungkinan perubahan yang memungkinkan untuk setiap asumsi yang signifikan atas nilai kini liabilitas imbalan kerja pada akhir periode pelaporan, perkiraan seluruh asumsi lain digunakan secara tetap:

The sensitivity analysis below has been determined based on reasonably possible changes of each significant assumption on the present value of the defined benefit obligation as of the end of the reporting period, assuming all other assumptions were held constant:

	2025	2024	
Tingkat diskonto:			Discount rates:
Kenaikan 1%	(108.874.586) (	108.874.586)	Increase by 1%
Penurunan 1%	126.320.715	126.320.715	Decrease by 1%
Tingkat kenaikan gaji per tahun:			Annual salary increase:
Kenaikan 1%	136.435.401	136.435.401	Increase by 1%
Penurunan 1%	(119.989.874) (	119.989.874)	Decrease by 1%

Tabel di bawah adalah analisis jatuh tempo atas pembayaran manfaat yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024:

Shown below is the maturity analysis of the undiscounted benefit payments as of 31 March 2025 and 31 December 2024:

	2025	2024	
Dalam 12 bulan berikutnya	1.562.180.841	1.562.180.841	Within the next 12 months
Antara 1 dan 2 tahun	14.862.300	14.862.300	Between 1 and 5 years
Antara 2 dan 5 tahun	483.386.863	483.386.863	
Antara 5 dan 10 tahun	950.279.908	950.279.908	Between 5 and 10 years
Lebih dari 10 tahun	28.800.260.316	28.800.260.316	More than 10 years

Durasi rata-rata atas kewajiban imbalan kerja pada tahun 2025 dan 2024 adalah 13,34 tahun dan 13,34 tahun.

The average duration of the defined benefit obligation at the year 2025 and 2024 was 13.34 years and 13.34 years, respectively.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

19. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

19. SHARE CAPITAL

The details of the Company's shareholders as of 31 March 2025 and 31 December 2024 are as follows:

	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh/ <i>Number of shares issued and fully paid</i>	Persentase kepemilikan/ <i>Percentage of ownership (%)</i>	Total	
Pemegang saham				Shareholders
PT Nusa Wijaya Propertindo	2.401.409.999	74,30	240.140.999.900	PT Nusa Wijaya Propertindo
Ibukota Development Ltd.	310.712.500	9,61	31.071.250.000	Ibukota Development Ltd.
Jacqueline Bastiaan Wijaya	1	0,00	100	Jacqueline Bastiaan Wijaya
Masyarakat (dibawah 5%)	407.475.640	12,61	40.747.564.000	Masyarakat (below 5%)
Sub-total	3.119.598.140	96,52	311.959.814.000	Sub-total
Saham treasuri	112.524.500	3,48	11.252.450.000	Treasury shares
Total	3.232.122.640	100,00	323.212.264.000	Total

20. TAMBAHAN MODAL DISETOR DAN CADANGAN LAINNYA

Tambahan modal disetor Grup pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp 641.300.908.338 berasal dari penawaran umum perdana PT Urban Jakarta Propertindo Tbk.

Selisih nilai transaksi ekuitas Grup dengan kepentingan non-pengendali pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar Rp 61.998.083.117 merupakan selisih antara harga beli dengan nilai tercatat pada saat Grup mengakuisisi JRC pada tanggal 29 April 2020.

20. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL AND OTHER RESERVES

The Group's additional paid-in capital as of 31 March 2025 and 31 December 2024 amounting to Rp 641,300,908,338 comes from the initial public offering of PT Urban Jakarta Propertindo Tbk.

The Group's difference in value of equity transactions with non-controlling interest as of 31 March 2025 and 31 December 2024 amounting to Rp 61,998,083,117 was the difference between purchase price and the carrying amount when the group acquired JRC on 29 April 2020.

21. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak merupakan bagian pemegang saham minoritas atas aset bersih entitas anak yang tidak seluruh sahamnya dimiliki oleh Perusahaan.

Rincian kepentingan non-pengendali yang merupakan bagian pemegang saham minoritas adalah sebagai berikut:

21. NON-CONTROLLING INTEREST

Non-controlling interests in net assets of subsidiaries represent the share of minority shareholders in the net assets of subsidiaries that are not wholly owned by the Company.

Detail of non-controlling interest which pertains to minority interest are as follow:

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
PT Jakarta River City	968.270.324.450	968.270.368.540	PT Jakarta River City
PT Urban Jakarta Komersial	2.415.485	2.392.091	PT Urban Jakarta Komersial
PT Urban Suite Development	500.000	500.000	PT Urban Suite Development
Total	968.273.239.935	968.273.260.631	Total

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (Lanjutan)

Proporsi kepemilikan saham yang dimiliki oleh kepentingan non-pengendali dengan jumlah material adalah sebagai berikut:

21. NON-CONTROLLING INTEREST (Continued)

The proportion of share ownership held by noncontrolling interests with a material amount is as follows:

	Persentase kepemilikan (%) / Percentage of ownership (%)		
	31 Maret 2025 / 31 March 2025	31 Desember 2024 / 31 December 2024	
PT Jakarta River City	48,99	48,99	PT Jakarta River City
Ringkasan informasi keuangan pada masing-masing entitas anak Grup yang memiliki kepentingan nonpengendali yang material ditetapkan di bawah ini. Ringkasan informasi keuangan di bawah ini merupakan jumlah sebelum eliminasi intra grup.			Summarized financial information in respect of each of the Group's subsidiaries that has material non-controlling interests is set out below. The summarized financial information below represents amounts before intragroup eliminations.
PT Jakarta River City (JRC)			PT Jakarta River City (JRC)
	31 Maret 2025 / 31 March 2025	31 Desember 2024 / 31 December 2024	
Aset lancar	541.969.090.452	541.969.415.230	Current assets
Aset tidak lancar	1.476.693.485.761	1.476.693.485.761	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	(42.135.645.361)	(42.135.880.139)	Short-term liabilities
Aset netto	1.976.526.930.852	1.976.527.020.852	Net assets
Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain JRC adalah sebagai berikut:			JRC's summary statement of profit or loss and other comprehensive income is as follows:
	2 0 2 5	2 0 2 4	
Total rugi komprehensif tahun berjalan	(90.000)	(262.113.339)	Total comprehensive loss for the year
Ringkasan laporan arus kas JRC adalah sebagai berikut:			JRC's summary statement of cash flows is as follows:
	2 0 2 5	2 0 2 4	
Arus kas digunakan untuk aktivitas operasi	(324.778)	(26.219.073)	Cash flow used in operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi	-	-	Cash flow from investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan	-	-	Cash flow from financing activities
Penurunan bersih dalam kas dan setara kas	(324.778)	(26.219.073)	Net decrease in cash and cash equivalents

22. PENDAPATAN

Rincian penjualan Grup adalah sebagai berikut:

22. REVENUES

The details of the Group's revenues are as follows:

	2 0 2 5	2 0 2 4	
Apartemen			Apartment
Urban Signature Ciracas	-	11.415.111.157	Urban Signature Ciracas
Gateway Park	1.220.552.397	7.710.597.287	Gateway Park
Sewa	447.963.952	226.680.159	Rent
Lain-lain	660.000.000	660.000.000	Others
Total	2.328.516.349	20.012.388.603	Total

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. PENDAPATAN (Lanjutan)

Rincian penjualan berdasarkan pelanggan sebagai berikut:

	2025
Pihak ketiga	1.668.516.349
Pihak berelasi (Catatan 27)	660.000.000
Total	2.328.516.349

Tidak terdapat transaksi dengan satu pelanggan dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah pendapatan usaha konsolidasian untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2025 dan 2024.

22. REVENUES (Continued)

The details of revenues by customer are as follows:

	2024	
	19.352.388.603	Third parties
	660.000.000	Related parties (Note 27)
Total	20.012.388.603	Total

There were no transactions with single customer with cumulative amount exceeding 10% of consolidated operating revenues for the period ended 31 March 2025 and 2024.

23. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut:

	2025
Unit apartemen (Catatan 8)	1.161.369.574
Beban depresiasi properti investasi (Catatan 11)	229.867.788
Total	1.391.237.362

Grup tidak memiliki transaksi dengan satu pemasok dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah beban pokok pendapatan konsolidasian untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2025 dan 2024.

23. COST OF REVENUES

The details of cost of revenues are as follows:

	2024	
	14.775.817.068	Apartment units (Note 8)
	-	Depreciation expense of investment property (Note 11)
Total	14.775.817.068	Total

The Group has no transaction with any single supplier with cumulative amount exceeding 10% of consolidated cost of revenue for the period ended 31 March 2025 and 2024.

24. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2025
Beban gaji, upah dan tunjangan	3.241.274.801
Beban penyusutan aset tetap (Catatan 10)	536.735.012
Beban sewa	43.638.755
Beban jasa profesional	114.698.379
Beban jasa Audit	147.373.760
Beban listrik, air dan telepon	88.623.002
Perlengkapan dan operasional kantor	233.017.987
Sumbangan, jamuan dan representasi	68.915.004
Legal dan perijinan	31.000.000
Beban perjalanan	45.231.588
Beban amortisasi aset takberwujud	-
Lain-lain	781.476.331
Total	5.331.984.619

24. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2024	
	2.733.548.918	Salaries, wages and allowances
	725.903.030	Depreciation expense of property and equipment (Note 10)
	230.616.801	Rent expense
	128.010.470	Professional fees
	-	Audit fee
	187.906.098	Electricity, water and telecommunication
	433.044.065	Supplies and office operational
	37.330.588	Donation, entertainment and representation
	8.000.000	Legal and permit
	4.166.559	Travel expenses
	-	Amortization expense of intangible assets
	1.465.259.714	Others
Total	5.953.786.243	Total

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASI LAINNYA**a. Pendapatan Operasi Lainnya**

	2025
Penghasilan sewa	360.000.000
Pembalikan pencadangan piutang usaha (Catatan 6)	(20.352.714)
Lain-lain	573.024.984
T o t a l	912.672.270

b. Beban Operasi Lainnya

	2025
Cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha (Catatan 6)	-
Lain-lain	849.061.339
	849.061.339

25. OTHER OPERATING INCOME AND EXPENSES**a. Other Operating Income**

	2024	
	360.000.000	Rent income
	-	Reversal of allowance for impairment of trade receivables (Note 6)
	1.502.578.983	Others
T o t a l	1.862.578.983	

b. Other Operating Expenses

	2024	
	-	Provision for allowance for impairment losses of trade receivables (Note 6)
	17.335.400	Others
	17.335.400	

26. PENDAPATAN DAN BEBAN KEUANGAN**a. Pendapatan Keuangan**

	2025
Pendapatan bunga pinjaman	3.193.427.356
Pendapatan bunga	38.004.766
T o t a l	3.231.432.122

b. Beban Keuangan

Beban keuangan terutama berkaitan dengan bunga dari utang bank. Untuk periode yang berakhir pada 31 Maret 2025 dan 2024, saldo beban keuangan masing-masing sebesar Rp 312.900.666 dan Rp 243.231.649.

26. FINANCE INCOME AND COSTS**a. Finance Income**

	2024	
	4.112.732.653	Loan interest income
	434.784.144	Interest income
T o t a l	4.547.516.797	

b. Finance Cost

Finance costs mainly pertains to interest from bank loan. For the period ended 31 March 2025 and 2024, balance of finance costs amounted to Rp 312,900,666 and Rp 243,231,649, respectively.

27. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Hubungan dan sifat saldo akun dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

27. ACCOUNT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows:

No.	Pihak-pihak berelasi/ Related parties	Sifat dari hubungan/ Nature of relationship	Sifat dari transaksi/ Nature of transaction
1.	PT Nusa Wijaya Propertindo	Pemegang saham/ Shareholder	Piutang usaha, piutang lain-lain dan pendapatan/ Trade receivables, other receivables and revenues
2.	PT Ciptaruang Persada Property	Dibawah pengendalian yang sama/ Under common control	Piutang usaha, piutang lain-lain, pinjaman pihak berelasi, utang lain-lain dan pendapatan/ Trade receivables, other receivables, due from related party, other payables and revenues

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**27. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI (Lanjutan)**

**27. ACCOUNT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH
RELATED PARTIES (Continued)**

Rincian saldo akun-akun dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The details of the balances of accounts with related parties are as follows:

	<u>31 Maret 2025/ 31 March 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
Piutang usaha			Trade receivables
PT Nusa Wijaya Propertindo	15.044.474.006	14.684.774.006	PT Nusa Wijaya Propertindo
PT Ciptaruang Persada Property	6.811.200.000	6.451.500.000	PT Ciptaruang Persada Property
Total (Catatan 6)	<u>21.855.674.006</u>	<u>21.136.274.006</u>	Total (Note 6)
Persentase dari total aset	<u>0,52%</u>	<u>0,51%</u>	Percentage from total assets
Piutang lain-lain			Other receivables
PT Ciptaruang Persada Property	52.279.674.645	50.352.928.770	PT Ciptaruang Persada Property
PT Nusa Wijaya Propertindo	2.917.887.791	2.736.087.791	PT Nusa Wijaya Propertindo
Total (Catatan 7)	<u>55.197.562.436</u>	<u>53.089.016.561</u>	Total (Note 7)
Persentase dari total aset	<u>1,32%</u>	<u>1,29%</u>	Percentage from total assets
Pinjaman pihak berelasi			Due from related party
PT Ciptaruang Persada Property	182.478.000.000	182.478.000.000	PT Ciptaruang Persada Property
Persentase dari total aset	<u>4,37%</u>	<u>4,40%</u>	Percentage from total assets

Grup memberikan pinjaman pihak berelasi kepada PT Ciptaruang Persada Property (CPP) sesuai dengan perjanjian pinjaman No. 09/AGR/UJP-CPP/VII/2019 pada tanggal 20 Juli 2019.

The Group provided related party loan to PT Ciptaruang Persada Property (CPP) under loan agreement No. 09/AGR/UJP-CPP/VII/2019 on 20 July 2019.

Perusahaan setuju memberikan pinjaman sebesar Rp 62.478.000.000 dengan suku bunga 4,5% per tahun untuk jangka waktu 5 tahun. Pinjaman tersebut ditujukan untuk modal kerja CPP. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 19 Januari 2029.

The Company agreed to provide the loan amounted Rp 62,478,000,000 with interest rate of 4.5% per annum for 5 years period. The loan provided to CPP is for working capital purpose. This loan will mature on 19 January 2029.

Berdasarkan Perjanjian pinjaman pada tanggal 4 Januari 2021 antara Perusahaan dan CPP, Perusahaan setuju memberikan pinjaman dengan plafon sebesar Rp 200.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 4,5% bruto per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 4 Januari 2026. Pada tahun 2021, Grup memberikan tambahan pinjaman sebesar Rp 120.000.000.000.

Based on Loan Agreement dated 4 January 2021 between the Company and CPP, the Company agreed to provide loan amounting to Rp 200,000,000,000. This loan bears interest at 4.5% gross per annum and will mature on 4 January 2026. In 2021, the Group has increase the loan amounted Rp 120,000,000,000.

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, jumlah dana yang telah ditarik oleh CPP dari Grup adalah sebesar Rp 182.478.000.000.

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, the amount of funds that have been withdrawn by CPP from the Group amounted to Rp 182,478,000,000.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**27. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI (Lanjutan)**

**27. ACCOUNT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH
RELATED PARTIES (Continued)**

Rincian saldo akun-akun dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The details of the balances of accounts with related parties are as follows: (Continued)

	<u>31 Maret 2025/ 31 March 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
Utang lain-lain			Other payables
PT Ciptaruang Persada Property	<u>306.198.380.000</u>	<u>306.198.380.000</u>	PT Ciptaruang Persada Property
Persentase dari total liabilitas	<u>14,46%</u>	<u>14,63%</u>	Percentage from total liabilities

Berdasarkan Akta Cessie No. 76 pada tanggal 29 Desember 2021 dari H. Ade Ardiansyah, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi, antara Grup dengan PT Ciptaruang Persada Property bahwa Grup membeli piutang senilai Rp 336.198.380.000 atas piutang sebesar Rp 492.664.250.000 yang harus dibayarkan oleh PT Wijaya Karya Realty.

Based on Cessie Deed No. 76 dated 29 December 2021 by H. Ade Ardiansyah, S.H., M.Kn., Notary in Bekasi, between the Group and PT Ciptaruang Persada Property that the Company and subsidiaries purchased receivables amounted to Rp 336,198,380,000 for receivables amounted to Rp 492,664,250,000 which must be paid by PT Wijaya Karya Realty.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Pendapatan			Revenues
PT Ciptaruang Persada Property	<u>330.000.000</u>	<u>330.000.000</u>	PT Ciptaruang Persada Property
PT Nusa Wijaya Propertindo	<u>330.000.000</u>	<u>330.000.000</u>	PT Nusa Wijaya Propertindo
Total (Catatan 22)	<u>660.000.000</u>	<u>660.000.000</u>	Total (Note 22)
Persentase dari total pendapatan	<u>3,85%</u>	<u>3,30%</u>	Percentage from total revenues

Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi

Remuneration of Board of Commissioners and Directors

Jumlah gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 adalah masing-masing sebesar Rp 357.721.124 dan Rp 6.999.843.334.

Total salaries and benefits paid to the Board of Commissioners and Directors in 31 March 2025 and 31 December 2024 are amounted to Rp 357,721,124 and Rp 6,999,843,334 respectively.

28. SEGMENT OPERASI

28. OPERATING SEGMENTS

Semua saldo akun dan transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

All account balances and transactions with related parties are disclosed in the consolidated financial statements.

Untuk kepentingan manajemen, kegiatan usaha Grup diklasifikasikan menjadi 2 (dua) segmen usaha: Penjualan apartemen dan lainnya.

For management purposes, the Group's business activities are categorized into 2 (two): Sales of apartment and other.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)

28. OPERATING SEGMENTS (Continued)

Informasi mengenai segmen usaha Grup adalah sebagai berikut:

Information regarding these the Group's business segments are as follows:

	2025			
	Apartemen/ Apartment	Lain-lain/ Others	Total	
Pendapatan	1.220.552.397	1.107.963.952	2.328.516.349	Revenues
Beban pokok pendapatan	(1.161.369.574)	(229.867.788)	(1.391.237.362)	Cost of revenues
Laba bruto	59.182.823	878.096.164	937.278.987	Gross profit
Beban penjualan	(124.747.537)	(5.545.387)	(130.292.924)	Selling Expenses
Beban umum dan administrasi	(5.076.084.797)	(255.899.822)	(5.331.984.619)	General and administrative expenses
Beban pajak final	(30.513.810)	(68.345.856)	(98.859.666)	Final tax expenses
Pendapatan operasi lainnya - bersih	63.610.931	-	63.610.931	Other operating income - net
Laba (rugi) operasi	(5.108.552.390)	548.305.099	(4.560.247.291)	Operating profit (loss)
Jumlah aset segmen	4.183.807.655.142	501.086.036.000	4.184.308.741.178	Total segment assets
Jumlah liabilitas segmen	2.132.546.338.444	-	2.132.546.338.444	Total segment liabilities
	2024			
	Apartemen/ Apartment	Lain-lain/ Others	Total	
Pendapatan	19.125.708.444	886.680.159	20.012.388.603	Revenues
Beban pokok pendapatan	(14.775.817.068)	-	(14.775.817.068)	Cost of revenues
Laba bruto	4.349.891.376	886.680.159	5.236.571.535	Gross profit
Beban penjualan	(51.256.603)	(122.450.780)	(173.707.383)	Selling Expenses
Beban umum dan administrasi	(5.599.334.778)	(354.451.465)	(5.953.786.243)	General and administrative expenses
Beban pajak final	(478.142.721)	(30.633.615)	(508.776.336)	Final tax expenses
Pendapatan operasi lainnya - bersih	1.791.775.151	53.468.432	1.845.243.583	Other operating income - net
Laba operasi	12.932.425	432.612.731	445.545.156	Operating profit
Jumlah aset segmen	3.632.951.312.995	501.086.036.000	4.134.037.348.995	Total segment assets
Jumlah liabilitas segmen	2.079.217.675.000	-	2.079.217.675.000	Total segment liabilities

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

29. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut:

Proyek Gateway Park

- (a) Proyek Gateway Park didirikan atas perjanjian kerjasama antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk (ADHI) dan PT Nusa Wijaya Propertindo (NWP) berdasarkan Akta Notaris No. 2 tanggal 2 Maret 2017 dari Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., dengan nama pelaksana "ADHI-NWP Kerjasama".

Berdasarkan Akta Notaris No. 2 tanggal 7 Juni 2017 dari Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., Perusahaan ditunjuk sebagai pengganti NWP dalam perjanjian kerjasama dengan ADHI. Semua tanggung jawab dan konsekuensi menjadi tanggung jawab Perusahaan.

Para pihak menyepakati ketentuan perjanjian kerjasama sebagai berikut:

- Para pihak secara bersama-sama memiliki secara sah dan mempunyai hak atas tanah objek kerjasama dengan porsi kepemilikan objek kerjasama masing-masing sebesar 50% dan hal tersebut merupakan penyertaan dari masing-masing pihak dalam pelaksanaan kerjasama ini.
- Para pihak sepakat jika dalam proses pelaksanaan pembangunan, perolehan perizinan, pengembangan pemasaran dan pengelolaan dalam kerjasama ini diperlukan biaya/dana tambahan maka akan diproporsikan masing-masing sebesar 50% sesuai dengan *business plan* yang disepakati dalam Akta tersebut dan direviu secara berkala.

- (b) Para pihak menyepakati ketentuan perjanjian kerjasama sebagai berikut:

- Apabila salah satu pihak tidak melakukan penyertaan, maka porsi *profit sharing*-nya akan berkurang secara proporsional.
- Keuntungan yang dihasilkan kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema *profit and loss sharing* yang bersifat *floating* dimana ADHI mendapatkan 60% dan Perusahaan mendapatkan 40%.

- (c) Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung No. 001/SPK/TOD1-GWP/PROD/X/2017 tanggal 2 Oktober 2017 untuk pekerjaan Pondasi, Struktur, Arsitektur dan MEP Bangunan Ruko Proyek Gateway Park Jatibening Baru, Bekasi dengan nilai kontrak Rp 24.261.206.896.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

29. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows:

Gateway Park Project

- (a) *The Gateway Park Project was established under a cooperation agreement between PT Adhi Karya (Persero) Tbk (ADHI) and PT Nusa Wijaya Propertindo (NWP) based on Notarial Deed No. 2 dated 2 March 2017 by Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., under the name of "ADHI-NWP Kerjasama".*

Based on Notarial Deed No. 2 dated 7 June 2017 by Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., the Company was appointed as a replacement for the NWP in the cooperation agreement with ADHI. All responsibilities and consequences were handed over into the Company.

Both parties agreed to the terms of the cooperation agreement as follows:

- *Both parties legally own and have the right to land of the object of cooperation with the ownership portion of the respective object of cooperation amounting to 50% and this is the participation of each party in the implementation of this collaboration.*
- *Both parties agree that if in the process of development, obtaining permit, developing marketing and management in this collaboration requires additional costs/funds, then it will be divided proportionally 50% each based on agreed business plan in the Deed and will be reviewed periodically.*

- (b) *Both parties agreed to the terms of the cooperation agreement as follows:*

- *If one of the parties does not make a deposit, the portion of the profit sharing will be decreased proportionally.*
- *The profit generated by the cooperation distributed to the parties is determined by the floating profit and loss sharing scheme whereas ADHI get 60% and the Company earn 40%.*

- (c) *Letter of Agreement with PT Adhi Persada Gedung No. 001/SPK/TOD1-GWP/PROD/X/2017 dated 2 October 2017 for the work of Foundation, Structure, Architecture and MEP Building for Commercial Gateway Park Project Jatibening Baru, Bekasi with contract value of Rp 24,261,206,896.*

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**29. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI
(Lanjutan)**

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

Proyek Gateway Park (Lanjutan)

- (d) Addendum I Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung No. 002-ADD/SPK/TOD1-GWP/PROD/V/2018 tanggal 1 Mei 2018 untuk pekerjaan Pondasi dan Struktur Bangunan Apartemen Tower 1 Proyek Gateway Park Jatibening Baru - Bekasi dengan nilai kontrak Rp 97.881.282.934.
- (e) Addendum Perjanjian Kerjasama berdasarkan Akta No. 23 tanggal 30 Juli 2018 mengenai Perjanjian Novasi No. 112-1/048/VII/2018 yang dibuat dan ditandatangani tanggal 2 Juli 2018 antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk, PT Adhi Commuter Properti (ACP) dan Perusahaan mengenai ACP menggantikan kedudukan ADHI dalam Perjanjian Kerjasama antara Perusahaan dengan ADHI.
- (f) Perusahaan menandatangani syarat-syarat dan ketentuan - ketentuan umum pemesanan komersial area kawasan Gateway Park No. 002/SSKK/GWP-XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 sebesar Rp 344.735.600.000.
- (g) Surat Perjanjian Pemborong antara KSO PT Adhi Commuter Properti dan Perusahaan dengan PT Adhi Persada Gedung No. 005/SPK/ACP-GWP/PROD/VII/2019 tanggal 1 Juli 2019 untuk pekerjaan Pondasi Borepile dan Soldier Pile Mall, Sub Struktur Mall dan Up Struktur 23-25 area lobby, parkir proyek Gateway Park Jatibening Baru - Bekasi dengan nilai kontrak Rp 37.495.850.000.
- (h) Surat Perjanjian Pemborong antara KSO PT Adhi Commuter Properti dan Perusahaan dengan PT Adhi Persada Gedung No. 006/SPK/ACP-GWP/PROD/IX/2019 tanggal 25 September 2019 untuk persiapan, prasarana dan penunjang apartemen Tower 1 - Tahap I Proyek Gateway Park Jatibening Baru - Bekasi dengan nilai kontrak Rp 11.012.000.000.
- (i) Surat Perjanjian Pemborongan antara KSO PT Adhi Commuter Properti dan Perusahaan dengan PT Adhi Persada Gedung No. 007/SPK/ACP-GWP/PROD/IX/2019 tanggal 25 September 2019 untuk Persiapan, Prasarana dan Penunjang Bangunan Mall - Tahap I Proyek Gateway Park Jatibening Baru - Bekasi dengan nilai kontrak Rp 9.900.000.000.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

29. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (Continued)

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

Gateway Park Project (Continued)

- (d) Addendum I Letter of Agreement with PT Adhi Persada Gedung No. 002-ADD/SPK/TOD1-GWP/PROD/V/2018 dated 1 May 2018 for the work of the Foundation and Apartment Building Structure Tower 1 of the Gateway Park Jatibening Baru Project - Bekasi with contract value amounted Rp 97,881,282,934.
- (e) Cooperation Agreement Addendum based on Deed No. 23 dated 30 July 2018 related to Novation Agreement No. 112-1/048/VII/2018 prepared and signed at 2 July 2018 between PT Adhi Karya (Persero) Tbk, PT Adhi Commuter Properti (ACP) and the Company regarding ACP replaced ADHI in Cooperation Agreement between the Company and ADHI.
- (f) The Company signed a general terms and conditions regarding purchase order of Gateway Park commercial area No. 002/SSKK/GWPXII/2018 dated 12 December 2018 amounted to Rp 344,735,600,000.
- (g) Letter of Agreement between KSO PT Adhi Commuter Properti and the Company with PT Adhi Persada Gedung No. 005/SPK/ACP-GWP/PROD/VII/2019 dated 1 July 2019 for foundation of Borepile and Soldier Pile Mall, Mall Sub Structure and Up Structure as 23-25 lobby area, project parking Gateway Park Jatibening Baru - Bekasi, with contract value amounted Rp 37,495,850,000.
- (h) Letter of Agreement between KSO PT Adhi Commuter Properti and the Company with PT Adhi Persada Gedung No. 006/SPK/ACP-GWP/PROD/IX/2019 dated 25 September 2019 for preparation, infrastructure and apartment support Tower 1 - Phase I, Gateway Park project Jatibening Baru - Bekasi, with contract value amounted Rp 11,012,000,000.
- (i) Letter of Agreement between KSO PT Adhi Commuter Properti and the Company with PT Adhi Persada Gedung No. 007/SPK/ACP-GWP/PROD/IX/2019 dated 25 September 2019 for preparation, infrastructure and mall support - Phase I, Gateway Park project Jatibening Baru - Bekasi, with contract value amounted Rp 9,900,000,000.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**29. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI
(Lanjutan)**

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

Proyek Gateway Park (Lanjutan)

- (j) Addendum I Surat Perjanjian Pemborong antara KSO PT Adhi Commuter Properti dan Perusahaan dengan PT Adhi Persada Gedung No. 005-1/SPK/ACP-GWP/PROD/XII/2019 tanggal 26 Desember 2019 untuk pekerjaan pondasi dan struktur bangunan mall Proyek Gateway Park Jatibening Baru - Bekasi dengan nilai kontrak Rp 99.795.830.000.
- (k) Addendum I Surat Perjanjian Pemborong antara KSO PT Adhi Commuter Properti dan Perusahaan dengan PT Adhi Persada Gedung No. 004-1/SPK/TOD1-GWP/PROD/XII/2019 tanggal 9 Desember 2019 untuk Pekerjaan Sistem MEP Apartemen Tower 1, Proyek Gateway Park Jatibening Baru - Bekasi dengan nilai kontrak Rp 45.881.000.000.
- (l) Addendum II Surat Perjanjian Pemborong antara KSO PT Adhi Commuter Properti dan Perusahaan dengan PT Adhi Persada Gedung No. 004/SPK/KSO ACP-UJP-GWP/PROD-ADDII/VIII/2020 tanggal 24 Agustus 2020, untuk Pekerjaan Sistem MEP Apartemen Tower 1 Proyek Gateway Park Jatibening Baru - Bekasi dengan nilai kontrak Rp 47.061.910.000.
- (m) Addendum IV Surat Perjanjian Pemborong antara KSO PT Adhi Commuter Properti dan Perusahaan dengan PT Adhi Persada Gedung No. 002-2/SPK/KSO ACP-UJP-GWP/PROD-ADDIV/IV/2021 tanggal 17 Juni 2021 untuk pekerjaan pondasi dan struktur bangunan Apartemen Tower 1 Proyek Gateway Park Jatibening Baru - Bekasi dengan nilai kontrak Rp 99.461.311.664.

Proyek Urban Signature Ciracas

- (a) Proyek Urban Signature Ciracas didirikan atas perjanjian kerjasama antara ADHI dan Perusahaan berdasarkan Akta Notaris No. 10 tanggal 23 Desember 2016 dari Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., dimana ADHI akan mengembangkan tanah milik Perusahaan yang terletak di Jl. Penganten Ali, Ciracas, Jakarta Timur, dengan total luas tanah sebesar 62.239 m² senilai Rp 161.821.400.000.

Para pihak menyepakati ketentuan perjanjian kerjasama sebagai berikut:

- Para pihak sepakat bahwa "Tanah Obyek Kerjasama" disertipikatkan dan dibalik nama ke ADHI dengan tetap memperhatikan dan mengakui penyertaan Perusahaan sebesar 50% dari "Nilai Tanah Obyek Kerjasama".

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**29. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)**

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

Gateway Park Project (Continued)

- (j) Addendum I Letter of Agreement between KSO PT Adhi Commuter Properti and the Company with PT Adhi Persada Gedung No. 005-1/SPK/ACP-GWP/PROD/XII/2019 dated 26 Desember 2019 for foundation and mall building structure, Gateway Park project Jatibening Baru - Bekasi, with contract value amounted Rp 99,795,830,000.
- (k) Addendum I Letter of Agreement between KSO PT Adhi Commuter Properti and the Company with PT Adhi Persada Gedung No. 004-1/SPK/TOD1-GWP/PROD/XII/2019 dated 9 December 2019 for electronic system MEP of Apartment Tower 1, Gateway Park project Jatibening Baru - Bekasi, with contract value amounted Rp 45,881,000,000.
- (l) Addendum II Letter of Agreement between KSO PT Adhi Commuter Properti and the Company with PT Adhi Persada Gedung No. 004/SPK/KSO ACP-UJP-GWP/PROD-ADDII/VIII/2020 dated 24 August 2020, for MEP system Apartment Tower 1, Gateway Park project Jatibening Baru - Bekasi, with contract value amounted Rp 47,061,910,000.
- (m) Addendum IV Letter of Agreement between KSO PT Adhi Commuter Properti and the Company with PT Adhi Persada Gedung No. 002-2/SPK/KSO ACP-UJP-GWP/PROD-ADDIV/IV/2021 dated 17 June 2021 for foundation and Apartment building structure Tower 1, Gateway Park project Jatibening Baru - Bekasi, with contract value amounted Rp 99,461,311,664.

Urban Signature Ciracas Project

- (a) The Urban Signature Ciracas Project was established under a cooperation agreement between ADHI and Company based on Notarial Deed No. 10 dated 23 December 2016 by Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., where ADHI will develop the Company's land located in Jl. Penganten Ali, Ciracas, East Jakarta, with total land area 62,239 m² amounted to Rp 161,821,400,000.

Both parties agreed to the terms of the cooperation agreement as follows:

- Both parties agree that the "Collaboration Object Land" is certified and renamed to ADHI while still taking into account and recognizing the Company's participation of 50% of the "Collaboration Object Land Value".

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**29. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI
(Lanjutan)**

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

Proyek Urban Signature Ciracas (Lanjutan)

- (a) Para pihak menyepakati ketentuan perjanjian kerjasama sebagai berikut: (Lanjutan)
- Para pihak sepakat bahwa ADHI akan memiliki tanah milik Perusahaan dengan pembayaran sebesar 50% dari nilai tanah atau senilai Rp 80.910.700.000 yang menjadi penyertaan ADHI dan sisanya senilai Rp 80.910.700.000 merupakan penyertaan Perusahaan didalam kerjasama.
 - ADHI akan melaksanakan pembayaran sebesar 50% atau senilai Rp 80.910.700.000 diatas kepada Perusahaan melalui penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
 - Para pihak secara bersama-sama memiliki secara sah dan mempunyai hak atas tanah objek kerjasama dengan porsi kepemilikan objek kerjasama masing-masing sebesar 50%.
 - Para pihak sepakat jika dalam proses pelaksanaan pembangunan, perolehan perizinan, pengembangan pemasaran dan pengelolaan dalam kerjasama ini diperlukan biaya/dana tambahan maka akan diproporsikan masing-masing sebesar 50% sesuai dengan *business plan* yang disepakati dalam Akta tersebut dan direviu secara berkala.
 - Apabila salah satu pihak tidak melakukan penyetoran, maka porsi profit *sharing*-nya akan berkurang secara proporsional.
 - Keuntungan yang dihasilkan kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema profit and loss sharing yang bersifat floating dimana ADHI mendapatkan 60% dan Perusahaan mendapatkan 40%.
- (b) Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung No. 1508/TOD-XI/2017 tanggal 22 November 2017 untuk pekerjaan Jasa Konstruksi Struktur Proyek Urban Signature Ciracas, Jakarta Timur dengan nilai kontrak Rp 100.000.000.000.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

29. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (Continued)

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

Urban Signature Ciracas Project (Continued)

- (a) *Both parties agreed to the terms of the cooperation agreement as follows: (Continued)*
- *Both parties agree that ADHI will own the land owned by the Company with payment of 50% of the land value or equivalent to Rp 80,910,700,000 which will be ADHI's participation and the remaining Rp 80,910,700,000 will be the Company's participation in the collaboration.*
 - *ADHI will make a payment of 50% or equivalent to Rp 80,910,700,000 to the Company through signing of Sale and Purchase Agreement.*
 - *Both parties legally own and have 50% share of each other's cooperation.*
 - *Both parties agree that if in the process of development, obtaining permit, developing marketing and management in this collaboration requires additional costs/funds, then it will be divided proportionally 50% each based on agreed business plan in the Deed and will be reviewed periodically.*
 - *If one of the parties does not make a deposit, the portion of the profit sharing will be decreased proportionally.*
 - *The profit generated by the cooperation distributed to the parties is determined by the floating profit and loss sharing scheme whereas ADHI get 60% and the Company earn 40%.*
- (b) *Letter of Agreement PT Adhi Persada Gedung No. 1508/ TOD-XI/ 2017 dated 22 November 2017 for structural construction services of Urban Signature Ciracas Project, East Jakarta with contract value amounted Rp 100,000,000,000.*

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**29. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI
(Lanjutan)**

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

Proyek Urban Signature Ciracas (Lanjutan)

- (c) Adendum I Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung No. 023/USC-VII/2018 tanggal 9 Juli 2018 untuk pekerjaan jasa konstruksi struktur proyek Urban Signature Ciracas, Jakarta Timur dengan nilai kontrak Rp 100.000.000.000 dengan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sampai dengan 28 Februari 2020.
- (d) Adendum II Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung No. 004/SPK/US-II/2019 tanggal 4 Februari 2019 untuk pekerjaan jasa konstruksi struktur Proyek Urban Signature Ciracas, Jakarta Timur dengan nilai kontrak Rp 103.841.000.000.
- (e) Adendum III Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung No. 098/SPK/US-VII/2019 tanggal 15 Juli 2019 untuk pekerjaan jasa konstruksi struktur Proyek Urban Signature Ciracas, Jakarta Timur dengan nilai kontrak Rp 241.959.488.000 dengan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sampai dengan 25 Mei 2021.
- (f) Adendum IV Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung No. 115/SPK/US-XII/2019 tanggal 2 Desember 2019 untuk pekerjaan jasa konstruksi struktur Proyek Urban Signature Ciracas, Jakarta Timur dengan nilai kontrak Rp 492.709.409.000 dengan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sampai dengan 11 November 2021.
- (g) Syarat dan ketentuan umum pemesanan komersial area Kawasan Urban Signature Ciracas No. 028/SSKK/US-XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 antara KSO Urban Signature Ciracas dengan Perusahaan, tentang penerimaan pesanan komersial area sebesar Rp 127.005.472.000.
- (h) Adendum I Perjanjian Kerja (kontrak) untuk pekerjaan jalan row 20 dan drainase Proyek Urban Signature Ciracas, Pemborongan dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk, Departement infrastruktur I No. 013-2/ACP-UJP-USC-SPK/VI/2021 tanggal 7 Juni 2021 untuk pekerjaan jasa konstruksi struktur Proyek Urban Signature Ciracas, Jakarta Timur dengan nilai kontrak Rp 12.062.597.000.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**29. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)**

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

Urban Signature Ciracas Project (Continued)

- (c) *Addendum I Letter of Agreement PT Adhi Persada Gedung No. 023/USC-VII/2018 dated 9 July 2018 for structural construction services of Urban Signature Ciracas Project, East Jakarta with contract value amounted Rp 100,000,000,000 with a period of work implementation up to 28 February 2020.*
- (d) *Addendum II Letter of Agreement PT Adhi Persada Gedung No. 004/SPK/US-II/2019 dated 4 February 2019 for structural construction services of Urban Signature Ciracas Project, East Jakarta with contract value amounted Rp 103,841,000,000.*
- (e) *Addendum III Letter of Agreement PT Adhi Persada Gedung No. 098/SPK/US-VII/2019 dated 15 July 2019 for structural construction services of Urban Signature Ciracas Project, East Jakarta with contract value amounted Rp 241,959,488,000 with a period of work implementation up to 25 May 2021.*
- (f) *Addendum IV Letter of Agreement PT Adhi Persada Gedung No. 115/SPK/US-XII/2019 dated 2 December 2019 for structural construction services of Urban Signature Ciracas Project, East Jakarta with contract value amounted Rp 492,709,409,000 with a period of work implementation up to 11 November 2021.*
- (g) *Terms and conditions for ordering commercial area Urban Signature Ciracas area No. 028/SSKK/US-XII/2018 dated 12 December 2018 between KSO Urban Signature Ciracas with the Company, regarding acceptance area commercial orders with amounted Rp 127,005,472,000.*
- (h) *Addendum I Letter of Agreement for the work of road row 20 and drainage for the Urban Signature Ciracas Project, contracting with PT Adhi Karya (Persero) Tbk, Department of infrastructure I No. 013-2/ACP-UJP-USC-SPK/VI/2021 dated 7 June 2021 for structural construction services of Urban Signature Ciracas Project, East Jakarta with contract value amounted Rp 12,062,597,000.*

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**29. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI
(Lanjutan)**

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

Proyek Urban Signature Ciracas (Lanjutan)

- (i) Addendum V Surat Perjanjian Kerja (kontrak) dengan PT Adhi Persada Gedung No. 028-2/ACP-USC-SPK/XI/2021 tanggal 4 November 2021 untuk pekerjaan Jasa Konstruksi Struktur, Arsitek & MEP Podium dan Tower I (Tower Azure) Proyek LRT City Urban Signature Ciracas, Jakarta Timur dengan nilai kontrak Rp 473.365.657.000 dengan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sampai dengan 31 Desember 2022.
- (j) Addendum VI Surat Perjanjian Kerja (kontrak) dengan PT Adhi Persada Gedung No. 021-2/ACP-UJP-USC-SPK/XII/2022 tanggal 23 Desember 2022, untuk pekerjaan Jasa Konstruksi Struktur, Arsitek & MEP Podium dan Tower I (Tower Azure) Proyek LRT City Urban Signature Ciracas, Jakarta Timur dengan nilai kontrak Rp 482.113.934.000 dengan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sampai dengan 31 Desember 2023.
- (k) Surat Perintah Mulai Kerja PT Adhi Persada Gedung perihal pekerjaan jasa konstruksi Proyek Urban Signature meliputi Pekerjaan Preliminary dan Pekerjaan Struktur No.1465/TOD-XI/2017 tanggal 15 November 2017 dengan nilai kontrak Rp 110.000.000.000.

PT Rejeki Bersama Teman (RBT)

Berdasarkan surat Perjanjian Hutang No. 09/HUTANG-RBT-UJP/IK/IV/2022 tanggal 1 April 2022, Perusahaan memberikan Pinjaman kepada RBT sebesar Rp 11.580.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dalam jangka waktu satu tahun terhitung sejak tanggal Perjanjian Utang ini.

Berdasarkan Addendum Perjanjian Hutang No. 004/ADD HUTANG-RBT-UJP/VI/2023 tanggal 19 Juni 2023, Perusahaan memberikan Pinjaman kepada RBT sebesar Rp 12.080.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dalam jangka waktu satu tahun pada tanggal 31 Desember 2023.

Berdasarkan Addendum Perjanjian Hutang No. 015B/ADD/UJP-RBT/XII/2023 tanggal 19 Desember 2023, Perusahaan memperpanjang jangka waktu pinjaman kepada RBT sampai tanggal 31 Desember 2024.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

29. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (Continued)

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

Urban Signature Ciracas Project (Continued)

- (i) Addendum V Letter of Agreement for the work with PT Adhi Persada Gedung No. 028-2/ACP-USC-SPK/XI/2021 dated 4 November 2021 for Structural Construction Services, Architects & MEP Podium and Tower I (Tower Azure) LRT City Urban Signature Ciracas Project, East Jakarta with a contract value amounted Rp 473,365,657,000 with a term of execution of up to 31 December 2022.
- (j) Addendum VI Letter of Agreement for the work with PT Adhi Persada Gedung No. 021-2/ACP-UJP-USC-SPK/XII/2022 dated 23 December 2022 for Structural Construction Services, Architects & MEP Podium and Tower I (Tower Azure) LRT City Urban Signature Ciracas Project, East Jakarta with a contract value amounted Rp 482,113,934,000 with a term of execution of up to 31 December 2023.
- (k) The Starting Work Order of PT Adhi Persada Gedung regarding the work of the Urban Signature Project construction services includes Preliminary and Structural No. 1465/TOD-XI/2017 dated 15 November 2017 with a contract value of Rp 110,000,000,000.

PT Rejeki Bersama Teman (RBT)

Based on Debt Agreement Letter No. 09/HUTANG-RBT-UJP/IK/IV/2022 dated 1 April 2022, the Company provided a loan to RBT in the amount of Rp 11,580,000,000. This loan is non-interest bearing for a period of one year from the date of this Loan Agreement.

Based on the Loan Agreement Addendum No. 004/ADD HUTANG-RBT-UJP/VI/2023 dated 19 June 2023, the Company provided a loan to RBT amounting to Rp 12,080,000,000. This loan is non-interest bearing and has a one-year term as of 31 December 2023.

Based on the Loan Agreement Addendum No. 015B/ADD/UJP-RBT/XII/2023 dated 19 December 2023, the Company extend the due date of RBT's loan until 31 December 2024.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**29. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI
(Lanjutan)**

Perjanjian, ikatan dan kontijensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

PT Sintesis Kreasi Bersama (SKB)

Berdasarkan surat Perjanjian Pemberian Pinjaman dan Pelunasan Pinjaman pada tanggal 1 April 2024, Perusahaan memberikan fasilitas pinjaman kepada SKB sebesar Rp 100.000.000.000. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Maret 2029.

PT Paradiso Perkasa Propertindo (PPP)

Berdasarkan surat Perjanjian Pemberian Pinjaman dan Pelunasan Pinjaman pada tanggal 4 April 2022, Perusahaan memberikan fasilitas pinjaman kepada PPP sebesar Rp 963.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 3% dengan jangka waktu satu tahun dan seluruhnya dapat tertagih sampai 4 April 2023.

Berdasarkan surat Addendum I Perjanjian Pemberian Pinjaman dan Pelunasan Pinjaman pada tanggal 2 Januari 2023, Perusahaan memberikan fasilitas pinjaman kepada PPP sebesar Rp 963.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 4 April 2028.

PT Ciptaruang Persada Property (CPP)

Berdasarkan surat Perjanjian Pemberian Pinjaman dan Pelunasan Pinjaman pada tanggal 4 Januari 2021, Perusahaan memberikan fasilitas pinjaman kepada CPP sebesar Rp 200.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 7%. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 4 Januari 2026.

Berdasarkan surat Perjanjian Pinjaman No. 09/AGR/UJP-CPP/VII/2019 tanggal 20 Juli 2019, Perusahaan memberikan pinjaman kepada CPP sebesar Rp 62.478.000.000. Berdasarkan Perjanjian Pinjaman No. 09A/ADDII-AGR/UJP-CPP/I/2024 tanggal 19 Januari 2024, Perusahaan sepakat untuk mengubah jatuh tempo Pinjaman menjadi paling lambat 5 tahun sejak tanggal addendum perjanjian ini dibuat.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**29. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)**

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

PT Sintesis Kreasi Bersama (SKB)

Based on the Loan and Repayment Agreement letter dated 1 April 2024, the Company provided a loan facility to SKB amounting to Rp 100,000,000,000. This agreement is valid until 31 March 2029.

PT Paradiso Perkasa Propertindo (PPP)

Based on the Loan and Repayment Agreement letter dated 4 April 2022, the Company provided a loan facility to PPP amounting to Rp 963,000,000. This loan bears interest at 3% with a term of one year and is fully repayable until 4 April 2023.

Based on the Addendum I Letter of Loan and Loan Repayment Agreement on 2 January 2023, the Company provided a loan facility to PPP amounting to Rp 963,000,000. This loan is a non-interest bearing loan. This agreement is valid until 4 April 2028.

PT Ciptaruang Persada Property (CPP)

Based on the Loan and Repayment Agreement letter dated 4 January 2021, the Company provided a loan facility to CPP amounting to Rp 200,000,000,000. This loan bears interest at 7%. This agreement is valid until 4 January 2026.

Based on Loan Agreement Letter No. 09/AGR/UJP-CPP/VII/2019 dated 20 July 2019, the Company provided a loan to CPP in the amount of Rp 62,478,000,000. Based on Loan Agreement No. 09A/ADDII-AGR/UJP-CPP/I/2024 dated 19 January 2024, the Company agreed to change the maturity of the Loan to no later than 5 years from the date of the addendum to this agreement.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**29. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI
(Lanjutan)**

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

Lain-lain

- (a) Pada tanggal 23 Juni 2020, Perusahaan telah menandatangani Perjanjian Pembelian Piutang Bersyarat dengan CPP mengenai pembelian hak tagih senilai Rp 412.919.925.000 dan hak menerima biaya pembebasan lahan.
- (b) Addendum I Perjanjian Pembelian Piutang Bersyarat dengan CPP mengenai pembelian hak tagih senilai Rp 412.919.925.000 dan hak menerima biaya pembebasan lahan tanggal 5 Desember 2020.
- (c) Berdasarkan Akta Cessie No. 76 tanggal 29 Desember 2021 dari H. Ade Ardiansyah, S.H.M.Kn., Notaris di Bekasi antara Grup dengan CPP bahwa Perusahaan membeli piutang senilai Rp 336.198.380.000 atas piutang sebesar Rp 492.664.250.000 yang harus dibayarkan oleh PT Wijaya Karya Realty.
- (d) Berdasarkan perjanjian biaya perantara atas transaksi tanah MT Haryono pada tanggal 5 Mei 2021 antara Grup dan PT Wijaya Karya Realty, bahwa Perusahaan berhak atas biaya perantara.
- (e) Berdasarkan perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman, Perusahaan dan UJK memiliki piutang lain-lain dari PT Paradiso Perkasa Propertindo sebesar Rp 29.741.164.188 dan akan jatuh tempo pada tahun 2028.
- (f) Berdasarkan perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman, UJK memiliki piutang lain-lain dari PT Sintesis Kreasi Bersama sebesar Rp 43.009.529.073 dan akan jatuh tempo pada tahun 2028.
- (g) Berdasarkan perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman, UJK memiliki piutang lain-lain dari PT Tifar Admanco sebesar Rp 20.111.232.877 dan akan jatuh tempo pada tahun 2025.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**29. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)**

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

Others

- (a) On 23 June 2020, the Company signed a Receivables Conditional Sale and Purchase Agreement with CPP regarding the purchase of collection right amounted to Rp 412,919,925,000 and the right upon receipt of land acquisition.
- (b) Addendum I Receivables Conditional Sale and Purchase Agreement with CPP regarding the purchase of collection right amounted to Rp 412,919,925,000 and the right upon receipt of land acquisition dated 5 December 2020.
- (c) Based on Cessie Deed No. 76 dated 29 December 2021 by H. Ade Ardiansyah, S.H. M.Kn., Notary in Bekasi between the Group and CPP that the Company purchased receivables amounted to Rp 336,198,380,000 for receivables amounted to Rp 492,664,250,000 which must be paid by PT Wijaya Karya Realty.
- (d) Based on the agreement of brokerage fee for the MT Haryono land transaction dated 5 May 2021 between the Group and PT Wijaya Karya Realty, that the Company is entitled to brokerage fees.
- (e) Based on the agreement of granting loan and loan repayment, the Company and UJK has other receivables from PT Paradiso Perkasa Propertindo amounted to Rp 29,741,164,188 and will be due in 2028.
- (f) Based on the agreement of granting loan and loan repayment, UJK has other receivables from PT Sintesis Kreasi Bersama amounted to Rp 43,009,529,073 and will be due in 2028.
- (g) Based on the agreement of granting loan and loan repayment, UJK has other receivables from PT Tifar Admanco amounted to Rp 20,111,232,877 and will be due in 2025.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**29. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINJENSI
(Lanjutan)**

Perjanjian, ikatan dan kontinjensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

Lain-lain (Lanjutan)

(h) Berdasarkan surat Amendemen dan Pernyataan Kembali atas Perjanjian Pokok Rencana Transaksi Tanah Wanasari dan Wanakerta No. HK.02.09/A.DIR.WR.5620/2024 tanggal 28 Oktober 2024, PT Wijaya Karya Realty (Penjual), PT Sirius Khatulistiwa Nusantara (SKN), PT Surya Khatulistiwa Sentosa (SKS) dan PT Sentosa Khatulistiwa Nusantara (STKN) (secara bersama-sama disebut sebagai Para Pembeli) dan Perseroan (pihak yang berhak menerima ganti rugi atas tanah seluas 60 Ha).

Penjual adalah perusahaan pengembang properti yang bermaksud untuk membeli tanah dengan luas kurang lebih + 1.305.863 m² ("Tanah 130 Ha") di Desa Wanasari dan Desa Wanakerta, Kecamatan Telukjambe Barat, Kabupaten Karawang, yang merupakan bagian dari WR PKKPR, yang meliputi:

- a) tanah dengan luas kurang lebih + 702.359 m² ("Tanah seluas 70 Ha"); dan
- b) tanah seluas kurang lebih + 605.769 m² ("Tanah 60 Ha")

Nilai tanah seluas 60 Ha adalah sebesar Rp 570.105.000.000 (termasuk biaya-biaya, Berita Acara Pemenuhan Persyaratan Pendahuluan Penanganan Akta Jual Beli dan pajak-pajak lain yang terkait dengan penyelesaian pembebasan tanah) sebagaimana tercantum dalam Bagian 6 Ganti Rugi Transaksi 60 Ha dalam perjanjian ini.

Pasal 7.2 Pembayaran Kompensasi atas Transaksi Tanah 60 Ha menyatakan bahwa setelah diterbitkannya seluruh Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 60 Ha atas nama Pembeli, Pembeli akan melakukan pembayaran kompensasi atas Transaksi Tanah 60 Ha secara langsung ke rekening Perseroan (Bank Mandiri sebagaimana disebutkan dalam perjanjian). Dengan dilakukannya pembayaran Ganti Rugi atas Transaksi Tanah seluas 60 Ha tersebut, maka hak tagih yang dimiliki oleh UJP terhadap Penjual telah berakhir.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**29. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)**

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

Others (Continued)

(h) Based on Amendment and Restatement letter of the Principal Agreement of the Wanasari and Wanakerta Land Transaction Plan No. HK.02.09/A.DIR.WR.5620/2024 dated 28 October 2024, PT Wijaya Karya Realty (Seller), PT Sirius Khatulistiwa Nusantara (SKN), PT Surya Khatulistiwa Sentosa (SKS) and PT Sentosa Khatulistiwa Nusantara (STKN) (collectively as the Buyers) and the Company (the party who has the right to receive compensation for the 60 Ha).

The Seller is a property development company that intends to procure a land with approximate area of + 1,305,863 m² ("130 Ha Land") in Wanasari Village and Wanakerta Village, Telukjambe Barat Subdistrict, Karawang Regency, which is part of the WR PKKPR, which includes:

- c) land with approximately total area of + 702,359 m² ("70 Ha Land"); and*
- d) land with approximately total area of + 605,769 m² ("60 Ha Land")*

The value of the 60 Ha Land amounted to Rp 570,105,000,000 (inclusive of fees, Berita Acara Pemenuhan Persyaratan Pendahuluan Penanganan Akta Jual Beli and other taxes related to the completion of the land acquisition) as stated under Section 6 Compensation for 60 Ha Transaction of this agreement.

Section 7.2 Compensation Payment for 60 Ha Transaction state that the after issuance of the entire Sertifikat Hak Guna Bangunan on the 60 Ha land to the name of the Buyers, the Buyers will make payments of compensation for the 60 Ha Land Transaction directly to the bank account of the Company (Bank Mandiri as indicated in the agreement). With the payment of Compensation for the 60 Ha Land Transaction, the collection rights held by UJP against the Seller will be consequently ended.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

30. LABA PER SAHAM

Berikut ini adalah rekonsiliasi faktor-faktor pembilang dan pembagi yang digunakan dalam perhitungan laba bersih per saham dasar:

	2025
Laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	821.329.461
Total rata-rata tertimbang saham yang beredar	3.232.122.640
Laba per saham	0,25

30. EARNINGS PER SHARE

The following is a reconciliation of the numerator factors and the denominator used in calculating basic diluted earnings per share:

	2024	
Net profit attributable to owners of the parent entity	2.986.747.675	
Weighted-average number of shares outstanding	3.232.122.640	
Earnings per share	0,92	

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Kebijakan manajemen risiko keuangan Grup bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis risiko-risiko keuangan yang dihadapi Grup, menetapkan batasan risiko dan pengendalian yang sesuai serta untuk mengawasi kepatuhan terhadap batasan yang telah ditetapkan.

Direksi memiliki tanggung jawab keseluruhan untuk menetapkan dan mengawasi kerangka manajemen risiko. Dewan Direksi telah menetapkan fungsi keuangan yang bertanggung jawab untuk mengembangkan dan memantau kebijakan manajemen risiko Grup.

Sedangkan fungsi internal audit memiliki tanggung jawab untuk memantau kepatuhan terhadap kebijakan dan prosedur manajemen risiko dan untuk menelaah kecukupan kerangka manajemen risiko yang terkait dengan risiko-risiko yang dihadapi oleh Grup dengan memberikan laporannya kepada Dewan Direksi.

Risiko keuangan yang paling signifikan terhadap Grup dijelaskan di bawah ini:

a. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa salah satu pihak instrumen keuangan akan menyebabkan kerugian keuangan pihak lain dengan tidak melepaskan kewajiban.

Karena aktivitas operasi Grup terkena kredit terkait potensi kerugian yang mungkin terjadi sebagai akibat dari pihak ketiga, individu atau penerbit tidak mampu atau tidak mau untuk menghormati kewajiban kontrak.

31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Group's financial risk management policies aim to identify and analyze the financial risks faced by the Group, set appropriate risk limits and controls, and oversee compliance with the limits established.

The Directors has overall responsibility for setting and overseeing risk management framework. Board of Directors has set a financial function that is responsible for developing and monitoring the Group's risk management policy.

While the internal audit function has the responsibility to monitor compliance with risk management policies and procedures and to review the adequacy of risk management framework related to the risks faced by the Group to provide its report to the Board of Directors.

The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below:

a. Credit Risk

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation.

Due to the Group's operating activities, the Group is exposed to the potential credit-related losses that may occur as a result of an individual, counterparty or issuer being unable or unwilling to honor its contractual obligations.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

Eksposur risiko kredit Grup terutama adalah dalam mengelola piutang dagang. Grup melakukan pengawasan kolektibilitas piutang sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

Dalam mengelola penagihan piutang agar tepat waktu, maka Grup melakukan pengawasan secara intensif, dengan mengirimkan surat penagihan berkala kepada konsumen sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah ditetapkan. Atas keterlambatan pembayaran dari konsumen/ pelanggan, maka Grup akan mengenakan denda.

Dalam mengelola penagihan piutang agar tepat waktu, maka Grup melakukan pengawasan secara intensif, dengan mengirimkan surat penagihan berkala kepada konsumen sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah ditetapkan. Atas keterlambatan pembayaran dari konsumen/ pelanggan, maka Grup akan mengenakan denda.

Risiko keuangan yang paling signifikan terhadap Grup dijelaskan di bawah ini:

Eksposur Grup terhadap risiko kredit pada aset keuangan muncul dari kelalaian pihak ketiga dengan maksimal eksposur sama dengan nilai instrumen tercatat.

	31 Maret 2025/ 31 March 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Biaya perolehan diamortisasi			Amortized cost
Kas dan bank*	11.761.185.969	13.376.967.317	Cash on hand and in banks*
Piutang usaha	31.140.161.444	30.326.857.718	Trade receivables
Piutang lain-lain	843.299.152.277	814.138.323.515	Other receivables
Pinjaman pihak berelasi	182.478.000.000	182.478.000.000	Due from related party
Dana yang dibatasi penggunaannya	23.309.625.919	22.456.286.125	Restricted funds
Total	1.091.988.125.609	1.062.776.434.675	Total

* Tidak termasuk kas masing-masing sebesar Rp 207.553.792 dan Rp 224.611.129 pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024.

Tidak ada risiko kredit yang signifikan dalam Grup.

a. Credit Risk (Continued)

The Group exposure to credit risk arise primarily from managing trade receivables. The Group monitors receivables so that these are collected in a timely manner and also conduct reviews of individual customer accounts on a regular basis to assess the potential for uncollectibility.

In managing the timely collection of receivables, the Group monitors these intensively by sending invoices on a timely basis to the customers based on Standard Operational Procedures (SOP) that have been set. The Group charges penalties to customers for late payment.

In managing the timely collection of receivables, the Group monitors these intensively by sending invoices on a timely basis to the customers based on Standard Operational Procedures (SOP) that have been set. The Group charges penalties to customers for late payment.

The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below:

The Group's exposure to credit risk on its financial assets arises from default of the counterparty with a maximum exposure equal to the carrying amount of these instruments.

* Excluding cash on hand amounting to Rp 207,553,792 and Rp 224,611,129 as of 31 March 2025 and 31 December 2024, respectively.

There are no significant concentrations of credit risk within the Group.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

Analisis umur aset keuangan Grup pada 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Aging Analysis of the Group's financial assets as of 31 March 2025 and 31 December 2024 are as follows:

31 Maret 2025/ 31 March 2025							
	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ <i>Neither past due nor impaired</i>	Telah lewat jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ <i>Past due but not impaired</i>				Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ <i>Past due and impaired</i>	Total
		<30 Hari/Days	31-60 Hari/Days	61-90 Hari/Days	>90 Hari/Days		
Kas dan bank/ <i>Cash on hand and in banks</i>	11.761.185.969	-	-	-	-	-	11.761.185.969
Piutang usaha/ <i>Trade receivables</i>	719.400.000	-	-	-	30.448.076.335	(27.314.891)	31.140.161.444
Piutang lain-lain/ <i>Other receivables</i>	203.168.122.289	-	-	-	648.709.098.970	(8.578.068.982)	843.299.152.277
Pinjaman pihak berelasi/ <i>Due from related party</i>	182.478.000.000	-	-	-	-	-	182.478.000.000
Dana yang dibatasi penggunaannya/ <i>Restricted funds</i>	23.309.625.919	-	-	-	-	-	23.309.625.919
Total	421.436.334.177	-	-	-	679.157.175.305	(8.605.383.873)	1.080.226.939.640
31 Desember 2024/ 31 December 2024							
	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ <i>Neither past due nor impaired</i>	Telah lewat jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ <i>Past due but not impaired</i>				Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ <i>Past due and impaired</i>	Total
		<30 Hari/Days	31-60 Hari/Days	61-90 Hari/Days	>90 Hari/Days		
Kas dan bank/ <i>Cash on hand and in banks</i>	13.376.967.317	-	-	-	-	-	13.376.967.317
Piutang usaha/ <i>Trade receivables</i>	479.743.530	-	-	-	30.106.823.565	(259.709.377)	30.326.857.718
Piutang lain-lain/ <i>Other receivables</i>	197.712.974.378	454.166.131	1.101.103.799	158.326.410	626.289.821.779	(8.578.068.982)	814.138.323.515
Pinjaman pihak berelasi/ <i>Due from related party</i>	182.478.000.000	-	-	-	-	-	182.478.000.000
Dana yang dibatasi penggunaannya/ <i>Restricted funds</i>	22.456.286.125	-	-	-	-	-	22.456.286.125
Total	416.503.971.350	454.166.131	1.101.103.799	158.326.410	656.396.645.344	(8.837.778.359)	1.062.776.434.675

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

Tabel berikut menunjukkan kualitas kredit atas aset keuangan Grup yang tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai:

The following table show the credit quality of the Group's financial assets that are neither past due nor impaired:

Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired				
	Level atas/ High grade	Level standar/ Standard grade	T o t a l	
<u>31 Maret 2025</u>				<u>31 March 2025</u>
Kas dan bank	11.761.185.969	-	11.761.185.969	Cash on hand and in banks
Piutang usaha	-	719.400.000	719.400.000	Trade receivables
Piutang lain-lain	-	203.168.122.289	203.168.122.289	Other receivables
Dana yang dibatasi penggunaannya	23.309.625.919	-	23.309.625.919	Restricted funds
T o t a l	35.070.811.888	203.887.522.289	238.958.334.177	T o t a l
Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired				
	Level atas/ High grade	Level standar/ Standard grade	T o t a l	
<u>31 Desember 2024</u>				<u>31 December 2024</u>
Kas dan bank	13.376.967.317	-	13.376.967.317	Cash on hand and in banks
Piutang usaha	-	479.743.530	479.743.530	Trade receivables
Piutang lain-lain	-	197.712.974.378	197.712.974.378	Other receivables
Dana yang dibatasi penggunaannya	22.456.286.125	-	22.456.286.125	Restricted funds
T o t a l	35.833.253.442	198.192.717.908	234.025.971.350	T o t a l

Grup telah menilai kualitas kredit dari kas dan bank dan dana yang dibatasi penggunaannya sebagai kelas tinggi dikarenakan disimpan di/atau dilakukan dengan bank terkemuka yang memiliki probabilitas rendah dalam kebangkrutan.

The Group has assessed the credit quality of its cash on hand and in banks and restricted funds as high grade since these are deposited in/or transacted with reputable banks which have low probability of insolvency.

Aset keuangan lain Grup dikategorikan berdasarkan record penagihan Grup dengan pihak ketiga. Definisi dari peringkat yang digunakan oleh Grup untuk mengevaluasi risiko kredit dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

The Groups other financial assets are categorized based on the Group's collection experience with the counterparties. Definitions of the ratings being used by the Group to evaluate credit risk of its counterparties are as follows:

- (1) Level atas - Kepastian diperoleh dari pihak ketiga yang mengikuti ketentuan kontrak tanpa banyak usaha untuk menagih.
- (2) Level standar - Melakukan beberapa pengingatan untuk memperoleh kepastian dari pihak ketiga.

- (1) High grade - settlements are obtained from the counterparty following the terms of the contracts without much collection effort.
- (2) Standard grade - some reminder follow-ups are performed to obtain settlements from the counterparty.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas timbul apabila Grup mengalami kesulitan dalam mewujudkan asetnya atau mengumpulkan dana untuk memenuhi komitmen terkait dengan kewajiban keuangannya.

Eksposur risiko likuiditas Grup timbul terutama dari penempatan dana dari kelebihan penerimaan kas setelah dikurangkan dari penggunaan kas untuk mendukung kegiatan usaha Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan arus kas dan fasilitas bank dengan terus memonitor arus kas perkiraan dan aktual.

Grup juga menerapkan manajemen risiko likuiditas yang berhati-hati dengan mempertahankan saldo kas yang cukup yang berasal dari penagihan hasil penjualan dan menempatkan kelebihan dana kas dalam instrumen keuangan dengan tingkat risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai serta memperhatikan reputasi dan kredibilitas lembaga keuangan.

Grup menerapkan manajemen risiko likuiditas dengan menetapkan saldo kas yang memadai yang berasal dari penagihan piutang konsumen atau sumber lainnya.

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023:

b. Liquidity Risk

Liquidity risk arises when the Group encounters difficulty in realizing its assets or otherwise raising funds to meet commitments associated with its financial liabilities.

The Group's exposure to liquidity risk arise primarily from the placement of funds in excess of those used to support the business activities of the Group. The Group manages liquidity risk by maintaining sufficient cash flows and bank facilities and continuously monitoring projected cash flows and availability of funds.

The Group also implements prudent liquidity risk management to maintain sufficient cash balances arising from revenue collection, places the excess cash in low risk financial instruments that provide adequate returns, and pay close attention to the reputation and credibility of financial institutions.

The Group applies liquidity risk management by establishing sufficient cash balances from collection of customers' receivables or other sources.

The table below summarizes the maturity schedule of the Group's financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of 31 December 2024 and 31 December 2023:

31 Maret 2025	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1 - 3 tahun/ 1 - 3 years	Total	31 March 2025
Utang usaha	372.575.548.478	-	372.575.548.478	Trade payables
Utang lain-lain	331.498.048.694	-	331.498.048.694	Other payables
Beban akrual	110.307.731.969	-	110.307.731.969	Accrued expenses
Utang bank jangka pendek	492.000.000.000	-	492.000.000.000	Short-term bank loan
Liabilitas pembiayaan	204.894.908	200.860.707	405.755.615	Financing liabilities
Total	1.306.586.224.049	200.860.707	1.306.787.084.756	Total
31 Desember 2024	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1 - 3 tahun/ 1 - 3 years	Total	31 December 2024
Utang usaha	373.862.200.708	-	373.862.200.708	Trade payables
Utang lain-lain	314.171.607.188	-	314.171.607.188	Other payables
Beban akrual	113.397.470.490	-	113.397.470.490	Accrued expenses
Utang bank jangka pendek	492.000.000.000	-	492.000.000.000	Short-term bank loan
Liabilitas pembiayaan	201.336.490	253.438.321	454.774.811	Financing liabilities
Total	1.293.632.614.876	253.438.321	1.293.886.053.197	Total

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

c. Manajemen Permodalan

c. Capital Management

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa dipertahankannya peringkat kredit yang kuat dan rasio modal yang sehat agar dapat mendukung kelancaran usahanya dan memaksimalkan nilai dari pemegang saham.

The main objective of the Group capital management is to ensure that it maintains a strong credit rating and healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.

Grup mengelola struktur modalnya dan membuat penyesuaian-penyesuaian sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik dari risiko usahanya. Agar dapat menjaga dan menyesuaikan struktur modalnya, Grup akan menyesuaikan jumlah dari pembayaran dividen kepada para pemegang saham atau tingkat pengembalian modal. Tidak ada perubahan dalam tujuan, kebijakan dan proses dan sama seperti penerapan tahun-tahun sebelumnya.

The Group manages its capital structure and makes adjustments with respect to changes in economic conditions and the characteristics of its business risks. In order to maintain and adjust its capital structure, the Group may adjust the amount of dividend payments to shareholders or return capital structure. No changes have been made in the objectives, policies and processes as they have been applied in previous years.

32. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

32. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

Tabel berikut menyajikan nilai wajar, yang mendekati nilai tercatat, atas instrumen keuangan Grup:

The following table presents the fair values, which approximate the carrying values, of financial instruments of the Group:

	31 Maret 2025/ 31 March 2025		31 Desember 2024/ 31 December 2024		
	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	
A S E T					ASSETS
Biaya perolehan					Amortized cost
diamortisasi					
Kas dan bank	11.761.185.969	11.761.185.969	13.601.578.446	13.601.578.446	Cash on hand and in banks
Piutang usaha	31.140.161.444	31.140.161.444	30.326.857.718	30.326.857.718	Trade receivables
Piutang lain-lain	843.299.152.277	843.299.152.277	814.138.323.515	814.138.323.515	Other receivables
Dana yang dibatasi penggunaannya	23.309.625.919	23.309.625.919	22.456.286.125	22.456.286.125	Restricted funds
Pinjaman pihak berelasi	182.478.000.000	182.478.000.000	182.478.000.000	182.478.000.000	Due from related party
Total	1.091.988.125.609	1.091.988.125.609	1.063.001.045.804	1.063.001.045.804	Total
LIABILITAS					LIABILITIES
Liabilitas keuangan lainnya					Other financial liabilities
Utang bank jangka pendek	492.000.000.000	492.000.000.000	492.000.000.000	492.000.000.000	Short-term bank loan
Utang usaha	372.575.548.478	372.575.548.478	373.862.200.708	373.862.200.708	Trade payables
Utang lain-lain	331.498.048.694	331.498.048.694	314.171.607.188	314.171.607.188	Other payables
Beban akrual	110.307.731.969	110.307.731.969	113.397.470.490	113.397.470.490	Accrued expenses
Liabilitas pembiayaan	405.755.615	405.755.615	454.774.811	454.774.811	Financing liabilities
Total	1.306.787.084.756	1.306.787.084.756	1.293.886.053.197	1.293.886.053.197	Total

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

32. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk memperkirakan nilai wajar setiap kelompok dari instrumen keuangan Grup:

1. Kas dan bank, piutang usaha, piutang lain-lain, pinjaman pihak berelasi, utang usaha, utang lain-lain dan beban akrual mendekati nilai wajar karena bersifat jangka pendek.
2. PSAK 68, "Pengukuran nilai wajar" tidak memasukkan liabilitas pembiayaan dari persyaratan pengukuran dan pengungkapan.
3. Nilai tercatat dari dana yang dibatasi penggunaannya dan utang bank jangka pendek mendekati nilai wajarnya disebabkan oleh pemakaian suku bunga mengambang atas instrumen tersebut, dimana tingkat suku bunga tersebut selalu disesuaikan dengan pasar.

Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024, Grup tidak memiliki instrumen keuangan yang dicatat pada nilai wajar. Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024 tidak ada transfer antara pengukuran nilai wajar Tingkat 1 dan Tingkat 2 dan tidak ada transfer masuk dan keluar dari pengukuran nilai wajar Tingkat 3.

33. OTORISASI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Direksi bertanggung jawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim yang telah difinalkan dan disetujui untuk diterbitkan pada tanggal 25 Juni 2025.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND SUBSIDIARIES
NOTES TO INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE THREE-MONTH ENDED
31 MARCH 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

32. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

The following are the methods and assumptions used to estimate the fair value of each group of financial instruments of the Group:

1. *Cash on hand and in banks, trade receivables, other receivables, due from related party, trade payables, other payables and accrued expenses approximate their carrying values due to their short-term nature.*
2. *PSAK 68, "Fair value measurement" exclude financing liabilities from measurement and disclosure requirements.*
3. *The carrying amount of restricted funds and short-term bank loans approximate their fair values due to the use of floating interest rates for the mentioned instruments, in which the interest rate is always adjusted to market.*

As of 31 March 2025 and 31 December 2024, the Group do not have financial instruments recorded at fair value. As of 31 March 2025 and 31 December 2024 there were no transfers between Level 1 and Level 2 fair value measurements and no transfer into and out of Level 3 fair value measurements.

33. AUTHORIZATION OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Directors are responsible for the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements that were completed and approved for publication on 25 June 2025.