

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK/ AND ITS SUBSIDIARIES

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025/
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

DAN/ AND

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025

DAFTAR ISI

CONTENTS

Pernyataan Direksi		<i>Director's Statement</i>
	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>
	Lampiran/ Appendix	
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DECEMBER 2025**

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK

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, Kel. Pulo,
Kec. Kebayoran Baru, 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, Kel. Pondok
Pucung, Kec. Karang Tengah, Tangerang
Nomor Telepon : 021-40111717
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:


1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Grup;
2. Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup telah dimuat secara lengkap dan benar; dan
b. Laporan keuangan konsolidasian 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, 30 April 2026 / Jakarta, 30 April 2026



Gorby Agung P Tambunan
Direktur Utama / President Director


Wira Natapraja
Direktur / Director

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025**

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES

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, Kel. Pulo,
Kec. Kebayoran Baru, South Jakarta
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, Kel. Pondok
Pucung, Kec. Karang Tengah, Tangerang
Phone Number : 021-40111717
Position : Director

Declare that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the Group's consolidated financial statements;
2. The Group's consolidated financial statement has been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in the Group's consolidated financial statements have been disclosed in a complete and truthful manner; and
b. The Group's 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
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

	Catatan/ Notes	31 Desember 2025/ 31 December 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024*	1 Januari 2024/ 1 January 2024*	
A S E T					ASSETS
ASET LANCAR					CURRENT ASSETS
Kas dan bank	4	9.704.896.144	13.601.578.446	13.921.128.944	Cash on hand and in banks
Piutang usaha					Trade receivables
Pihak ketiga	5	110.160.672	379.415.746	1.442.224.667	Third parties
Pihak berelasi	5,26	13.747.981.243	21.017.322.266	17.375.715.068	Related parties
Piutang lain-lain					Other receivables
Pihak ketiga	6	656.750.150.941	625.818.769.489	589.586.833.307	Third parties
Pihak berelasi	6,26	53.114.388.912	52.428.776.661	49.449.693.161	Related parties
Persediaan	7	1.464.333.155.926	1.579.606.207.134	1.556.292.025.700	Inventories
Uang muka		11.195.755.135	11.201.797.639	11.192.391.919	Advances
Beban dibayar di muka		239.020.276	676.898.364	1.300.751.585	Prepaid expenses
Pajak dibayar di muka	16a	121.906.697.433	120.692.773.576	119.187.966.477	Prepaid taxes
Aset lancar lainnya		188.180.000	188.180.000	153.700.000	Other current assets
Total Aset Lancar		2.331.290.386.682	2.425.611.719.321	2.359.902.430.828	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR					NON-CURRENT ASSETS
Piutang lain-lain					Other receivables
Pihak ketiga	6	105.415.780.527	135.230.537.465	91.877.178.388	Third parties
Pihak berelasi	6,26	660.239.900	660.239.900	1.060.239.900	Related parties
Tanah untuk pengembangan	8	1.476.693.485.761	1.476.693.485.761	1.476.480.743.312	Land for development
Aset tetap	9	20.696.361.814	22.841.095.690	24.850.292.396	Property and equipment
Properti investasi	10	17.461.799.744	17.380.539.893	17.366.512.611	Investment property
Pinjaman pihak berelasi	26	182.478.000.000	182.478.000.000	182.478.000.000	Due from related party
Aset tidak lancar lainnya		24.562.707.737	22.456.286.125	117.847.335.863	Other non-current asset
Total Aset Tidak Lancar		1.827.968.375.483	1.857.740.184.834	1.911.960.302.470	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET		4.159.258.762.165	4.283.351.904.155	4.271.862.733.298	TOTAL ASSETS

*Disajikan kembali (Catatan 33)

*As restated (Note 33)

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

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the 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
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

	Catatan/ Notes	31 Desember 2025/ 31 December 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024*	1 Januari 2024/ 1 January 2024*	
LIABILITAS DAN EKUITAS					LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS					LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK					CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	11	492.000.000.000	492.000.000.000	492.000.000.000	Short-term bank loan
Utang usaha - Pihak ketiga	12	372.506.608.812	373.862.200.708	367.907.119.851	Trade payables - Third parties
Utang lain-lain					Other payables
Pihak ketiga	13	334.559.896.956	267.710.153.725	9.453.748.235	Third parties
Pihak berelasi	13,26	317.328.236.800	306.198.380.000	306.198.380.000	Related party
Beban akrual	14	68.324.046.481	113.397.470.490	142.956.864.100	Accrued expenses
Utang pajak	16b	15.251.550.977	12.387.154.072	10.226.151.761	Taxes payable
Liabilitas kontrak	15	697.127.074.868	697.770.466.868	927.320.186.246	Contract liabilities
Deposit		1.153.330.761	934.502.761	244.229.760	Deposits
Bagian liabilitas pembiayaan yang jatuh tempo dalam satu tahun		215.951.976	201.336.490	187.710.171	Current portion of financing liabilities
Total Liabilitas Jangka Pendek		2.298.466.697.631	2.264.461.665.114	2.256.494.390.124	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG					NON-CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka panjang	11	17.000.000.000	-	-	Long-term bank loan
Liabilitas pembiayaan - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun		37.486.345	253.438.321	454.774.812	Financing liabilities - net of current portion
Liabilitas imbalan kerja karyawan	17	1.536.752.843	2.150.360.638	1.210.136.908	Employee benefits liabilities
Total Liabilitas Jangka Panjang		18.574.239.188	2.403.798.959	1.664.911.720	Total Non-Current Liabilities
Total Liabilitas		2.317.040.936.819	2.266.865.464.073	2.258.159.301.844	Total Liabilities

*Disajikan kembali dan direklasifikasi (Catatan 33 dan 34)

*As restated and reclassified (Notes 33 and 34)

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

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

Ekshibit A/3

Exhibit A/3

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

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

	Catatan/ Notes	31 Desember 2025/ 31 December 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024*	1 Januari 2024/ 1 January 2024*	
EKUITAS					EQUITY
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk					Equity attributable to 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 penuh - 3.232.122.640 saham	18	323.212.264.000	323.212.264.000	323.212.264.000	Issued and fully paid - 3,232,122,640 shares
Tambahan modal disetor Saham treasuri	19	641.300.908.338	641.300.908.338	641.300.908.338	Additional paid-in capital Treasury shares
	18	(11.252.450.000)	(11.252.450.000)	(11.252.450.000)	Difference in value of equity transactions with non-controlling interests
Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan non-pengendali	19	(61.998.083.117)	(61.998.083.117)	(61.998.083.117)	Foreign exchange difference of share capital
Selisih penjabaran mata uang asing modal saham		6.382.600.000	6.382.600.000	6.382.600.000	(Accumulated deficit) retained earnings
(Akumulasi defisit) saldo laba		(23.645.796.711)	150.567.940.230	147.603.648.428	
Total ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk		873.999.442.510	1.048.213.179.451	1.045.248.887.649	Total equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	20	968.218.382.836	968.273.260.631	968.454.543.805	Non-controlling interest
Total Ekuitas		1.842.217.825.346	2.016.486.440.082	2.013.703.431.454	Total Equity
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		4.159.258.762.165	4.283.351.904.155	4.271.862.733.298	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

*Disajikan kembali (Catatan 33)

*As restated (Note 33)

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

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

Jakarta, xx xxxx 2026 / xx xxxx 2026

Gorby Agung P Tambunan
Direktur Utama/ President Director

Ekshibit B

Exhibit B

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025	2024*	
PENDAPATAN	21,26	7.347.952.171	20.332.952.261	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	22	(5.167.536.451)	(13.006.746.617)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO		2.180.415.720	7.326.205.644	GROSS PROFIT
Beban penjualan		(294.396.065)	(1.004.597.695)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	23	(19.479.831.864)	(19.395.223.091)	General and administrative expenses
Pendapatan operasi lainnya	24a	2.339.888.288	8.860.633.404	Other operating income
Beban operasi lainnya	24b	(158.540.877.737)	(574.477.278)	Other operating expenses
Beban pajak final	16c	(498.948.968)	(787.846.090)	Final tax expenses
RUGI OPERASI		(174.293.750.626)	(5.575.305.106)	OPERATING LOSS
Pendapatan keuangan	25a	102.037.473	13.037.282.624	Finance income
Beban keuangan	25b	(113.598.426)	(73.804.372)	Finance costs
(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		(174.305.311.579)	7.388.173.146	(LOSS) PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK PENGHASILAN K i n i	16d	(-)	(4.513.046.691)	INCOME TAX EXPENSE Current
(RUGI) LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		(174.305.311.579)	2.875.126.455	NET (LOSS) PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN		36.696.843	(92.617.827)	OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)
TOTAL (RUGI) PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		(174.268.614.736)	2.782.508.628	TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS) INCOME FOR THE YEAR
(Rugi) laba bersih yang dapat diatribusikan kepada:				Net (loss) profit attributable to:
Pemilik entitas induk		(174.250.433.784)	3.056.909.629	Owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali		(54.877.795)	(181.783.174)	Non-controlling interest
T o t a l		(174.305.311.579)	2.875.126.455	T o t a l
Total (rugi) penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				Total comprehensive (loss) income attributable to:
Pemilik entitas induk		(174.213.736.941)	2.964.291.802	Owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali		(54.877.795)	(181.783.174)	Non-controlling interest
T o t a l		(174.268.614.736)	2.782.508.628	T o t a l
(RUGI) LABA PER SAHAM	29	(53,91)	0,95	(LOSS) EARNINGS PER SHARE

*Disajikan kembali (Catatan 33)

*As restated (Note 33)

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

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

Jakarta, xx xx 2026/ xx xx 2026

Gorby Agung P Tambunan
Direktur Utama/ President Director

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit C

Exhibit C

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Equity attributable to owners of the parent entity									
	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Saham treasuri/ Treasury shares	Selisih nilai transaksi Ekuitas dengan kepentingan non-pengendali/ Difference in value of equity transactions with non-controlling interests	Selisih penjabaran mata uang asing modal saham/ Foreign exchange difference of share capital	(Akumulasi defisit saldo laba/ Accumulated deficit retained earnings)	T o t a l/ T o t a l	Kepentingan non-pengendali/ Non-controlling interest		Total ekuitas/ Total equity
Saldo pada tanggal 1 Januari 2024	323.212.264.000	641.300.908.338	(11.252.450.000)	(61.998.083.117)	6.382.600.000	147.603.648.428	1.045.248.887.649	968.454.543.805	2.013.703.431.454	Balance as of 1 January 2024
Laba (rugi) neto tahun berjalan	-	-	-	-	-	3.056.909.629	3.056.909.629	(181.783.174)	2.875.126.455	Net profit (loss) for the year
Kontribusi saham PT Buana Surya Bumi	-	-	-	-	-	-	-	500.000	500.000	Share contribution PT Buana Surya Bumi
Rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	-	(92.617.827)	(92.617.827)	-	(92.617.827)	Comprehensive loss for the year
Saldo pada tanggal 31 Desember 2024	323.212.264.000	641.300.908.338	(11.252.450.000)	(61.998.083.117)	6.382.600.000	150.567.940.230	1.048.213.179.451	968.273.260.631	2.016.486.440.082	Balance as of 31 December 2024
Rugi neto tahun berjalan	-	-	-	-	-	(174.250.433.784)	(174.250.433.784)	(54.877.795)	(174.305.311.579)	Net loss for the year
Penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	-	36.696.843	36.696.843	-	36.696.843	Comprehensive income for the year
Saldo pada tanggal 31 Desember 2025	323.212.264.000	641.300.908.338	(11.252.450.000)	(61.998.083.117)	6.382.600.000	(23.645.796.711)	873.999.442.510	968.218.382.836	1.842.217.825.346	Balance as of 31 December 2025
	Catatan 18/ Note 18	Catatan 19/ Note 19	Catatan 18/ Note 18	Catatan 19/ Note 19				Catatan 20/ Note 20		

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

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

Ekshibit D

Exhibit D

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	57.468.488.380	51.582.968.341	Cash receipts from customers
(Pembayaran) penerimaan kas kepada: Kontraktor, pemasok dan lainnya	(53.342.302.839)	(36.191.659.717)	Cash (payments) receipt to: Contractors, suppliers and others
Karyawan	(10.940.198.888)	(11.821.714.622)	Employees
Lain-lain	(22.120.940.707)	(108.048.515.869)	Others
Kas digunakan untuk dari aktivitas operasi	(28.934.954.054)	(104.478.921.867)	Cash flows used in operating activities
Penerimaan dari pendapatan keuangan	102.037.473	13.037.282.624	Receipts of finance income
Pembayaran untuk pajak final	(498.948.968)	(787.846.090)	Payments for final tax
Pembayaran pajak penghasilan badan	(109.485.441)	(2.056.001.147)	Payments for corporate income tax
Pembayaran untuk beban keuangan	(113.598.426)	(176.304.372)	Payments for finance costs
Kas neto digunakan untuk aktivitas operasi	<u>(29.554.949.416)</u>	<u>(94.461.790.852)</u>	Net cash flows used in operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penurunan (kenaikan) aset tidak lancar lainnya	(2.106.421.612)	95.391.049.738	Decrease (increase) in other non-current asset
Perolehan properti investasi	(163.831.584)	(905.944.721)	Acquisition of investment property
Perolehan aset tetap	-	(155.154.491)	Acquisition of property and equipment
Kas neto (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas investasi	<u>(2.270.253.196)</u>	<u>94.329.950.526</u>	Net cash flows (used in) provided by investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan dari pinjaman bank jangka pendek - neto	17.000.000.000	-	Receipts from short-term bank loans - net
Penerimaan dari utang pihak berelasi	11.129.856.800	-	Receipt of non-trade payable from related parties
Pembayaran liabilitas pembiayaan	(201.336.490)	(187.710.172)	Payments for financing liabilities
Kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	<u>27.928.520.310</u>	<u>(187.710.172)</u>	Net cash flows provided by (used in) financing activities
PENURUNAN NETO DALAM KAS DAN BANK	<u>(3.896.682.302)</u>	<u>(319.550.498)</u>	NET DECREASE IN CASH ON HAND AND IN BANKS
KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN	<u>13.601.578.446</u>	<u>13.921.128.944</u>	CASH ON HAND AND IN BANKS AT THE BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN BANK PADA AKHIR TAHUN	<u>9.704.896.144</u>	<u>13.601.578.446</u>	CASH ON HAND AND IN BANKS AT THE END OF THE YEAR

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

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

Ekshibit E

Exhibit E

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 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. 2306 tanggal 17 Oktober 2025 mengenai perubahan susunan Direksi dan Komisaris. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0247055.AH.01.11.TAHUN 2025 tanggal 21 Oktober 2025.

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.

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. 2306 dated 17 October 2025 regarding the changes of Director and Commissioner. The changes was approved and recorded in the Legal Entity Administration System at the Minister of Law and Human Rights of the Republic Indonesia in its Decision Letter No. AHU.0247055.AH.01.11.TAHUN 2025 dated 21 October 2025.

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 Commissioner. The changes was approved and recorded in the Legal Entity Administration System at the Minister 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.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 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 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 Desember 2025/ 31 December 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	31 Desember 2025/ 31 December 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024
Kepemilikan langsung/Direct ownership							
PT Urban Jakarta Komersial	Real estat, penyediaan akomodasi dan perdagangan besar/ <i>Real estate, providing accommodation and wholesale trading</i>	Jakarta	2023	99,99	99,99	184.862	208.714
PT Jakarta River City	Properti dan jasa/ <i>Property and service</i>	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 profesional dan aktivitas penyewaan/ <i>Construction, transport and storage, information and communication, real estate, professional activities and rental activities</i>	Bekasi	-	99,00	99,00	50	5

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 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 Desember 2025/ 31 December 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	31 Desember 2025/ 31 December 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	12.400	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	30.900	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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 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)

PT Urban Land Development (ULD)

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.

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)

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.

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)

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.

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 January 2023.

d. Dewan Komisaris dan Direksi dan Karyawan

d. Boards of Commissioners and Directors and Employees

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

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

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
<u>Dewan Komisaris</u>			<u>Board of Commissioners</u>
Komisaris Utama	Ahmad Fadli Kartajaya	Paulus Nurwadono	President Commissioner
Komisaris Independen	Ahmad Fadli Kartajaya	Ade Wahyu	Independent Commissioner
Komisaris	Ade Wahyu	-	Commissioner
<u>Direksi</u>			<u>Directors</u>
Direktur Utama	Gorby Agung P Tambunan	Bambang Sumargono	President Director
Direktur	Jacqueline Bastiaan Wijaya	Jacqueline Bastiaan Wijaya	Director
Direktur	Wira Natapraja	-	Director
Susunan Komite Audit pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:			The members of the Audit Committee as of 31 December 2025 and 2024 are as follows:
Ketua	Ahmad Fadli Kartajaya		Chairman
Anggota	A Bambang Trinurcahya		Member
Anggota	Mung Kusumo Aji		Member

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 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 Desember 2025 dan 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 Desember 2025 dan 2024, Grup mempunyai karyawan tetap sejumlah 40 dan 65 orang (tidak diaudit).

1. GENERAL (Continued)

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

The members of the Nomination and Remuneration Committee as of 31 December 2025 and 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 December 2025 and 2024, the Group have 40 and 65 permanent employees, respectively (unaudited).

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (SAK), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) dan peraturan regulator pasar modal yaitu Peraturan No. VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik. Kebijakan ini telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh periode yang disajikan.

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, kecuali laporan arus kas konsolidasian, 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 of the Group have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which is comprised of the Statements of Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI") and capital market regulatory regulation, namely Regulation No. VIII.G.7 concerning Presentation and Disclosure of Financial Statements of Issuers or Public Companies. This policy has been consistently applied to all periods presented.

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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 kritikal 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.

c. Perubahan pada PSAK dan ISAK

Penerapan dari standar baru dan revisi berikut yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2025 tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perusahaan dan pengaruh yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 221 “Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing” - Kekurangan Ketertukaran,

Amendemen PSAK 221 memperjelas pengaturan terkait kondisi ketika suatu mata uang tidak bertukarkan serta pengungkapannya.

Penerapan dari revisi standar berikut yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2026 tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan pengaruh yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 109 dan PSAK 107 “Pengungkapan tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan”.

Amendemen PSAK 109 ini menambahkan dan mengklarifikasi ketentuan dalam PSAK 109 terkait penghentian pengakuan liabilitas keuangan, serta mengklarifikasi penilaian karakteristik arus kas untuk aset keuangan dengan fitur *ESG-linked*, aset keuangan dengan fitur *non-recourse*, dan instrumen yang terikat secara kontraktual seperti *tranche*. Amendemen PSAK 109 juga mengubah ketentuan dalam PSAK 107 terkait persyaratan pengungkapan investasi pada instrumen ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain dan menambah ketentuan terkait instrumen keuangan dengan persyaratan kontraktual yang mengubah waktu atau jumlah arus kas kontraktual.

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.

c. Changes to the PSAK and ISAK

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

- Amendment of PSAK 221 “The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates” - Lack of Exchangeability,

The amendment PSAK 221 clarifies the requirements concerning the conditions under which a currency is non-exchangeable and its disclosure.

The adoption of these amended standards, which are effective beginning 1 January 2026 did not result in substantial changes to the Group’s accounting policies and had no material impact on the amounts reported for the current or prior financial years are as follows:

- Amendment of PSAK 109 and PSAK 107 “Classification and Measurement of Financial Instruments”.

The amendment PSAK 109 adds and clarifies provisions in PSAK 109 regarding the derecognition of financial liabilities and clarifies the assessment of cash flow characteristics for financial assets with environmental, social and governance (ESG)-linked features, financial assets with non-recourse features and contractually linked instruments such as tranches. The amendment PSAK 109 also modifies provisions in PSAK 107 related to disclosure requirements for investments in equity instruments measured at fair value through other comprehensive income and adds provisions related to financial instruments with contractual terms that alter the timing or amount of contractual cash flow.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

c. Perubahan pada PSAK dan ISAK (Lanjutan)

c. Changes to the PSAK and ISAK (Continued)

Penerapan dari standar baru berikut berlaku efektif mulai 1 Januari 2027. Penerapan retrospektif diwajibkan, sehingga informasi komparatif untuk tahun keuangan yang berakhir pada 31 Desember 2026 akan disajikan ulang sesuai dengan standar ini.

The adoption of the new standard is effective beginning 1 January 2027. Retrospective application is required, and so the comparative information for the financial year ending 31 December 2026 will be restated in accordance with this standard.

- PSAK 118 “Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan”

- PSAK 118 “Presentation and Disclosure in Financial Statements”

PSAK 118 menggantikan PSAK 201, mempertahankan banyak prinsip yang ada tetapi secara signifikan mengubah cara entitas melaporkan “laba atau rugi operasional”. PSAK 118 menetapkan struktur yang jelas untuk laporan laba rugi dengan mengelompokkan pos-pos ke dalam kategori operasi, investasi, pembiayaan, pajak penghasilan, dan operasi yang dihentikan. Standar ini mewajibkan pengungkapan tertentu, termasuk ukuran kinerja tetapan manajemen (UKTM), yang memungkinkan investor memahami bagaimana pandangan manajemen atas kinerja keuangan perusahaan dan bagaimana ukuran tersebut dibandingkan dengan ukuran yang didefinisikan dalam PSAK 118.

PSAK 118 supersedes PSAK 201, retaining many existing principles but significantly changing how entities report “operating profit or loss”. PSAK 118 determines a defined structure for the statement of profit or loss, categorising items into operating, investing, financing, income taxes and discontinued operations. The standard mandates specific disclosures, including management-defined performance measures (MPMs), allowing investors to understand management’s view of the company’s financial performance and how these measures compare to those defined in PSAK 118.

Meskipun PSAK 118 tidak memengaruhi pengakuan atau pengukuran pos-pos dalam laporan keuangan, dampaknya terhadap penyajian dan pengungkapan diperkirakan akan sangat luas, terutama yang berkaitan dengan laporan kinerja keuangan dan penyediaan UKTM dalam laporan keuangan.

Even though PSAK 118 will not impact the recognition or measurement of items in the financial statements, its impacts on presentation and disclosure are expected to be pervasive, in particular those related to the statement of financial performance and providing MPM within the financial statements.

Manajemen saat ini sedang menilai secara rinci implikasi penerapan standar baru ini pada laporan keuangan Grup. Dari penilaian awal, secara garis besar, dampak potensial berikut telah diidentifikasi:

Management is currently assessing the detailed implications of applying the new standard on the Group’s financial statements. From the high-level preliminary assessment performed, the following potential impacts have been identified:

- 1) Meskipun adopsi PSAK 118 tidak akan berpengaruh pada laba neto Grup, Grup mengharapkan pengelompokan pos pendapatan dan beban dalam laporan laba rugi ke dalam kategori baru akan memengaruhi cara perhitungan dan pelaporan laba operasi. Dari penilaian dampak garis besar yang dilakukan Grup, pos-pos berikut mungkin berpotensi memengaruhi laba operasi:

- 1) Although the adoption of PSAK 118 will have no impact on the Group’s net profit, the Group expects that Grouping items of income and expenses in the statement of profit or loss into the new categories will impact how operating profit is calculated and reported. From the high-level impact assessment that the Group has performed, the following items might potentially impact operating profit:

- (a) Perbedaan nilai tukar yang saat ini digabungkan dalam pos ‘pendapatan lain dan keuntungan/ (kerugian) lain - neto’ dalam laba operasi mungkin perlu dipisahkan, dengan beberapa keuntungan atau kerugian dari nilai tukar disajikan di bawah laba operasi.

- (a) Foreign exchange differences currently aggregated in the line item ‘other income and other gains/(losses) - net’ in operating profit might need to be disaggregated, with some foreign exchange gains or losses presented below operating profit.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

c. Perubahan pada PSAK dan ISAK (Lanjutan)

c. Changes to the PSAK and ISAK (Continued)

- PSAK 118 “Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan” (Lanjutan)

- PSAK 118 “Presentation and Disclosure in Financial Statements” (Continued)

(b) PSAK 118 memiliki persyaratan khusus mengenai kategori di mana keuntungan atau kerugian derivatif diakui - yaitu kategori yang sama dengan pendapatan dan beban yang dipengaruhi oleh risiko yang dikelola oleh derivatif tersebut. Meskipun Grup saat ini mengakui beberapa keuntungan atau kerugian dalam laba operasi dan lainnya dalam biaya keuangan, mungkin akan terjadi perubahan mengenai tempat di mana keuntungan atau kerugian tersebut diakui, dan Grup saat ini sedang mengevaluasi kebutuhan untuk melakukan perubahan.

(b) PSAK 118 has specific requirements on the category in which derivative gains or losses are recognised - which is the same category as the income and expenses affected by the risk that the derivative is used to manage. Although the Group currently recognises some gains or losses in operating profit and others in finance costs, there might be a change to where these gains or losses are recognised, and the Group is currently evaluating the need for change.

2) Pos-pos yang disajikan dalam laporan keuangan utama mungkin akan berubah akibat penerapan konsep ‘ringkasan terstruktur yang berguna’ dan prinsip yang ditingkatkan mengenai agregasi dan disagregasi. Selain itu, karena *goodwill* akan disajikan secara terpisah dalam laporan posisi keuangan, Grup akan memisahkan *goodwill* dan aset tidak berwujud lainnya serta menyajikannya secara terpisah dalam laporan posisi keuangan.

2) The line items presented on the primary financial statements might change as a result of the application of the concept of ‘useful structured summary’ and the enhanced principles on aggregation and disaggregation. In addition, since goodwill will be required to be separately presented in the statement of financial position, the Group will disaggregate goodwill and other intangible assets and present them separately in the statement of financial position.

3) Grup tidak mengharapkan adanya perubahan signifikan dalam informasi yang saat ini diungkapkan dalam catatan, karena persyaratan untuk mengungkapkan informasi material tetap tidak berubah; namun, cara pengelompokan informasi tersebut mungkin berubah sebagai akibat dari prinsip agregasi/disagregasi. Selain itu, akan ada pengungkapan baru yang signifikan yang diwajibkan untuk:

3) The Group does not expect there to be a significant change in the information that is currently disclosed in the notes because the requirement to disclose material information remains unchanged; however, the way in which the information is grouped might change as a result of the aggregation/disaggregation principles. In addition, there will be significant new disclosures required for:

- UKTM;
- rincian jenis beban untuk pos-pos yang disajikan berdasarkan fungsi dalam kategori operasi laporan laba rugi - rincian ini hanya diperlukan untuk beberapa jenis beban tertentu; dan
- untuk periode tahunan pertama penerapan PSAK 118, rekonsiliasi untuk setiap pos dalam laporan laba rugi antara angka yang telah disajikan ulang berdasarkan penerapan PSAK 118 dan angka yang sebelumnya disajikan berdasarkan PSAK 201.

- MPM;
- a break-down of the nature of expenses for line items presented by function in the operating category of the statement of profit or loss - this break-down is only required for certain nature expenses; and
- for the first annual period of application of PSAK 118, a reconciliation for each line item in the statement of profit or loss between the restated amounts presented by applying PSAK 118 and the amounts previously presented applying PSAK 201.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

c. Perubahan pada PSAK dan ISAK (Lanjutan)

c. Changes to the PSAK and ISAK (Continued)

- PSAK 118 “Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan” (Lanjutan)

- PSAK 118 “Presentation and Disclosure in Financial Statements” (Continued)

- 4) Dari perspektif laporan arus kas, akan ada perubahan cara penyajian bunga diterima dan bunga dibayar. Bunga dibayar akan disajikan sebagai arus kas pendanaan dan bunga diterima akan disajikan sebagai arus kas investasi, yang merupakan perubahan dari penyajian saat ini sebagai bagian dari arus kas operasi.

- 4) From a cash flow statement perspective, there will be changes to how interest received and interest paid are presented. Interest paid will be presented as financing cash flows and interest received as investing cash flows, which is a change from current presentation as part of operating cash flows.

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

d. Current and Non-Current Classification

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

The Group presents assets and liabilities in the statement of financial position based on current/non-current classification.

Suatu aset disajikan lancar bila:

An asset is current when it is:

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

- 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 in banks unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.

Suatu liabilitas disajikan sebagai jangka pendek bila:

A liability is current when it is:

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

- 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.

Seluruh libailitas lain diklasifikasikan sebagai jangka panjang.

All other liabilities are classified as non-current.

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

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

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

e. Prinsip-prinsip Konsolidasian

e. Principles of Consolidation

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 memengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*. Dengan demikian, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki:

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:

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

- *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.*

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:

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:

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

- *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.*

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.

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.

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.

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

e. Prinsip-prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

e. Principles of Consolidation (Continued)

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.

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.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

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

- 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.

- 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.

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.

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.

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.

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

f. Instrumen Keuangan

f. Financial Instruments

1. Klasifikasi

1. Classification

a. Aset Keuangan

a. Financial Assets

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya ke dalam salah satu kategori yang dijelaskan di bawah ini, tergantung pada tujuan pengakuisisian aset.

The Group's classifies its financial assets into one of the categories discussed below, depending on the purpose for which the asset was acquired.

Selain daripada aset keuangan yang memenuhi kualifikasi hubungan lindung nilai, kebijakan akuntansi Grup dikategorikan sebagai berikut:

Other than financial assets in a qualifying hedging relationship, the Group's accounting policy for each category is as follows:

Nilai wajar melalui laba rugi

Fair value through profit or loss

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.

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

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.

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.

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

As of 31 December 2025 and 2024, the Group does not have financial assets measured at fair value through profit or loss.

Biaya perolehan diamortisasi

Amortised cost

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.

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

f. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

f. Financial Instruments (Continued)

1. Klasifikasi (Lanjutan)

1. Classification (Continued)

a. Aset Keuangan (Lanjutan)

a. Financial Assets (Continued)

Biaya perolehan diamortisasi (Lanjutan)

Amortised cost (Continued)

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, yang dilaporkan neto, provisi tersebut dicatat dalam akun provisi terpisah dengan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Pada konfirmasi bahwa piutang usaha tidak akan dapat ditagih, nilai tercatat bruto aset dihapuskan terhadap ketentuan terkait.

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.

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.

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.

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.

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

f. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

f. Financial Instruments (Continued)

1. Klasifikasi (Lanjutan)

1. Classification (Continued)

a. Aset Keuangan (Lanjutan)

a. Financial Assets (Continued)

Biaya perolehan diamortisasi (Lanjutan)

Amortised cost (Continued)

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

As of 31 December 2025 and 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 other non-current asset.

Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Fair value through other comprehensive income

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 diakumulasikan 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

As of 31 December 2025 and 2024, the Group does not have financial assets measured at fair value through other comprehensive income.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

f. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

f. Financial Instruments (Continued)

1. Klasifikasi (Lanjutan)

1. Classification (Continued)

b. Liabilitas Keuangan

b. Financial Liabilities

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

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

Kebijakan akuntansi milik Grup untuk setiap kategori dijelaskan sebagai berikut:

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

Nilai wajar melalui laba rugi

Fair value through profit or loss

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 konsolidasian.

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 consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

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

As of 31 December 2025 and 2024, the Group does not have financial liabilities measured at fair value through profit or loss.

Liabilitas keuangan lain

Other financial liabilities

Liabilitas keuangan lain termasuk hal-hal berikut:

Other financial liabilities include the following items:

- 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.

- 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.

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

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

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

f. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

f. Financial Instruments (Continued)

2. Instrumen Ekuitas

2. Equity Instruments

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

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.

Saham biasa Grup diklasifikasikan sebagai instrumen ekuitas.

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

3. Pengukuran Nilai Wajar

3. Fair Value Measurement

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.

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.

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.

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.

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.

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. Hierarki Nilai Wajar

4. Fair Value Hierarchy

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:

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:

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

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

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).

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).

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

Level 3 : Unobservable inputs for assets or liabilities.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

f. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

f. Financial Instruments (Continued)

5. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan

5. Impairment of Financial Assets

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

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.

Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi hanya jika terdapat bukti yang objektif 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.

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.

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

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.

Jika Grup menentukan tidak terdapat bukti objektif 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.

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.

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 konsolidasian.

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 consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

f. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

f. Financial Instruments (Continued)

5. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan (Lanjutan)

5. Impairment of Financial Assets (Continued)

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.

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. Penghentian Pengakuan

6. Derecognition

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.

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.

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

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

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.

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

f. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

f. Financial Instruments (Continued)

6. Penghentian Pengakuan (Lanjutan)

6. Derecognition (Continued)

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.

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. Saling Hapus

7. Offsetting

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.

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.

g. Kas dan Bank

g. Cash on Hand and in Banks

Kas dan bank adalah aset keuangan yang dapat diambil sewaktu-waktu dan yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi dalam penggunaannya.

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.

h. Piutang Usaha dan Piutang Lain-Lain

h. Trade Receivables and Other Receivables

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.

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.

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.

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.

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

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

i. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

i. Transactions with Related Parties

Grup mengungkap 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.

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.

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

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) 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;

- (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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

i. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi (Lanjutan)

i. Transactions with Related Parties (Continued)

(2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut: (Lanjutan)

(2) An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following: (Continued)

(g) orang yang diidentifikasi dalam sub-paragraf (1) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas);

(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) 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.

(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.

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

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.

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.

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.

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

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

j. Persediaan

j. Inventories

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.

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.

k. Tanah untuk Pengembangan

k. Land for Development

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.

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

l. Aset Tetap

l. Property and Equipment

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.

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.

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

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

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.

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.

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

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

Tahun/Years

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

Buildings
Machineries
Vehicles
Furnitures and office equipments

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

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

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.

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.

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 2m).

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 2m).

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

l. Aset Tetap (Lanjutan)

l. Property and Equipment (Continued)

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.

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.

m. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

m. Impairment of Non-financial Assets

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

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

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.

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.

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.

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.

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.

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

m. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (Lanjutan)

m. Impairment of Non-financial Assets (Continued)

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

n. Modal Saham

n. Share Capital

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.

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.

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

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

n. Modal Saham (Lanjutan)

n. Share Capital (Continued)

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.

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.

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

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.

o. Pengakuan Pendapatan dan Beban

o. Revenue and Expenses Recognition

Grup melakukan 5 langkah penilaian sebelum mengakui pendapatan sebagai berikut:

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

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 marjin.
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).

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

o. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

o. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dalam kondisi sebagai berikut:

A performance obligation may be satisfied at the following:

- a. Pada waktu tertentu (biasanya untuk janji dalam memindahkan barang ke pelanggan); atau
- b. 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.

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

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.

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.

Kewajiban pelaksanaan dan waktu pengakuan pendapatan

Performance obligations and timing of revenue recognition

1. Penjualan properti real estat

1. Sale of real estate properties

Mayoritas dari pendapatan Grup berasal dari penjualan properti real estat yang terdiri dari penjualan tanah dan/atau apartemen. 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.

The majority of the Group's revenue is from sale of real estate properties which is composed of sale of land and/or apartment. Sales of real estate properties are recognised when control of the properties has transferred, being when the products are hand 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. Pendapatan lain

2. Other income

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

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

Pendapatan bunga diakui dengan mempertimbangkan hasil efektif aset tersebut.

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

Menentukan harga transaksi

Determining the transaction price

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.

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

o. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

o. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

Mengalokasikan jumlah untuk kewajiban pelaksanaan

Allocating amounts to performance obligations

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).

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).

Biaya untuk memperoleh kontrak jangka panjang dan biaya untuk memenuhi kontrak

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

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.

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

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

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

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

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

- 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.

- 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.

Pengecualian Praktis

Practical Exemptions

Grup telah mengambil keuntungan dari pengecualian praktis:

The Group has taken advantage of the practical exemptions:

- 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.

- 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.

Pengakuan Beban

Expense Recognition

Beban diakui saat terjadinya (dasar akrual).

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

p. Pajak

p. Taxes

Pajak Final

Final Tax

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.

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.

Beban Pajak Penghasilan

Income Tax Expense

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.

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. Pajak Kini

i. Current Tax

Beban pajak penghasilan kini dihitung 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.

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. Pajak Tangguhan

ii. Deferred Tax

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:

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:

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

- 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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

p. Pajak (Lanjutan)

p. Taxes (Continued)

Beban Pajak Penghasilan (Lanjutan)

Income Tax Expense (Continued)

ii. Pajak Tangguhan (Lanjutan)

ii. Deferred Tax (Continued)

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)

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)

- 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.

- 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.

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

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.

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

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).

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:

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:

- 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 diselesaikan atau dipulihkan.

- 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.

Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Value-Added Tax (VAT)

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.

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

p. Pajak (Lanjutan)

p. Taxes (Continued)

Hal-hal perpajakan lainnya

Other taxation matters

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

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.

q. Liabilitas imbalan kerja karyawan

q. Employee Benefits Liabilities

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Short-term Employee Benefits

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.

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.

Program Imbalan Pasti

Defined Benefit Plan

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

q. Liabilitas imbalan kerja karyawan (Lanjutan)

q. *Employee Benefits Liabilities (Continued)*

Program Imbalan Pasti (Lanjutan)

Defined Benefit Plan (Continued)

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

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

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

- *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*

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

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.

r. Segmen Operasi

r. *Operating Segment*

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.

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.

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.

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.

s. Laba per Saham

s. *Earnings per Share*

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.

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.

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.

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

t. Provisi dan Kontingensi

t. Provision and Contingencies

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.

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.

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

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.

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

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.

u. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

u. Events After the Reporting Period

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

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. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG KRITIKAL

3. MATERIAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND ESTIMATES

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

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG KRITIKAL (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:

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 2d.

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 memengaruhi 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.

3. MATERIAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND ESTIMATES (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 2d.

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG KRITIKAL (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 identifikasian dan hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian, 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 diantaranya 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 JUDGEMENTS AND ESTIMATES (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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
KRITIKAL (Lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND ESTIMATES
(Continued)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Estimates and Assumptions (Continued)

Sewa (Lanjutan)

Leases (Continued)

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.

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.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Fair Value of Financial Instruments

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.

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.

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.

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.

Metode dan asumsi yang digunakan untuk mengestimasi nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diungkapkan dalam Catatan 31.

The methods and assumptions used to estimate the fair value of financial assets and liabilities are discussed in Note 31.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha dan Piutang Lain-Lain

Allowance for Impairment of Trade Receivables and Other Receivables

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi liabilitasnya. 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 memengaruhi jumlah penyisihan penurunan nilai piutang usaha dan piutang lain-lain.

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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
KRITIKAL (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 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 13.858.141.915 dan Rp 21.396.738.012. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 5.

Nilai tercatat dari piutang lain-lain Grup setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 815.940.560.280 dan Rp 814.138.323.515 Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 6.

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. Nilai tercatat persediaan Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 1.464.333.155.926 dan Rp 1.579.606.207.134. Penjelasan lebih rinci diungkapkan pada Catatan 7.

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 memengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Nilai tercatat bersih atas aset tetap Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 20.696.361.814 dan Rp 22.841.095.690. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 9.

3. MATERIAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND ESTIMATES
(Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

*Allowance for Impairment of Trade Receivables and
Other Receivables* (Continued)

The carrying amount of the Group's trade receivables net of allowance for impairment loss as of 31 December 2025 and 2024 amounted to Rp 13,858,141,915 and Rp 21,396,738,012, respectively. Further details are presented in Note 5.

The carrying amount of the Group's other receivables net of allowance for impairment loss as of 31 December 2025 and 2024 amounted to Rp 815,940,560,280 and Rp 814,138,323,515, respectively. Further details are presented in Note 6.

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 carrying amount of inventories of the Group as of 31 December 2025 and 2024 amounted to Rp 1,464,333,155,926 and Rp 1,579,606,207,134, respectively. Further details are disclosed in Note 7.

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.

The net carrying amount of the Group's property and equipment as of 31 December 2025 and 2024 amounted to Rp 20,696,361,814 and Rp 22,841,095,690, respectively. Further details are disclosed in Note 9.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG KRITIKAL (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 memengaruhi secara material liabilitas atas imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih.

Nilai tercatat atas liabilitas diestimasi imbalan kerja Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 1.536.752.843 dan Rp 2.150.360.638. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 17.

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 Desember 2025 dan 2024.

3. MATERIAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND ESTIMATES (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.

The carrying amount of the Group's estimated liabilities for employee benefits as of 31 December 2025 and 2024 amounted to Rp 1,536,752,843 and Rp 2,150,360,638, respectively. Further details are disclosed in Note 17.

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 December 2025 and 2024.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN BANK

4. CASH ON HAND AND IN BANKS

	31 Desember 2025/ 31 December 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
K a s			Cash on hand
Rupiah	165.417.448	224.611.129	Rupiah
B a n k			Cash in banks
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	8.443.668.081	10.424.241.186	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	360.000.903	-	PT Bank Jtrust Indonesia Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	166.077.212	311.475.695	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	45.449.062	315.814.128	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia	32.587.167	32.729.952	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	32.458.372	552.512.728	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	32.374.405	323.937.830	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	31.703.534	417.079.924	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank UOB Indonesia	13.318.551	13.965.806	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	6.496.149	8.472.002	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	5.308.936	60.891.433	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	3.343.703	387.258.655	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	2.064.648	96.158.305	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	2.057.115	2.417.115	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank Oke Indonesia Tbk	1.657.513	71.271.532	PT Bank Oke Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	1.482.829	9.580.251	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Nano Syariah	-	148.365	PT Bank Nano Syariah
Dalam Dolar AS			In US Dollar
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	352.503.896	341.309.601	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
Bank of China (Hong Kong) Ltd.	6.926.620	7.702.809	Bank of China (Hong Kong) Ltd.
Sub-total	9.539.478.696	13.376.967.317	Sub-total
T o t a l	9.704.896.144	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 Desember 2025/ 31 December 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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA

5. TRADE RECEIVABLES

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
Pihak ketiga	110.160.672	379.415.746	<i>Third parties</i>
Pihak berelasi (Catatan 26)	14.367.495.486	21.136.274.006	<i>Related parties (Note 26)</i>
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(619.514.243)	(118.951.740)	<i>Less allowance for impairment loss</i>
T o t a l	<u>13.858.141.915</u>	<u>21.396.738.012</u>	T o t a l

Analisa umur piutang usaha diatas adalah sebagai berikut:

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

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
Belum jatuh tempo	-	479.743.530	<i>Not yet due</i>
Jatuh tempo:			<i>Overdue:</i>
1 - 30 hari	-	-	<i>1- 30 days</i>
Lebih dari 90 hari	14.477.656.158	21.035.946.222	<i>More than 90 days</i>
Sub-total	14.477.656.158	21.515.689.752	<i>Sub-total</i>
Cadangan penurunan nilai piutang	(619.514.243)	(118.951.740)	<i>Allowance for receivable impairment</i>
T o t a l	<u>13.858.141.915</u>	<u>21.396.738.012</u>	T o t a l

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

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

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
Saldo awal	118.951.740	586.236.737	<i>Beginning balance</i>
Perubahan selama tahun berjalan:			<i>Changes in the current year:</i>
Pencadangan yang dibalikkan (Catatan 24a)	-	(467.284.997)	<i>Reversal of allowance (Note 24a)</i>
Penambahan cadangan tahun berjalan (Catatan 24b)	500.562.503	-	<i>Additional allowance for the year (Note 24b)</i>
Saldo akhir	<u>619.514.243</u>	<u>118.951.740</u>	Ending balance

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

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

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

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

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

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

Ekshibit E/40

Exhibit E/40

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

6. PIUTANG LAIN-LAIN

6. OTHER RECEIVABLES

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
Jangka pendek			Current
Pihak ketiga	665.328.219.923	634.396.838.471	Third parties
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(8.578.068.982)	(8.578.068.982)	<i>Less allowance for impairment loss</i>
Sub-total	<u>656.750.150.941</u>	<u>625.818.769.489</u>	<i>Sub-total</i>
Pihak berelasi (Catatan 26)	<u>53.114.388.912</u>	<u>52.428.776.661</u>	<i>Related parties (Note 26)</i>
Total jangka pendek	<u>709.864.539.853</u>	<u>678.247.546.150</u>	Total current
	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
Jangka panjang			Non-current
Pihak ketiga	105.415.780.527	135.230.537.465	Third parties
Pihak berelasi (Catatan 26)	<u>660.239.900</u>	<u>660.239.900</u>	<i>Related parties (Note 26)</i>
Total jangka panjang	<u>106.076.020.427</u>	<u>135.890.777.365</u>	Total non-current
T o t a l	<u><u>815.940.560.280</u></u>	<u><u>814.138.323.515</u></u>	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:

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
Belum jatuh tempo	660.239.900	197.712.974.378	<i>Not yet due</i>
Jatuh tempo:			<i>Overdue:</i>
1 - 30 hari	5.947.961.666	454.166.131	<i>1 - 30 days</i>
31 - 60 hari	922.475.087	1.101.103.799	<i>31 - 60 days</i>
61 - 90 hari	487.978.695	158.326.410	<i>61 - 90 days</i>
Lebih dari 90 hari	<u>816.499.973.914</u>	<u>623.289.821.779</u>	<i>More than 90 days</i>
Sub-total	824.518.629.262	822.716.392.497	<i>Sub-total</i>
Cadangan penurunan nilai piutang	(8.578.068.982)	(8.578.068.982)	<i>Allowance for receivable impairment</i>
T o t a l	<u><u>815.940.560.280</u></u>	<u><u>814.138.323.515</u></u>	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.

Ekshibit E/41

Exhibit E/41

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

6. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

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 28. Manajemen berkeyakinan bahwa piutang cessie Grup dapat ditagih dan tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, piutang cessie Grup digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 11).

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

6. OTHER RECEIVABLES (Continued)

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 28. Management believes that the Group's cessie receivables are collectible and no allowance for impairment is necessary.

As of 31 December 2025 and 2024, cessie receivables of the Group are used as collateral of bank loan (Note 11).

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

7. PERSEDIAAN

	31 Desember 2025/ 31 December 2025
Tanah untuk pengembangan	723.455.679.544
Bangunan dalam penyelesaian	737.591.342.711
Bangunan siap dijual	3.286.133.671
T o t a l	1.464.333.155.926

Mutasi persediaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ 31 December 2025
Persediaan awal	1.579.606.207.134
Penambahan tahun berjalan	20.000.000.000
Penurunan persediaan (Catatan 24b)	(118.529.591.158)
Koreksi progress konstruksi	(12.503.905.336)
Persediaan tersedia untuk dijual	1.468.572.710.640
Beban pokok pendapatan (Catatan 22)	(4.239.554.714)
T o t a l	1.464.333.155.926

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 Desember 2025 dan 2024, progres fisik pembangunan bangunan ruko, apartemen Tower 1 dan area komersial (mall) masing-masing sebesar 100%, 100% dan 29,95%.

7. INVENTORIES

	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
	785.332.886.088	<i>Land for development</i>
	787.239.985.154	<i>Construction in progress</i>
	7.033.335.892	<i>Building available-for-sale</i>
T o t a l	1.579.606.207.134	T o t a l

The movement in inventories is as follows:

	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
	1.556.292.025.700	<i>Beginning inventories</i>
	35.429.010.612	<i>Additions during the year</i>
	-	<i>Impairment of inventory (Note 24b)</i>
	-	<i>Restatement effect</i>
	1.591.721.036.312	<i>Inventories available-for-sale</i>
	(12.114.829.178)	<i>Cost of revenues (Note 22)</i>
T o t a l	1.579.606.207.134	T o t a l

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 December 2025 and 2024, the physical progress of the construction of shophouses, apartment Tower 1 and commercial area (mall) is 100%, 100% and 29.95%, respectively.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

7. PERSEDIAAN (Lanjutan)

a. KSO Gateway Park (Lanjutan)

Pada tahun 2025, pekerjaan proyek Gateway Park telah diasuransikan terhadap semua risiko harta benda kepada Avrist General Insurance dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 158.327.475.257.

Pada tahun 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.

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 Desember 2025 dan 2024, progres fisik pembangunan apartemen Tower 1, apartemen Tower 2 dan komersial area (mall) sebesar 69,86%, 13,07% dan 64,78%.

7. INVENTORIES (Continued)

a. Gateway Park JO (Continued)

In 2025, the Gateway Park project has been insured against all property risk with Avrist General Insurance with sum insured amounted to Rp 158,327,475,257.

In 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.

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 December 2025 and 2024, the physical progress of construction of apartment Tower 1, apartment Tower 2 and commercial area (mall) amounted to 69.86%, 13.07% and 64.78%.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN (Lanjutan)

b. KSO Urban Signature Ciracas (Lanjutan)

Pada tahun 2025, pekerjaan proyek Urban Signature Ciracas telah diasuransikan terhadap semua risiko harta benda kepada PT Asuransi Central Asia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 127.660.983.591.

Pada tahun 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.

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 Desember 2025 dan 2024 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 Desember 2025 dan 2024 sebagian piutang lain-lain dan hak atas tanah atas proyek Urban Sky digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 11).

7. INVENTORIES (Continued)

b. Urban Signature Ciracas JO (Continued)

In 2025, the Urban Signature Ciracas project has been insured against all property risk with PT Asuransi Central Asia with sum insured amounted to Rp 127,660,983,591.

In 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.

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 December 2025 and 2024, 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 December 2025 and 2024 several other receivables and right to use the land from Urban Sky projects pledged as collateral for bank loan (Note 11).

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

7. PERSEDIAAN (Lanjutan)

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. 503/0547/1-B/DPMPTSP.PPBANG dari Wali Kota Bekasi.

Grup saat ini sedang melaksanakan pengembangan Proyek Kawasan Urban Suites.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah proyek Urban Suites digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 11).

7. INVENTORIES (Continued)

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. 503/0547/1-B/ DPMPTSP.PPBANG from Mayor of Bekasi.

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

As of 31 December 2025 and 2024, the land in Urban Suites project is pledged as collateral for bank loan (Note 11).

8. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Tanah untuk pengembangan merupakan tanah milik Grup untuk pengembangan di masa yang akan datang yang berlokasi di MT Haryono, seluas sekitar ±43.845 Ha pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 tanah seluas sekitar ±43.845 Ha yang berlokasi di MT Haryono belum dilengkapi dengan girik atau HGB atas nama Grup.

Saldo tanah untuk pengembangan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 sebesar Rp 1.476.693.485.761.

8. LAND FOR DEVELOPMENT

Land for development is land owned by the Group for future development located in MT Haryono, with an area of approximately ±43,845 Ha as of 31 December 2025 and 2024. As of 31 December 2025 and 31 December 2024, the land area of approximately ±43,845 Ha 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 December 2025 and 2024 amounted to Rp 1,476,693,485,761.

9. ASET TETAP

31 Desember 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	7.013.484.094	-	-	7.013.484.094
T o t a l	35.894.043.149	-	-	35.894.043.149
Akumulasi penyusutan				
Pemilikan langsung				
Bangunan	6.752.937.522	1.348.337.325	-	8.101.274.847
Mesin	158.272.396	73.601.612	-	231.874.008
Kendaraan	317.447.913	165.624.992	-	483.072.905
Peralatan dan perlengkapan kantor	5.824.289.628	557.169.947	-	6.381.459.575
T o t a l	13.052.947.459	2.144.733.876	-	15.197.681.335
Nilai tercatat	22.841.095.690			20.696.361.814

9. PROPERTY AND EQUIPMENT

31 December 2025
Acquisition cost
Direct ownership
Buildings
Machineries
Vehicles
Furnitures and office equipments
T o t a l
Accumulated Depreciation
Direct Ownership
Buildings
Machineries
Vehicles
Furnitures and office equipments
T o t a l
Carrying amount

Ekshibit E/45

Exhibit E/45

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

9. ASET TETAP (Lanjutan)

9. PROPERTY AND EQUIPMENT (Continued)

<u>31 Desember 2024</u>	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	<u>31 December 2024</u>
Biaya perolehan					Acquisition cost
Pemilikan langsung					Direct Ownership
Bangunan	26.966.746.055	-	-	26.966.746.055	Buildings
M e s i n	588.813.000	-	-	588.813.000	Machineries
Kendaraan	1.325.000.000	-	-	1.325.000.000	Vehicles
Peralatan dan perlengkapan kantor	<u>6.858.329.603</u>	<u>155.154.491</u>	<u>-</u>	<u>7.013.484.094</u>	Furnitures and office equipments
T o t a l	<u>35.738.888.658</u>	<u>155.154.491</u>	<u>-</u>	<u>35.894.043.149</u>	T o t a l
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Pemilikan langsung					Direct ownership
Bangunan	5.404.600.218	1.348.337.304	-	6.752.937.522	Buildings
M e s i n	84.670.753	73.601.643	-	158.272.396	Machineries
Kendaraan	151.822.913	165.625.000	-	317.447.913	Vehicles
Peralatan dan perlengkapan kantor	<u>5.247.502.378</u>	<u>576.787.250</u>	<u>-</u>	<u>5.824.289.628</u>	Furnitures and office equipments
T o t a l	<u>10.888.596.262</u>	<u>2.164.351.197</u>	<u>-</u>	<u>13.052.947.459</u>	T o t a l
Nilai tercatat	<u>24.850.292.396</u>			<u>22.841.095.690</u>	Carrying amount

Beban penyusutan yang dibebankan pada beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp 2.144.733.876 dan Rp 2.164.351.197 untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 (Catatan 23).

Depreciation expenses was charged to general and administrative expenses amounting to Rp 2,144,733,876 and Rp 2,164,351,197 for the year ended 31 December 2025 and 2024, respectively (Note 23).

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

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 December 2025 and 2024.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, aset tetap Grup telah diasuransikan terhadap kerugian akibat kerusakan dan risiko lainnya berdasarkan suatu polis tertentu dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 1.325.000.000 dan Rp 4.802.869.441. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang mungkin timbul dari risiko tersebut.

As of 31 December 2025 and 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 1,325,000,000 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.

10. PROPERTI INVESTASI

10. INVESTMENT PROPERTY

<u>31 Desember 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 December 2025</u>
Biaya perolehan						Acquisition cost
Pemilikan langsung						Direct ownership
Bangunan	<u>18.272.457.332</u>	<u>1.009.241.588</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19.281.698.920</u>	Buildings
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Pemilikan langsung						Direct ownership
Bangunan	<u>891.917.439</u>	<u>927.981.737</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.819.899.176</u>	Buildings
Nilai tercatat	<u>17.380.539.893</u>				<u>17.461.799.744</u>	Carrying amount

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

10. INVESTMENT PROPERTY (Continued)

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

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

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

Beban penyusutan yang dialokasikan ke beban pokok pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 927.981.737 dan Rp 891.917.439 (Catatan 22).

Depreciation expense was allocated to cost of revenues for the year ended 31 December 2025 and 2024 amounted to Rp 927,981,737 and Rp 891,917,439, respectively (Note 22).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 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 masing-masing sebesar nihil dan Rp 17.500.000.000. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang mungkin timbul dari risiko tersebut.

As of 31 December 2025 and 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 nil and Rp 17,500,000,000, respectively. The Group's management believes that the insurance is adequate to cover possible losses arising from such risks.

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

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

11. UTANG BANK

11. BANK LOAN

	2025	2024	
Pinjaman bank - jangka pendek PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	492.000.000.000	492.000.000.000	Short-term bank loan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Pinjaman bank - jangka panjang PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	17.000.000.000	-	Long-term bank loan PT Bank Jtrust Indonesia Tbk
T o t a l	509.000.000.000	492.000.000.000	T o t a l

Perusahaan

The Company

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Berdasarkan Addendum IX Perjanjian Kredit Modal Kerja No. WCO.KP/142/KMK/2022 tanggal 30 Desember 2025, Fasilitas kredit ini telah diperpanjang kembali sampai dengan 30 Juni 2026. Selain itu, terdapat pemberitahuan pembaruan data perseroan dan perubahan ketentuan dan syarat kredit.

Based on Addendum IX of Working Capital Credit Agreement No. WCO.KP/142/KMK/2022 dated 30 December 2025, this credit facility has been extended until 30 June 2026. In addition, there is a notice regarding updates to the company's data and changes to the terms and conditions of credit

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. UTANG BANK (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Lanjutan)

Berdasarkan Addendum VIII Perjanjian Kredit Modal Kerja No. WCO.KP/142/KMK/2022 tanggal 31 Oktober 2025, Fasilitas kredit ini telah diperpanjang kembali sampai dengan 31 Desember 2025. Selain itu, terdapat perubahan ketentuan dan syarat kredit.

Berdasarkan Addendum VII Perjanjian Kredit Modal Kerja No. WCO.KP/142/KMK/2022 tanggal 5 Juni 2025, Fasilitas kredit ini telah diperpanjang kembali sampai dengan 31 Oktober 2025. Selain itu, terdapat pemberitahuan pembaruan data perseroan dan perubahan ketentuan dan syarat 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 7 Juni 2025. Selain itu, terdapat perubahan ketentuan dan syarat kredit.

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 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.

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 *cessie*, tanah dan bangunan Apartemen Urban Sky.

Entitas anak

PT Bank Jtrust Indonesia Tbk

Berdasarkan Akta Notaris No. 144 tanggal 24 Maret 2025 dari Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., PT Buana Surya Bumi (BSB) mendapatkan fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) sebesar Rp 17.000.000.000 dari PT Bank Jtrust Indonesia Tbk. Tingkat suku bunga untuk fasilitas pinjaman adalah sebesar 12,25% per tahun. Jangka waktu fasilitas pinjaman ini adalah 36 bulan sejak tanggal efektif fasilitas kredit.

11. BANK LOAN (Continued)

The Company (Continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Continued)

Based on Addendum VIII of Working Capital Credit Agreement No. WCO.KP/142/KMK/2022 dated 31 October 2025, this credit facility has been extended until 31 December 2025. In addition, there have been changes to the terms and conditions of the loan.

Based on Addendum VII of Working Capital Credit Agreement No. WCO.KP/142/KMK/2022 dated 5 June 2025, this credit facility has been extended until 31 October 2025. In addition, there is a notice regarding updates to the company's data and changes to the terms and conditions of credit.

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 7 June 2025. In addition, there have been changes to the terms and conditions of the loan.

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 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.

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/cessie receivables, land and buildings of Urban Sky Apartments.

Subsidiary

PT Bank Jtrust Indonesia Tbk

Based on Notarial Deed No. 144 dated 24 March 2025, by Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., PT Buana Surya Bumi (BSB) obtained Working Capital Credit ("KMK") facility amounted Rp 17,000,000,000 from PT Bank Jtrust Indonesia Tbk. Interest rate for the loan facility amounting to 12.25% per annum. The term of this loan facility is 36 months from the effective date of the credit facility.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>
Pihak ketiga	<u>372.506.608.812</u>

Utang usaha merupakan utang kepada pemasok dan kontraktor pihak ketiga.

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>
Belum jatuh tempo	1.191.769.750
Jatuh tempo:	
1 - 30 hari	242.887.048
31 - 60 hari	-
61 - 90 hari	16.024.553.877
Lebih dari 90 hari	<u>355.047.398.137</u>
T o t a l	<u>372.506.608.812</u>

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

12. TRADE PAYABLES - THIRD PARTIES

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

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	Not yet due
		Overdue:
	2.319.764.880	1 - 30 days
	368.328.858	31 - 60 days
	-	61 - 90 days
	<u>347.107.461.412</u>	More than 90 days
T o t a l	<u>373.862.200.708</u>	T o t a l

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

13. UTANG LAIN-LAIN

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>
Pihak ketiga	334.559.896.956
Pihak berelasi (Catatan 26)	<u>317.328.236.800</u>
T o t a l	<u>651.888.133.756</u>

Rincian umur utang lain-lain adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>
Belum jatuh tempo	-
Jatuh tempo:	
1 - 30 hari	-
31 - 60 hari	652.721.190
61 - 90 hari	7.233.384.451
Lebih dari 90 hari	<u>644.002.028.115</u>
T o t a l	<u>651.888.133.756</u>

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

13. OTHER PAYABLES

	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>
	267.710.153.725
	<u>306.198.380.000</u>
	<u>573.908.533.725</u>

Third parties
Related party (Note 26)

The aging details of other payables are as follows:

	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
	900.111.427	Not yet due
		Overdue:
	158.994.516	1 - 30 days
	-	31 - 60 days
	272.286.860	61 - 90 days
	<u>572.577.140.922</u>	More than 90 days
T o t a l	<u>573.908.533.725</u>	T o t a l

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

Ekshibit E/49

Exhibit E/49

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
14. BEBAN AKRUAL			14. ACCRUED EXPENSES
Operasional	42.610.990.521	88.584.755.009	<i>Operational</i>
Bunga	23.068.894.759	23.068.894.759	<i>Interest</i>
Jasa profesional	735.000.000	194.805.000	<i>Professional fees</i>
Lain-lain	<u>1.909.161.201</u>	<u>1.549.015.722</u>	<i>Others</i>
Total	<u><u>68.324.046.481</u></u>	<u><u>113.397.470.490</u></u>	Total

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
15. LIABILITAS KONTRAK			15. CONTRACT LIABILITIES
Liabilitas kontrak merupakan pendapatan atas uang muka penjualan apartemen Urban Sky dan sewa ruko yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan, dengan rincian sebagai berikut:			<i>Contract liabilities represents down payment of sales of Urban Sky apartment and rentals of shophouses which have not yet met the revenue recognition criteria, with the following detail:</i>
Apartemen Urban Sky	696.082.578.868	696.082.578.868	<i>Urban Sky Apartment</i>
Sewa	<u>1.044.496.000</u>	<u>1.687.888.000</u>	<i>Rental</i>
Total	<u><u>697.127.074.868</u></u>	<u><u>697.770.466.868</u></u>	Total

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
16. PERPAJAKAN			16. TAXATION
a. Pajak dibayar di Muka			a. <i>Prepaid Taxes</i>
Pajak Penghasilan:			<i>Income Tax:</i>
Pasal 21	2.334.386	-	<i>Article 21</i>
Pasal 4(2)	26.008.023.641	25.451.534.565	<i>Article 4(2)</i>
Pajak Pertambahan Nilai	<u>95.896.339.406</u>	<u>95.241.239.011</u>	<i>Value-Added Tax</i>
Total	<u><u>121.906.697.433</u></u>	<u><u>120.692.773.576</u></u>	Total
b. Utang Pajak			b. <i>Taxes Payable</i>
Pajak penghasilan			<i>Income taxes</i>
Pasal 4(2)	3.961.800.367	3.188.780.818	<i>Article 4(2)</i>
Pasal 21	982.133.115	673.976.990	<i>Article 21</i>
Pasal 23	5.555.528.791	5.579.509.545	<i>Article 23</i>
Pasal 29	2.602.696.460	2.712.181.901	<i>Article 29</i>
Pajak pertambahan nilai	<u>2.149.392.244</u>	<u>232.704.818</u>	<i>Value Added Tax</i>
Total	<u><u>15.251.550.977</u></u>	<u><u>12.387.154.072</u></u>	Total

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. PERPAJAKAN (Lanjutan)

16. TAXATION (Continued)

c. Beban Pajak Final

c. Final Tax Expenses

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Pajak final			<i>Final tax</i>
Perusahaan	72.000.000	-	<i>The Company</i>
Entitas anak	312.379.455	405.915.024	<i>Subsidiaries</i>
Kerja Sama Operasi	114.569.513	381.931.066	<i>Joint Operation</i>
T o t a l	<u>498.948.968</u>	<u>787.846.090</u>	T o t a l

d. Perhitungan Fiskal

d. Fiscal Computation

Rekonsiliasi antara (rugi) laba 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 (loss) profit 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:

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
(Rugi) laba sebelum beban pajak penghasilan konsolidasian	(174.305.311.579)	7.318.011.192	<i>Consolidated (loss) profit before income tax expense</i>
<u>Dikurangi:</u>			<u>Deduction:</u>
(Rugi) sebelum pajak penghasilan entitas anak	(154.964.406.967)	(3.276.320.940)	<i>(Loss) before income tax of subsidiaries</i>
(Rugi) laba sebelum pajak penghasilan Perusahaan	(19.340.904.612)	4.041.690.252	<i>(Loss) profit before income tax expense of the Company</i>
Ditambah (dikurangi):			Add (deduct):
Penghasilan yang dikenakan pajak bersifat final	(37.412.500.000)	(16.717.242.654)	<i>Income subject to final tax</i>
Beban yang dikenakan pajak bersifat final	57.252.353.580	32.086.914.497	<i>Expenses subject to final tax</i>
Beban pajak final	(498.948.968)	(381.931.066)	<i>Final tax expense</i>
Pendapatan bunga	-	(882.962.182)	<i>Interest income</i>
Laba yang dikenakan pajak non-final, sebelum penyesuaian fiskal	<u>19.340.904.612</u>	<u>14.104.778.595</u>	<i>Profit subject to non-final tax, before fiscal correction</i>
Taksiran penghasilan kena pajak	<u>-</u>	<u>18.146.468.847</u>	Estimated taxable income
Taksiran penghasilan kena pajak dibulatkan - Perusahaan	<u>-</u>	<u>18.146.468.000</u>	Estimated taxable income rounded off - The Company
Taksiran penghasilan kena pajak dibulatkan - Entitas Anak	<u>-</u>	<u>3.836.529.000</u>	Estimated taxable income rounded off - Subsidiaries

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

16. PERPAJAKAN (Lanjutan)

16. TAXATION (Continued)

d. Perhitungan Fiskal (Lanjutan)

d. Fiscal Computation (Continued)

Rekonsiliasi antara (rugi) laba 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 (loss) profit 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)

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
Beban pajak penghasilan - kini			Income tax expense - current
Perusahaan	-	3.992.222.960	The Company
Entitas anak (Pasal 31e)	-	520.823.731	Subsidiaries (Article 31e)
T o t a l	-	4.513.046.691	T o t a l
Dikurangi pajak dibayar di muka			Less prepaid taxes
Perusahaan	-	(1.389.526.500)	The Company
Entitas anak	-	(411.338.290)	Subsidiaries
T o t a l	-	(1.800.864.790)	T o t a l
Taksiran utang pajak penghasilan - PPh 29			Estimated income tax payable - Article 29
<u>Perusahaan</u>			<u>The Company</u>
2025	-	-	2025
2024	2.602.696.460	2.602.696.460	2024
<u>Entitas anak</u>			<u>Subsidiaries</u>
2025	-	-	2025
2024	-	109.485.441	2024
T o t a l	2.602.696.460	2.712.181.901	T o t a l

Pada tahun 2025 entitas anak telah membayar utang pajak penghasilan - PPh 29 sebesar Rp 109.485.441.

In 2025, the subsidiary paid income tax - PPh 29 amounting to Rp 109,485,441.

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.

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.

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

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

- a. Pemberlakuan tarif pajak penghasilan badan menjadi 22% mulai Tahun Pajak 2022;

- a. The application of the corporate income tax rate to 22% starting from the 2022 Fiscal Year;

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. PERPAJAKAN (Lanjutan)

d. Perhitungan Fiskal (Lanjutan)

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

- b. 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;
- c. Penyederhanaan PPN dengan tarif final untuk barang atau jasa kena pajak tertentu yang juga berlaku mulai 1 April 2022;
- d. 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.

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. 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.

16. TAXATION (Continued)

d. Fiscal Computation (Continued)

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

- b. 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;
- c. Simplification of VAT using final rate for certain taxable goods or services which also applies from 1 April 2022;
- d. 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.

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.

17. 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.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

17. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

17. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (Continued)

Perhitungan liabilitas imbalan kerja karyawan pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuaria Bambang Sudradjad, aktuaris independen, sesuai laporannya pada tanggal 5 Februari 2026 dan 18 Februari 2025.

The calculation of employee benefits liabilities as of 31 December 2025 and 2024 is based on calculations performed by an independent actuary, Kantor Konsultan Aktuaria Bambang Sudradjad according to its report dated 5 February 2026 and 18 February 2025.

a. Beban Imbalan Kerja Karyawan Bersih

a. Net Employee Benefits Expense

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Beban jasa kini	451.692.230	1.103.612.545	Current service cost
Biaya pemutusan hubungan kerja	360.200.000	-	Termination of employment contract cost
Beban bunga	74.746.386	59.342.814	Interest cost
Dampak kuartilmen atau penyelesaian program	(447.557.488)	-	Effect of cuartilments or settlements
Beban jasa lalu	(633.863.509)	(315.349.456)	Past service cost
T o t a l	(194.782.381)	847.605.903	T o t a l

b. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

b. Employee Benefits Liabilities

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	<u>1.536.752.843</u>	<u>2.150.360.638</u>	Present value of benefit obligation

Mutasi liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

Movements in the employee benefits liabilities are as follows:

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
Saldo awal	2.150.360.638	1.210.136.908	Beginning balance
Beban imbalan kerja karyawan bersih	(194.782.381)	847.605.903	Net employee benefits expense
(Keuntungan) rugi aktuarial	(36.696.843)	92.617.827	Actuarial (gain) loss
Pembayaran manfaat	(382.128.571)	-	Benefit payment
Saldo akhir	<u>1.536.752.843</u>	<u>2.150.360.638</u>	Ending balance

(Keuntungan) rugi aktuarial yang dibebankan ke penghasilan komprehensif lain disebabkan oleh perubahan faktor-faktor sebagai berikut:

Actuarial (gain) loss which were charged to other comprehensive income are caused by changes in the following factors:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Penyesuaian pengalaman	(83.989.440)	121.841.746	Experience adjustment
Perubahan asumsi keuangan	<u>47.292.597</u>	<u>(29.223.919)</u>	Change in financial assumptions
(Keuntungan) rugi aktuarial	<u>(36.696.843)</u>	<u>92.617.827</u>	Actuarial (gain) loss

Ekshibit E/54

Exhibit E/54

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

17. 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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Tingkat diskonto	6,22%	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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Tingkat diskonto:			Discount rates:
Kenaikan 1%	(69.084.578)	(108.874.586)	Increase by 1%
Penurunan 1%	78.165.966	126.320.715	Decrease by 1%
Tingkat kenaikan gaji per tahun:			Annual salary increase:
Kenaikan 1%	81.633.054	136.435.401	Increase by 1%
Penurunan 1%	(73.530.009)	(119.989.874)	Decrease by 1%

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

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Dalam 12 bulan berikutnya	860.289.708	1.562.180.841	Within the next 12 months
Antara 1 dan 2 tahun	-	14.862.300	Between 1 and 2 years
Antara 2 dan 5 tahun	470.625.603	483.386.863	Between 2 and 5 years
Antara 5 dan 10 tahun	2.475.103.863	950.279.908	Between 5 and 10 years
Lebih dari 10 tahun	13.736.045.336	28.800.260.316	More than 10 years

Durasi rata-rata atas kewajiban imbalan kerja pada akhir tahun 2025 dan 2024 adalah 9,55 tahun dan 13,34 tahun.

The average duration of the defined benefit obligation at the end of the year 2025 and 2024 was 9.55 years and 13.34 years, respectively.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

18. MODAL SAHAM

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

	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh/ <i>Number of shares issued and fully paid</i>	Persentase kepemilikan/ <i>Percentage of ownership (%)</i>	T o t a l
<u>Pemegang saham</u>			
PT Nusa Wijaya Propertindo	2.401.409.999	74,30	240.140.999.900
Ibukota Development Ltd.	310.712.500	9,61	31.071.250.000
Jacqueline Bastiaan Wijaya	1	0,00	100
Masyarakat (dibawah 5%)	407.475.640	12,61	40.747.564.000
Sub-total	3.119.598.140	96,52	311.959.814.000
Saham treasuri	112.524.500	3,48	11.252.450.000
T o t a l	3.232.122.640	100,00	323.212.264.000

18. SHARE CAPITAL

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

	T o t a l	Shareholders
		PT Nusa Wijaya Propertindo
		Ibukota Development Ltd.
		Jacqueline Bastiaan Wijaya
		Masyarakat (below 5%)
Sub-total	311.959.814.000	Sub-total
Saham treasuri	11.252.450.000	Treasury shares
T o t a l	323.212.264.000	T o t a l

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR DAN CADANGAN LAINNYA

Tambahan modal disetor Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 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 Desember 2025 dan 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.

19. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL AND OTHER RESERVES

The Group's additional paid-in capital as of 31 December 2025 and 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 December 2025 and 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.

20. 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:

	31 Desember 2025/ 31 December 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024
PT Jakarta River City	968.215.479.513	968.270.368.540
PT Urban Jakarta Komersial	2.403.323	2.392.091
PT Urban Suite Development	500.000	500.000
T o t a l	968.218.382.836	968.273.260.631

20. 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:

PT Jakarta River City
PT Urban Jakarta Komersial
PT Urban Suite Development

T o t a l

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

20. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (Lanjutan)

20. NON-CONTROLLING INTEREST (Continued)

Proporsi kepemilikan saham yang dimiliki oleh kepentingan non-pengendali dengan jumlah material adalah sebagai berikut:

The proportion of share ownership held by noncontrolling interests with a material amount is as follows:

	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)		
	31 Desember 2025/ 31 December 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 Desember 2025/ 31 December 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Aset lancar	541.968.339.882	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	(42.246.849.573)	(42.135.880.139)	Short-term liabilities
Aset neto	1.976.414.976.070	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:

	2025	2024	
Total rugi komprehensif tahun berjalan	(112.044.782)	(371.250.617)	Total comprehensive loss for the year

Ringkasan laporan arus kas JRC adalah sebagai berikut:

JRC's summary statement of cash flows is as follows:

	2025	2024	
Arus kas digunakan untuk aktivitas operasi	(1.075.348)	(79.985.835)	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	(1.075.348)	(79.985.835)	Net decrease in cash and cash equivalents

21. PENDAPATAN

21. REVENUES

Rincian penjualan Grup adalah sebagai berikut:

The details of the Group's revenues are as follows:

	2025	2024	
Apartemen Gateway Park	4.260.342.397	15.277.242.654	Gateway Park Apartment
Sewa	221.306.307	1.190.907.911	Rent
Lain-lain	2.866.303.467	3.864.801.696	Others
Total	7.347.952.171	20.332.952.261	Total

Ekshibit E/57

Exhibit E/57

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. PENDAPATAN (Lanjutan)

21. REVENUES (Continued)

Rincian penjualan berdasarkan pelanggan sebagai berikut:

The details of revenues by customer are as follows:

	2025
Pihak ketiga	7.347.952.171
Pihak berelasi (Catatan 26)	-
Total	7.347.952.171

	2024
	17.692.952.261
	2.640.000.000
Total	20.332.952.261

*Third parties
Related parties (Note 26)*

Total

Tidak terdapat transaksi dengan satu pelanggan dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah pendapatan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

There were no transactions with single customer with cumulative amount exceeding 10% of consolidated operating revenues for the years ended 31 December 2025 and 2024.

22. BEBAN POKOK PENDAPATAN

22. COST OF REVENUES

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut:

The details of cost of revenues are as follows:

	2025
Unit apartemen (Catatan 7)	4.239.554.714
Beban depresiasi properti investasi (Catatan 10)	927.981.737
Total	5.167.536.451

	2024
	12.114.829.178
	891.917.439
Total	13.006.746.617

*Apartment units (Note 7)
Depreciation expense of investment property (Note 10)*

Total

Grup tidak memiliki transaksi dengan satu pemasok dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah beban pokok pendapatan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

The Group has no transaction with any single supplier with cumulative amount exceeding 10% of consolidated cost of revenue for the year ended 31 December 2025 and 2024.

23. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

23. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2025
Beban gaji, upah dan tunjangan	10.481.313.804
Beban jasa profesional	3.616.749.603
Beban penyusutan aset tetap (Catatan 9)	2.144.733.876
Perlengkapan dan operasional kantor	832.157.836
Beban listrik, air dan telepon	383.439.764
Beban sewa	377.329.770
Legal dan perijinan	268.927.866
Sumbangan, jamuan dan representasi	82.166.166
Beban perjalanan	56.137.633
Imbalan kerja	-
Lain-lain	1.236.875.546
Total	19.479.831.864

	2024
	11.744.958.109
	865.750.891
	2.164.351.197
	480.485.827
	533.854.370
	1.242.298.333
	72.174.358
	162.388.785
	35.599.561
	847.605.903
	1.245.755.757
Total	19.395.223.091

*Salaries, wages and allowances
Professional fees
Depreciation expense of property and equipment (Note 9)
Supplies and office operational
Electricity, water and telecommunication
Rent expense
Legal and permit
Donation, entertainment and representation
Travel expenses
Employee benefit
Others*

Total

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASI LAINNYA

a. Pendapatan Operasi Lainnya

	<u>2025</u>
Penghasilan sewa	-
Pembalikan pencadangan piutang usaha (Catatan 5)	-
Lain-lain	<u>2.339.888.288</u>
T o t a l	<u>2.339.888.288</u>

b. Beban Operasi Lainnya

	<u>2025</u>
Penurunan persediaan (Catatan 7)	118.529.591.158
Cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha (Catatan 5)	500.562.503
Lain-lain	<u>39.510.724.076</u>
T o t a l	<u>158.540.877.737</u>

25. PENDAPATAN DAN BEBAN KEUANGAN

a. Pendapatan Keuangan

	<u>2025</u>
Pendapatan bunga	102.037.473
Pendapatan bunga pinjaman	-
T o t a l	<u>102.037.473</u>

b. Beban Keuangan

Beban keuangan terutama berkaitan dengan bunga dari utang bank. Untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024, saldo beban keuangan masing-masing sebesar Rp 113.598.426 dan Rp 73.804.372.

26. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Hubungan dan sifat saldo akun dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

No.	Pihak-pihak berelasi/ <i>Related parties</i>	Sifat dari hubungan/ <i>Nature of relationship</i>	Sifat dari transaksi/ <i>Nature of transaction</i>
1.	PT Nusa Wijaya Propertindo	Pemegang saham/ <i>Shareholder</i>	Piutang usaha, piutang lain-lain dan pendapatan/ <i>Trade receivables, other receivables and revenues</i>

24. OTHER OPERATING INCOME AND EXPENSES

a. Other Operating Income

	<u>2024</u>	
	1.440.000.000	Rent income
	467.284.997	Reversal of allowance for impairment of trade receivables (Note 5)
	<u>6.953.348.407</u>	Others
T o t a l	<u>8.860.633.404</u>	T o t a l

b. Other Operating Expenses

	<u>2024</u>	
	-	Impairment of inventory (Note 7)
	-	Provision for allowance for impairment losses of trade receivables (Note 5)
	<u>574.477.278</u>	Others
T o t a l	<u>574.477.278</u>	T o t a l

25. FINANCE INCOME AND COSTS

a. Finance Income

	<u>2024</u>	
	997.563.054	Interest income
	<u>12.039.719.570</u>	Loan interest income
T o t a l	<u>13.037.282.624</u>	T o t a l

b. Finance Costs

Finance costs mainly pertains to interest from bank loan. For the year ended 31 December 2025 and 2024, balance of finance costs amounted to Rp 113,598,426 and Rp 73,804,372, respectively.

26. ACCOUNT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows:

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)

26. ACCOUNT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (Continued)

Hubungan dan sifat saldo akun dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows: (Continued)

No.	Pihak-pihak berelasi/ Related parties	Sifat dari hubungan/ Nature of relationship	Sifat dari transaksi/ Nature of transaction
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
3.	Yongky Wijaya	Penerima manfaat/ Beneficial owner	Utang lain-lain/ Other payables

Rincian saldo akun-akun dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The details of the balances of accounts with related parties are as follows:

	31 Desember 2025/ 31 December 2025	31 Desember 2024/ 31 December 2024	
Piutang usaha			Trade receivables
PT Nusa Wijaya Propertindo	7.915.995.486	14.684.774.006	PT Nusa Wijaya Propertindo
PT Ciptaruang Persada Property	6.451.500.000	6.451.500.000	PT Ciptaruang Persada Property
Total (Catatan 5)	14.367.495.486	21.136.274.006	Total (Note 5)
Persentase dari total aset	0,35%	0,49%	Percentage from total assets
Piutang lain-lain			Other receivables
PT Ciptaruang Persada Property	50.354.428.770	50.352.928.770	PT Ciptaruang Persada Property
PT Nusa Wijaya Propertindo	3.420.200.042	2.736.087.791	PT Nusa Wijaya Propertindo
Total (Catatan 6)	53.774.628.812	53.089.016.561	Total (Note 6)
Persentase dari total aset	1,29%	1,24%	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	4,39%	4,26%	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.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

26. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)

26. ACCOUNT BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (Continued)

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 Desember 2025 dan 2024, jumlah dana yang telah ditarik oleh CPP dari Grup adalah sebesar Rp 182.478.000.000.

As of 31 December 2025 and 2024, the amount of funds that have been withdrawn by CPP from the Group amounted to Rp 182,478,000,000.

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
Utang lain-lain			Other payables
PT Ciptaruang Persada Property	306.198.380.000	306.198.380.000	PT Ciptaruang Persada Property
Yongky Wijaya	<u>11.129.856.800</u>	<u>-</u>	Yongky Wijaya
Total (Catatan 13)	<u>317.328.236.800</u>	<u>306.198.380.000</u>	Total (Note 13)
Persentase dari total liabilitas	<u>13,70%</u>	<u>13,51%</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	-	1.320.000.000	PT Ciptaruang Persada Property
PT Nusa Wijaya Propertindo	<u>-</u>	<u>1.320.000.000</u>	PT Nusa Wijaya Propertindo
Total (Catatan 21)	<u>-</u>	<u>2.640.000.000</u>	Total (Note 21)
Persentase dari total pendapatan	<u>-</u>	<u>12,98%</u>	Percentage from total revenue

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 Desember 2025 dan 2024 adalah masing-masing sebesar Rp 4.855.076.678 dan Rp 6.999.843.334.

Total salaries and benefits paid to the Board of Commissioners and Directors in 31 December 2025 and 2024 are amounted to Rp 4,855,076,678 and Rp 6,999,843,334, respectively.

Ekshibit E/61

Exhibit E/61

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

27. SEGMENT OPERASI

Semua saldo akun dan transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Untuk kepentingan manajemen, kegiatan usaha Grup diklasifikasikan menjadi 2 (dua) segmen usaha: Penjualan apartemen dan lainnya.

Informasi mengenai segmen usaha Grup adalah sebagai berikut:

27. OPERATING SEGMENTS

All account balances and transactions with related parties are disclosed in the consolidated financial statements.

For management purposes, the Group's business activities are categorized into 2 (two): Sales of apartment and other.

Information regarding these the Group's business segments are as follows:

	2 0 2 5			
	Apartemen/ Apartment	Lain-lain/ Others	T o t a l	
Pendapatan	4.260.342.397	3.087.609.774	7.347.952.171	Revenues
Beban pokok pendapatan	(4.239.554.714)	(927.981.737)	(5.167.536.451)	Cost of revenues
Laba bruto	20.787.683	2.159.628.037	2.180.415.720	Gross profit
Beban penjualan	(294.396.065)	-	(294.396.065)	Selling Expenses
Beban umum dan administrasi	(19.479.831.864)	-	(19.479.831.864)	General and administrative expenses
Beban pajak final	(498.948.968)	-	(498.948.968)	Final tax expenses
Beban operasi lainnya - bersih	(156.200.989.449)	-	(156.200.989.449)	Other operating expense - net
(Rugi) laba operasi	(176.453.378.663)	2.159.628.037	(174.293.750.626)	Operating (loss) profit
Jumlah aset segmen	3.658.172.726.165	501.086.036.000	4.159.258.762.165	Total segment assets
Jumlah liabilitas segmen	2.317.040.936.819	-	2.317.040.936.819	Total segment liabilities
	2 0 2 4			
	Apartemen/ Apartment	Lain-lain/ Others	T o t a l	
Pendapatan	15.277.242.654	5.055.709.607	20.332.952.261	Revenues
Beban pokok pendapatan	(12.114.829.178)	(891.917.439)	(13.006.746.617)	Cost of revenues
Laba bruto	3.162.413.476	4.163.792.168	7.326.205.644	Gross profit
Beban penjualan	(1.004.597.695)	-	(1.004.597.695)	Selling Expenses
Beban umum dan administrasi	(19.395.223.091)	-	(19.395.223.091)	General and administrative expenses
Beban pajak final	(787.846.090)	-	(787.846.090)	Final tax expenses
Pendapatan operasi lainnya - bersih	8.286.156.126	-	8.286.156.126	Other operating income - net
(Rugi) laba operasi	(9.739.097.274)	4.163.792.168	(5.575.305.106)	Operating (loss) profit
Jumlah aset segmen	3.782.265.868.155	501.086.036.000	4.283.351.904.155	Total segment assets
Jumlah liabilitas segmen	2.266.865.464.073	-	2.266.865.464.073	Total segment liabilities

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINGENSI

Perjanjian, ikatan dan kontingensi 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 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%.
- (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.

28. 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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINGENSI
(Lanjutan)

28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)

Perjanjian, ikatan dan kontingensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

Proyek Gateway Park (Lanjutan)

Gateway Park Project (Continued)

- (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.
- (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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**28. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINGENSI
(Lanjutan)**

Perjanjian, ikatan dan kontingensi 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" disertipatkan dan dibalik nama ke ADHI dengan tetap memperhatikan dan mengakui penyertaan Perusahaan sebesar 50% dari "Nilai Tanah Obyek Kerjasama".

**28. 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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINGENSI
(Lanjutan)

28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)

Perjanjian, ikatan dan kontingensi penting Grup adalah
sebagai berikut: (Lanjutan)

The Group's significant agreements, commitment and
contingencies are as follows: (Continued)

Proyek Urban Signature Ciracas (Lanjutan)

Urban Signature Ciracas Project (Continued)

(a) Para pihak menyepakati ketentuan perjanjian
kerjasama sebagai berikut: (Lanjutan)

(a) Both parties agreed to the terms of the cooperation
agreement as follows: (Continued)

- 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%.

- 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) 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.

(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.

(c) Addendum 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.

(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.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINGENSI
(Lanjutan)

28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)

Perjanjian, ikatan dan kontingensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

Proyek Urban Signature Ciracas (Lanjutan)

Urban Signature Ciracas Project (Continued)

- (d) Addendum 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) Addendum 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) Addendum 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) Addendum 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.
- (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.

- (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.
- (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.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINGENSI
(Lanjutan)

Perjanjian, ikatan dan kontingensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

Projek Urban Signature Ciracas (Lanjutan)

(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 kontruksi 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 I Perjanjian Hutang No. 004/ADD HUTANG-RBT-UJP/VI/2023 tanggal 19 Juni 2023, Perusahaan memberikan Pinjaman kepada RBT sebesar Rp 12.086.036.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dalam jangka waktu satu tahun pada tanggal 31 Desember 2023.

Berdasarkan Addendum II Perjanjian Hutang No. 004B(AddII)/UJP/XI/2023 tanggal 19 Desember 2023, Perusahaan memperpanjang jangka waktu pinjaman kepada RBT sampai tanggal 31 Desember 2024.

Berdasarkan Addendum III Perjanjian Hutang No. 004-ADD/UJP-RBT/III/2026 tanggal 10 Maret 2026, Perusahaan memperpanjang jangka waktu pinjaman kepada RBT sampai tanggal 31 Desember 2026.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Tagihan Pembebanan Bunga Penyelesaian Transaksi Tanah 60Ha No. 008A/BOD-DIRUT/UJP/III/2026 tanggal 6 Februari 2026, Perusahaan membebaskan bunga atas pinjaman bank Mandiri untuk periode Februari s.d Desember 2025 sebesar Rp 34.253.000.000 kepada PT Rejeki Bersama Teman. Perusahaan memberikan waktu penyelesaian pembayaran sampai dengan Desember 2026.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 46.321.036.000 dan Rp 3.000.000.000.

28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

Urban Signature Ciracas Project (Continued)

(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 I No. 004/ADD HUTANG-RBT-UJP/VI/2023 dated 19 June 2023, the Company provided a loan to RBT amounting to Rp 12,086,036,000. This loan is non-interest bearing and has a one-year term as of 31 December 2023.

Based on the Loan Agreement Addendum II No. 004B(AddII)/UJP/XI/2023 dated 19 December 2023, the Company extend the due date of RBT's loan until 31 December 2024.

Based on the Loan Agreement Addendum III No. 004-ADD/UJP-RBT/III/2026 dated 10 March 2026, the Company extend the due date of RBT's loan until 31 December 2026.

Based on the Notice of Interest Charges for the Settlement of the 60Ha Land Transaction No. 008A/BOD-DIRUT/UJP/III/2026 dated 6 February 2026, the Company charged interest on the Bank Mandiri loan for the period from February to December 2025 in the amount of Rp 34,253,000,000 to PT Rejeki Bersama Teman. The Company granted a payment settlement period until December 2026.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding loan amounted to Rp 46,321,036,000 and Rp 3,000,000,000, respectively.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINGENSI
(Lanjutan)

Perjanjian, ikatan dan kontingensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

PT Rejeki Bersama Teman (RBT) (Lanjutan)

Saldo piutang yang timbul dari transaksi ini disajikan sebagai bagian dari akun aset tidak lancar 'piutang lain-lain - pihak ketiga' pada laporan posisi keuangan.

PT Sintesis Kreasi Bersama (SKB)

Perusahaan

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. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berlaku sampai dengan tanggal 31 Maret 2029.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 12.242.340.112 dan Rp 15.670.000.000.

Entitas Anak

Berdasarkan perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman pada tanggal 21 April 2022, UJK memberikan fasilitas pinjaman pada PT Sintesis Kreasi Bersama (SKB) dalam beberapa tahapan dengan jumlah total sampai dengan Rp 3.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 3% per tahun dan berlaku sampai dengan 21 April 2023.

Berdasarkan Adendum I perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman pada tanggal 2 Januari 2023, UJK sepakat untuk tidak mengenakan bunga pinjaman pada SKB serta memperpanjang waktu perjanjian sampai dengan 21 April 2028.

Berdasarkan Adendum II perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman pada tanggal 2 Januari 2024, UJK mengenakan bunga pinjaman sebesar 7% per tahun kepada SKB.

Berdasarkan perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman pada tanggal 17 Juni 2022, UJK memberikan fasilitas pinjaman pada SKB dalam beberapa tahapan dengan jumlah total sampai dengan Rp 80.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 3% per tahun dan berlaku sampai dengan 17 Juni 2023.

Berdasarkan Adendum I perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman pada tanggal 2 Januari 2023, UJK sepakat untuk tidak mengenakan bunga pinjaman pada SKB serta memperpanjang waktu perjanjian sampai dengan 17 Juni 2028.

28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (Continued)

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

PT Rejeki Bersama Teman (RBT) (Continued)

The related receivables arising from these transactions are presented as part of non-current assets 'other receivables - third party' account in the statement of financial position.

PT Sintesis Kreasi Bersama (SKB)

The Company

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 loan is a non interest bearing loan and valid until 31 March 2029.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding loan amounted to Rp 12,242,340,112 and Rp 15,670,000,000, respectively.

Subsidiary

Based on the loan agreement and repayment agreement dated 21 April 2022, UJK provided a loan facility to PT Sintesis Kreasi Bersama (SKB) in several installments, totaling up to Rp 3,000,000,000. The loan bears interest at a rate of 3% per annum and remains in effect until 21 April 2023.

Based on Addendum I to the loan agreement and loan repayment agreement dated 2 January 2023, UJK agreed not to charge interest on the loan to SKB and to extend the term of the agreement until 21 April 2028.

Based on Addendum II to the loan agreement and loan repayment agreement dated 2 January 2024, UJK charges SKB an annual interest rate of 7%.

Based on the loan agreement and repayment agreement dated 17 June 2022, UJK provided a loan facility to SKB in several installments, totaling up to Rp 80,000,000. The loan bears interest at a rate of 3% per annum and remains in effect until 17 June 2023.

Based on Addendum I to the loan agreement and loan repayment agreement dated 2 January 2023, UJK agreed not to charge interest on the loan to SKB and to extend the term of the agreement until 17 June 2028.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**28. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINGENSI
(Lanjutan)**

Perjanjian, ikatan dan kontingensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

PT Sintesis Kreasi Bersama (SKB) (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

Berdasarkan Adendum II perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman pada tanggal 2 Januari 2024, UJK mengenakan bunga pinjaman sebesar 7% per tahun kepada SKB.

Berdasarkan perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman pada tanggal 17 Juni 2022, UJK memberikan fasilitas pinjaman pada SKB dalam beberapa tahapan dengan jumlah total sampai dengan Rp 14.920.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 3% per tahun dan berlaku sampai dengan 17 Juni 2023.

Berdasarkan Adendum I perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman pada tanggal 2 Januari 2023, UJK sepakat untuk tidak mengenakan bunga pinjaman pada SKB serta memperpanjang waktu perjanjian sampai dengan 17 Juni 2028.

Berdasarkan Adendum II perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman pada tanggal 2 Januari 2024, UJK mengenakan bunga pinjaman sebesar 7% per tahun kepada SKB.

Berdasarkan perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman pada tanggal 31 Oktober 2022, UJK memberikan fasilitas pinjaman pada SKB dalam beberapa tahapan dengan jumlah total sampai dengan Rp 20.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 3% per tahun dan berlaku sampai dengan 31 Oktober 2023.

Berdasarkan Adendum I perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman pada tanggal 2 Januari 2023, UJK sepakat untuk tidak mengenakan bunga pinjaman pada SKB serta memperpanjang waktu perjanjian sampai dengan 31 Oktober 2028.

Berdasarkan Adendum II perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman pada tanggal 2 Januari 2024, UJK mengenakan bunga pinjaman sebesar 7% per tahun kepada SKB.

Berdasarkan perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman pada tanggal 2 Januari 2023, UJK memberikan fasilitas pinjaman pada SKB dalam beberapa tahapan dengan jumlah total sampai dengan Rp 200.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 3% per tahun dan berlaku sampai dengan 2 Januari 2028.

Berdasarkan Adendum I perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman pada tanggal 2 Januari 2024, UJK sepakat mengenakan bunga sebesar 7% per tahun serta memperpanjang waktu perjanjian sampai dengan 2 Januari 2028.

28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (Continued)

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

PT Sintesis Kreasi Bersama (SKB) (Continued)

Subsidiary (Continued)

Based on Addendum II to the loan agreement and loan repayment agreement dated 2 January 2024, UJK charges SKB an annual interest rate of 7%.

Based on the loan agreement and repayment agreement dated 17 June 2022, UJK provided a loan facility to SKB in several installments, totaling up to Rp 14,920,000,000. The loan bears interest at a rate of 3% per annum and remains in effect until 17 June 2023.

Based on Addendum I to the loan agreement and loan repayment agreement dated 2 January 2023, UJK agreed not to charge interest on the loan to SKB and to extend the term of the agreement until 17 June 2028.

Based on addendum II to the loan agreement and loan repayment agreement dated 2 January 2024, UJK charges SKB an annual interest rate of 7%.

Based on the loan agreement and repayment agreement dated 31 October 2022, UJK provided a loan facility to SKB in several installments, totaling up to Rp 20,000,000,000. The loan bears interest at a rate of 3% per annum and remains in effect until 31 October 2023.

Based on addendum I to the loan agreement and loan repayment agreement dated 2 January 2023, UJK agreed not to charge interest on the loan to SKB and to extend the term of the agreement until 31 October 2028.

Based on addendum II to the loan agreement and loan repayment agreement dated 2 January 2024, UJK charges SKB an annual interest rate of 7%.

Based on the loan agreement and repayment agreement dated 2 January 2023, UJK provided a loan facility to SKB in several installments, totaling up to Rp 200,000,000,000. The loan bears interest at a rate of 3% per annum and remains in effect until 2 January 2028.

Based on addendum I to the loan agreement and loan repayment agreement dated 2 January 2024, UJK agreed not to charge interest on the loan to SKB and to extend the term of the agreement until 2 January 2028.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**28. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINGENSI
(Lanjutan)**

**28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)**

Perjanjian, ikatan dan kontingensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

PT Sintesis Kreasi Bersama (SKB) (Lanjutan)

PT Sintesis Kreasi Bersama (SKB) (Continued)

Entitas Anak (Lanjutan)

Subsidiary (Continued)

Berdasarkan perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman pada tanggal 17 Juni 2022, UJK memberikan fasilitas pinjaman pada SKB dalam beberapa tahapan dengan jumlah total sampai dengan Rp 14.920.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 3% per tahun dan berlaku sampai dengan 17 Juni 2023.

Based on the loan agreement and repayment agreement dated 17 June 2022, UJK provided a loan facility to SKB in several installments, totaling up to Rp 14,920,000,000. The loan bears interest at a rate of 3% per annum and remains in effect until 17 June 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 65.755.803.042 dan Rp 70.692.888.151.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding loan amounted to Rp 65,755,803,042 and Rp 70,692,888,151, respectively.

Saldo piutang yang timbul dari transaksi ini disajikan sebagai bagian dari akun aset tidak lancar 'piutang lain-lain - pihak ketiga' pada laporan posisi keuangan.

The related receivables arising from these transactions are presented as part of non-current assets 'other receivables - third party' account in the statement of financial position.

PT Paradiso Perkasa Propertindo (PPP)

PT Paradiso Perkasa Propertindo (PPP)

Perusahaan

The Company

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.

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.

Berdasarkan surat Adendum I Perjanjian Pemberian Pinjaman dan Pelunasan Pinjaman pada tanggal 2 Januari 2023, Perusahaan sepakat untuk tidak mengenakan bunga atas pinjaman PPP. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 4 April 2028.

Based on the Addendum I Letter of Loan and Loan Repayment Agreement on 2 January 2023, the company has agreed not to charge interest on PPP loans. This agreement is valid until 4 April 2028.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 984.747.740 dan Rp 963.000.000.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding loan amounted to Rp 984,747,740 and Rp 963,000,000, respectively.

Entitas Anak

Subsidiary

Berdasarkan surat Perjanjian Pemberian Pinjaman dan Pelunasan Pinjaman pada tanggal 15 November 2022, UJK memberikan fasilitas pinjaman kepada PPP dalam beberapa tahapan sampai dengan Rp 55.850.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 3% per tahun dan berlaku sampai dengan 15 November 2023.

Based on the Loan and Repayment Agreement letter dated 15 November 2022, UJK provided a loan facility to PPP in several installments totaling up to Rp 55,850,000,000. This loan bears interest at a rate of 3% per annum and remains in effect until 15 November 2023.

Berdasarkan surat Adendum I Perjanjian Pemberian Pinjaman dan Pelunasan Pinjaman pada tanggal 2 Januari 2023, UJK sepakat untuk tidak mengenakan bunga atas pinjaman PPP. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 15 November 2028.

Based on the Addendum I Letter of Loan and Loan Repayment Agreement on 2 January 2023, UJK has agreed not to charge interest on PPP loans. This agreement is valid until 15 November 2028.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**28. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINGENSI
(Lanjutan)**

**28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)**

Perjanjian, ikatan dan kontingensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

PT Paradiso Perkasa Propertindo (PPP) (Lanjutan)

PT Paradiso Perkasa Propertindo (PPP) (Continued)

Entitas Anak (Lanjutan)

Subsidiary (Continued)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 saldo pinjaman ini sebesar Rp 28.756.416.438.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding loan amounted to Rp 28,756,416,438.

Saldo piutang yang timbul dari transaksi ini disajikan sebagai bagian dari akun aset tidak lancar 'piutang lain-lain - pihak ketiga' pada laporan posisi keuangan.

The related receivables arising from these transactions are presented as part of non-current assets 'other receivables - third party' account in the statement of financial position.

PT Ciptaruang Persada Property (CPP)

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.

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.

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/II/2024 tanggal 19 Januari 2024, Perusahaan sepakat untuk mengubah jatuh tempo pinjaman menjadi paling lambat 5 tahun sejak tanggal adendum perjanjian ini dibuat.

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/II/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.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 248.202.772.370 dan Rp 239.055.488.870.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding loan amounted to Rp 248,202,772,370 and Rp 239,055,488,870, respectively.

Saldo piutang yang timbul dari transaksi ini disajikan sebagai bagian dari akun 'piutang usaha - pihak berelasi, piutang lain-lain - pihak berelasi dan pinjaman pihak berelasi' pada laporan posisi keuangan.

The related receivables arising from these transactions are presented as part of 'trade receivables - related party, other receivables - related party and due from related party' account in the statement of financial position.

Lain-lain

Others

(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.

(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) Adendum 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.

(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.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**28. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINGENSI
(Lanjutan)**

**28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND
CONTINGENCIES (Continued)**

Perjanjian, ikatan dan kontingensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

Lain-lain (Lanjutan)

Others (Continued)

(c) Berdasarkan Akta Cessie No. 76 tanggal 29 Desember 2021 dari H. Ade Ardiansyah, S.H.M.Kn., Notaris di Bekasi antara Perusahaan 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.

(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) Berdasarkan perjanjian kerjasama dan hutang piutang pada tanggal 10 Februari 2023, UJK sepakat akan memberikan piutang kepada PT Tifar Admanco dengan jumlah maksimal sebesar Rp 20.000.000.000 dengan jaminan sertifikat lahan seluas 1.2 Ha di Petukangan Selatan, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan. Piutang tersebut dikenakan bunga sebesar 7% per tahun dan berlaku sampai dengan 10 Maret 2023.

(d) Based on the cooperation agreement and credit facility agreement dated 10 February 2023, UJK agreed to extend a credit facility to PT Tifar Admanco in the maximum amount of Rp 20,000,000,000, secured by a land title certificate for a 1.2-hectare plot in Petukangan Selatan, Pesanggrahan Subdistrict, South Jakarta. The loan bears interest at a rate of 7% per annum and is valid until 10 March 2023.

Berdasarkan Adendum I perjanjian kerjasama dan hutang piutang tanggal 8 Maret 2023, UJK sepakat untuk meniadakan bunga pinjaman pada PT Tifar Admanco. Perjanjian ini berlaku sampai dengan 10 Maret 2024.

Based on Addendum I to the cooperation and debt agreement dated 8 March 2023, UJK agreed to waive the interest on the loan to PT Tifar Admanco. This agreement is effective through 10 March 2024.

Berdasarkan Adendum II perjanjian kerjasama dan hutang piutang tanggal 19 Februari 2024, perjanjian ini diperpanjang sampai dengan 10 Maret 2025.

Based on addendum II to the cooperation and accounts receivable and payable agreement dated 19 February 2024, this agreement is extended until 10 March 2025.

Berdasarkan Adendum III perjanjian kerjasama dan hutang piutang tanggal 10 Maret 2026, perjanjian ini Kembali diperpanjang sampai dengan 10 Maret 2027.

Based on addendum III to the cooperation and accounts receivable and payable agreement dated 10 March 2026, this agreement has been extended again until 10 March 2027.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 saldo pinjaman ini sebesar Rp 20.111.232.877.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding loan amounted to Rp 20,111,232,877.

Saldo piutang yang timbul dari transaksi ini disajikan sebagai bagian dari akun aset tidak lancar 'piutang lain-lain - pihak ketiga' pada laporan posisi keuangan.

The related receivables arising from these transactions are presented as part of non-current assets 'other receivables - third party' account in the statement of financial position.

(e) Berdasarkan perjanjian pemberian pinjaman dan pelunasan pinjaman, UJK memiliki utang lain-lain pada PT Buana Surya Bumi sebesar Rp 17.000.000.000 dan akan jatuh tempo pada tahun 2027.

(e) Based on the agreement of granting loan and loan repayment, UJK has other payables to PT Buana Surya Bumi amounted to Rp 17,000,000,000 and will be due in 2027.

(f) Berdasarkan Perjanjian Novasi Kerjasama dan Hutang Piutang No. 003(A)/DIR/BSB-TA-UJK/III/2025 tanggal 2 Maret 2025 antara UJK, PT Tifar Admanco dan PT Buana Surya Bumi (BSB) sepakat untuk melakukan novasi subjektif pasif, dimana BSB menggantikan seluruh kedudukan PT Tifar Admanco sebagai debitur.

(f) Based on the Cooperation and Debt Novation Agreement No. 003(A)/DIR/BSB-TA-UJK/III/2025 dated March 2, 2025, between UJK, PT Tifar Admanco and PT Buana Surya Bumi (BSB) have agreed to conduct a passive novation, whereby BSB replaces PT Tifar Admanco in its entirety as the debtor.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. PERJANJIAN PENTING, IKATAN DAN KONTINGENSI
(Lanjutan)

Perjanjian, ikatan dan kontingensi penting Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

Lain-lain (Lanjutan)

- (g) 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), 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.

28. SIGNIFICANT AGREEMENTS, COMMITMENTS AND CONTINGENCIES (Continued)

The Group's significant agreements, commitment and contingencies are as follows: (Continued)

Others (Continued)

- (g) 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), 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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

29. LABA PER SAHAM

Berikut ini adalah rekonsiliasi faktor-faktor pembilang dan pembagi yang digunakan dalam perhitungan laba bersih per saham dasar:

	<u>2 0 2 5</u>
Laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(174.250.433.784)
Total rata-rata tertimbang saham yang beredar	<u>3.232.122.640</u>
Laba per saham	(53,91)

29. EARNINGS PER SHARE

The following is a reconciliation of the numerator factors and the denominator used in calculating basic diluted earnings per share:

	<u>2 0 2 4</u>	
	<u>3.056.909.629</u>	Net profit attributable to owners of the parent entity
	<u>3.232.122.640</u>	Weighted-average number of shares outstanding
	<u>0,95</u>	Earnings per share

30. 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.

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.

30. 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.

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.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

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.

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.

Risiko keuangan yang paling signifikan terhadap Grup dijelaskan di bawah ini:

The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below:

Eksposur Grup terhadap risiko kredit pada aset keuangan muncul dari kelalaian pihak ketiga dengan maksimal eksposur sama dengan nilai instrumen tercatat.

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.

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>	<u>31 Desember 2024/ 31 December 2024</u>	
Biaya perolehan diamortisasi			Amortized cost
Kas dan bank*	9.539.478.696	13.376.967.317	Cash on hand and in banks*
Piutang usaha	13.858.141.915	21.396.738.012	Trade receivables
Piutang lain-lain	815.940.560.280	814.138.323.515	Other receivables
Pinjaman pihak berelasi	182.478.000.000	182.478.000.000	Due from related party
Aset tidak lancar lainnya	<u>24.562.707.737</u>	<u>22.456.286.125</u>	Other non-current asset
T o t a l	<u>1.046.378.888.628</u>	<u>1.053.846.314.969</u>	T o t a l

* Tidak termasuk kas masing-masing sebesar Rp 165.417.448 dan Rp 224.611.129 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

* Excluding cash on hand amounting to Rp 165,417,448 and Rp 224,611,129 as of 31 December 2025 and 2024, respectively.

Tidak ada risiko kredit yang signifikan dalam Grup.

There are no significant concentrations of credit risk within the Group.

Analisis umur aset keuangan Grup pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Aging Analysis of the Group's financial assets as of 31 December 2025 and 2024 are as follows:

	<u>31 Desember 2025/ 31 December 2025</u>						
	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired	Telah lewat jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired				Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ Past due and impaired	T o t a l
		<30 Hari/Days	31-60 Hari/Days	61-90 Hari/Days	>90 Hari/Days		
Kas dan bank/ Cash on hand and in banks	9.539.478.696	-	-	-	-	-	9.539.478.696
Piutang usaha/ Trade receivables	-	-	-	-	14.477.656.158 (619.514.243)	13.858.141.915
Piutang lain-lain/ Other receivables	660.239.900	5.947.961.666	922.475.087	487.978.695	816.499.973.914 (8.578.068.982)	815.940.560.280
Pinjaman pihak berelasi/ Due from related party	-	-	-	-	182.478.000.000	-	182.478.000.000
Aset tidak lancar lainnya/ Other non-current asset	-	-	-	-	<u>24.562.707.737</u>	-	<u>24.562.707.737</u>
T o t a l	<u>34.762.426.333</u>	<u>5.947.961.666</u>	<u>922.475.087</u>	<u>487.978.695</u>	<u>1.038.018.337.809 (</u>	<u>9.197.583.225)</u>	<u>1.046.378.888.628</u>

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

Analisis umur aset keuangan Grup pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

Aging Analysis of the Group's financial assets as of 31 December 2025 and 2024 are as follows:

	31 Desember 2024/ 31 December 2024						
	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired	Telah lewat jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired				Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ Past due and impaired	Total
		<30 Hari/Days	31-60 Hari/Days	61-90 Hari/Days	>90 Hari/Days		
Kas dan bank/ Cash on hand and in banks	13.376.967.317	-	-	-	-	-	13.376.967.317
Piutang usaha/ Trade receivables	479.743.530	-	-	-	21.035.946.222	(118.951.740)	21.396.738.012
Piutang lain-lain/ Other receivables	197.712.974.378	454.166.131	1.101.103.799	158.326.410	623.289.821.779	(8.578.068.982)	814.138.323.515
Pinjaman pihak berelasi/ Due from related party	-	-	-	-	182.478.000.000	-	182.478.000.000
Aset tidak lancar lainnya/ Other non-current asset	-	-	-	-	22.456.286.125	-	22.456.286.125
Total	211.569.685.225	454.166.131	1.101.103.799	158.326.410	849.260.054.126	(8.697.020.722)	1.053.846.314.969

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	Total	
31 Desember 2025				31 December 2025
Kas dan bank	9.539.478.696	-	9.539.478.696	Cash on hand and in banks
Piutang lain-lain	-	660.239.900	660.239.900	Other receivables
Total	9.539.478.696	660.239.900	10.199.718.596	Total
	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired			
	Level atas/ High grade	Level standar/ Standard grade	Total	
31 Desember 2024				31 December 2024
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
Total	13.376.967.317	198.192.717.908	211.569.685.225	Total

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.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

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 dikontrak 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.

b. Risiko Likuiditas

b. Liquidity Risk

Risiko likuiditas timbul apabila Grup mengalami kesulitan dalam mewujudkan asetnya atau mengumpulkan dana untuk memenuhi komitmen terkait dengan kewajiban keuangannya.

Liquidity risk arises when the Group encounters difficulty in realizing its assets or otherwise raising funds to meet commitments associated with its financial liabilities.

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.

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.

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.

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.

Grup menerapkan manajemen risiko likuiditas dengan menetapkan saldo kas yang memadai yang berasal dari penagihan piutang konsumen atau sumber lainnya.

The Group applies liquidity risk management by establishing sufficient cash balances from collection of customers' receivables or other sources.

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024:

The table below summarizes the maturity schedule of the Group's financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of 31 December 2025 and 31 December 2024:

31 Desember 2025	Kurang dari 1 tahun/ <i>Less than</i> 1 year	1 - 3 tahun/ 1 - 3 years	Total	31 December 2025
Utang usaha	372.506.608.812	-	372.506.608.812	<i>Trade payables</i>
Utang lain-lain	651.888.133.756	-	651.888.133.756	<i>Other payables</i>
Beban akrual	68.324.046.481	-	68.324.046.481	<i>Accrued expenses</i>
Utang bank jangka pendek	492.000.000.000	-	492.000.000.000	<i>Short-term bank loan</i>
Liabilitas pembiayaan	215.951.976	37.486.345	253.438.321	<i>Financing liabilities</i>
Utang bank jangka panjang	-	17.000.000.000	17.000.000.000	<i>Long-term bank loan</i>
Total	1.584.934.741.025	17.037.486.345	1.601.972.227.370	Total

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

30. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

b. Liquidity Risk (Continued)

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024: (Lanjutan)

The table below summarizes the maturity schedule of the Group's financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of 31 December 2025 and 31 December 2024: (Continued)

31 Desember 2024	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1 - 3 tahun/ 1 - 3 years	Total	31 Desember 2024
Utang usaha	373.862.200.708	-	373.862.200.708	Trade payables
Utang lain-lain	573.908.533.725	-	573.908.533.725	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	1.553.369.541.413	253.438.321	1.553.622.979.734	Total

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.

31. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

31. 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 Desember 2025/ 31 December 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 diamortisasi					Amortized cost
Kas dan bank	9.704.896.144	9.704.896.144	13.601.578.446	13.601.578.446	Cash on hand and in banks
Piutang usaha	13.858.141.915	13.858.141.915	21.396.738.012	21.396.738.012	Trade receivables
Piutang lain-lain	815.940.560.280	815.940.560.280	814.138.323.515	814.138.323.515	Other receivables
Pinjaman pihak berelasi	182.478.000.000	182.478.000.000	182.478.000.000	182.478.000.000	Due from related party
Aset tidak lancar lainnya	24.562.707.737	24.562.707.737	22.456.286.125	22.456.286.125	Other non-current asset
Total	1.046.544.306.076	1.046.544.306.076	1.054.070.926.098	1.054.070.926.098	Total

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

31. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

Tabel berikut menyajikan nilai wajar, yang mendekati nilai tercatat, atas instrumen keuangan Grup: (Lanjutan)

The following table presents the fair values, which approximate the carrying values, of financial instruments of the Group: (Continued)

	31 Desember 2025/ 31 December 2025		31 Desember 2024/ 31 December 2024		
	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	
LIABILITAS					LIABILITIES
<u>Liabilitas keuangan</u>					<u>Other financial liabilities</u>
<u>lainnya</u>					
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	372.506.608.812	372.506.608.812	373.862.200.708	373.862.200.708	Trade payables
Utang lain-lain	651.888.133.756	651.888.133.756	573.908.533.725	573.908.533.725	Other payables
Beban akrual	68.324.046.481	68.324.046.481	113.397.470.490	113.397.470.490	Accrued expenses
Liabilitas pembiayaan	253.438.321	253.438.321	454.774.811	454.774.811	Financing liabilities
Utang bank jangka panjang	17.000.000.000	17.000.000.000	-	-	Long-term bank loan
Total	<u>1.601.972.227.370</u>	<u>1.601.972.227.370</u>	<u>1.553.622.979.734</u>	<u>1.553.622.979.734</u>	Total

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk memperkirakan nilai wajar setiap kelompok dari instrumen keuangan Grup:

The following are the methods and assumptions used to estimate the fair value of each group of financial instruments of the Group:

1. Kas dan bank, piutang usaha, piutang lain-lain, pinjaman pihak berelasi, aset tidak lancar lainnya, utang usaha, utang lain-lain, beban akrual dan utang bank jangka pendek 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 utang bank jangka panjang mendekati nilai wajarnya disebabkan oleh pemakaian suku bunga mengambang atas instrumen tersebut, dimana tingkat suku bunga tersebut selalu disesuaikan dengan pasar.

1. Cash on hand and in banks, trade receivables, other receivables, due from related party, other non-current asset, trade payables, other payables, accrued expenses and short-term bank loan, 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 long-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.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup tidak memiliki instrumen keuangan yang dicatat pada nilai wajar. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 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.

As of 31 December 2025 and 2024, the Group do not have financial instruments recorded at fair value. As of 31 December 2025 and 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.

32. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK LAPORAN ARUS KAS

32. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR STATEMENT OF CASH FLOWS

a. Aktivitas investasi non-kas

a. Non-cash investing activity

	2025	2024	
Perolehan properti investasi melalui utang	845.410.004	-	Addition of investment property through payables

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**32. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK LAPORAN ARUS KAS
(Lanjutan)**

**32. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR STATEMENT OF
CASH FLOWS (Continued)**

b. Rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan

b. Reconciliation of liabilities arising from financing activities

Tabel di bawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Perusahaan yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan non-kas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas, atau arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan arus kas Perusahaan sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

The table below details changes in the Company's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Company's statement of cash flows as cash flows from financing activities.

<u>31 Desember 2025</u>	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan melalui liabilitas pembiayaan/ Addition through financing liabilities</u>	<u>Arus kas dari aktivitas pendanaan/ Cash flows from financing activities</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	<u>31 December 2025</u>
Liabilitas pembiayaan	454.774.811	-	(201.336.490)	253.438.321	Financing liabilities
Utang bank jangka panjang	-	-	17.000.000.000	17.000.000.000	Long-term bank loan

<u>31 Desember 2024</u>	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan melalui liabilitas pembiayaan/ Addition through financing liabilities</u>	<u>Arus kas dari aktivitas pendanaan/ Cash flows from financing activities</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	<u>31 December 2024</u>
Liabilitas pembiayaan	642.484.983	-	(187.710.172)	454.774.811	Financing liabilities

**33. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**33. RESTATEMENT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

Laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2024 dan 1 Januari 2024/31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 telah disajikan kembali.

The consolidated statements of financial position as of 31 December 2024 and 1 January 2024/ 31 December 2023, and consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income for the year ended 31 December 2024 have been restated.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2025 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, Manajemen telah melakukan penyajian kembali atas laporan keuangan konsolidasian yang telah diterbitkan sebelumnya sehubungan dengan ditemukannya fakta baru terkait koreksi pengakuan pendapatan atas Join Operasi Urban Signature Ciracas pada tahun 2023. Penyajian kembali tersebut diperlukan karena pendapatan telah diakui sebelum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan sesuai dengan PSAK 115.

In preparing the consolidated financial statements as of and for the year ended 31 December 2025, Management has restated the previously issued consolidated financial statements following the subsequent discovery of facts related to the correction of revenue recognition for the Joint Operation Urban Signature Ciracas in 2023. The restatement was necessary because revenue had been recognized before meeting the revenue recognition criteria in accordance with PSAK 115.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

33. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)

33. RESTATEMENT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

Angka komparatif telah disesuaikan dengan penyajian tahun berjalan, sebagai berikut:

Comparative figures have been adjusted to conform to the current year's presentation, as follows:

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

Consolidated Statement of Financial Position

	<u>Sebelum penyajian Kembali/ Before restatements</u>	<u>Setelah penyajian kembali/ After restatements</u>	
<u>31 Desember 2024</u>			<u>31 December 2024</u>
A S E T			ASSETS
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Piutang usaha - Pihak ketiga	9.309.535.452	379.415.746	<i>Trade receivables - Third parties</i>
Persediaan	1.438.424.517.863	1.579.606.207.134	<i>Inventory</i>
Pajak dibayar di muka	116.111.524.900	120.692.773.576	<i>Prepaid tax</i>
LIABILITAS			LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITY
Liabilitas kontrak	783.328.323.697	697.770.466.868	<i>Contract liabilities</i>
EKUITAS			EQUITY
Saldo laba	187.809.445.250	150.567.940.230	<i>Retained earnings</i>
<u>1 Januari 2024</u>			<u>1 January 2024</u>
A S E T			ASSETS
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Piutang usaha - Pihak ketiga	10.592.571.533	1.442.224.667	<i>Trade receivables - Third parties</i>
Persediaan	1.415.110.336.429	1.556.292.025.700	<i>Inventory</i>
Pajak dibayar di muka	114.606.717.801	119.187.966.477	<i>Prepaid tax</i>
LIABILITAS			LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITY
Liabilitas kontrak	753.291.181.744	927.320.186.246	<i>Contract liabilities</i>
EKUITAS			EQUITY
Saldo laba	184.822.697.575	147.603.648.428	<i>Retained earnings</i>

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

	<u>Sebelum penyajian Kembali/ Before restatements</u>	<u>Setelah penyajian kembali/ After restatements</u>	
<u>31 Desember 2024</u>			<u>31 December 2024</u>
Beban operasi lainnya	644.639.232	574.477.278	<i>Other operating expenses</i>

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. REKLASIFIKASI AKUN

Reklasifikasi tertentu telah dilakukan terhadap laporan keuangan tahun sebelumnya oleh Manajemen Grup untuk meningkatkan keterbandingan dengan laporan keuangan tahun berjalan. Akibatnya, pos-pos tertentu telah diubah di laporan posisi keuangan dan catatan atas laporan keuangan terkait.

Angka komparatif telah disesuaikan dengan penyajian tahun berjalan, sebagai berikut:

Laporan Posisi Keuangan

	<u>Dilaporkan sebelumnya/ As previously reported</u>
	<u>31 Desember 2024</u>
LIABILITAS	
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Utang lain-lain - Pihak ketiga	7.973.227.188
Liabilitas kontrak	957.507.393.405

34. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS

Certain reclassifications have been made by the Group's Management to the prior year's financial statements to enhance comparability with the current year financial statements. As a result, certain line items have been amended in the statement of financial position and the related notes to the financial statements.

Comparative figures have been adjusted to conform to the current year's presentation, as follows:

Statement of Financial Position

	<u>Direklasifikasi/ As reclassified</u>
	<u>31 December 2024</u>
LIABILITIES	
CURRENT LIABILITY	
Other payables - Third parties	267.710.153.725
Contract liabilities	697.770.466.868

35. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Berdasarkan surat "Permohonan Persetujuan *Set off* Hutang KSO ADCP-UJP LRT CITY Jatibening dengan Piutang Mitra KSO dan Aset Lahan KSO ADCP-UJP, No. 020-0/ACP-UJP-GWP/III/2026 tanggal 10 Maret 2026. KSO ADCP-UJP LRT CITY Jatibening memohon persetujuan pembayaran kewajiban hutang kepada mitra Kerja Sama Operasi (KSO) untuk dapat dilakukan *set off* dengan piutang Mitra KSO dan Aset Lahan KSO sebagai berikut: Atas *profit sharing* dan sisa pengembalian penyertaan tanah kepada UJP senilai Rp 109.276.113.795 untuk di-*set off* dengan piutang atas pembelian mall/komersial dan kepada ADCP senilai Rp 140.412.970.692 untuk di-*set off* dengan aset lahan.

Berdasarkan Surat "Persetujuan atas Konversi Profit Sharing dan Piutang Pengembalian Tanah KSO Kepada Mitra KSO ADCP-UJP LRT CITY Jatibening", No. 010/UJP-DIR/III/2026 tanggal 12 Maret 2026. UJP menyetujui pembayaran hutang oleh KSO kepada mitra KSO untuk dapat dilakukan *set off* dengan piutang mitra KSO dan aset lahan KSO sebagai berikut: Atas *profit sharing* dan sisa pengembalian penyertaan tanah kepada UJP senilai Rp 108.960.774.869 untuk di-*set off* dengan piutang atas pembelian Mall/Komersial dan kepada ADCP senilai Rp 139.939.962.304 untuk di *set off* dengan Aset Lahan.

35. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

Based on the letter requesting approval for the *set-off* of the ADCP-UJP LRT CITY Jatibening Joint Operating Entity's (KSO) debt against the receivables of the KSO partners and the KSO's land assets, No. 020-0/ACP-UJP-GWP/III/2026 dated 10 March 2026. KSO ADCP-UJP LRT CITY Jatibening requests approval for the payment of debt obligations to the Joint Operation (KSO) partners to be *set off* against the receivables of KSO Partners and KSO Land Assets as follows: Regarding *profit sharing* and the remaining return on land investment to UJP amounting to Rp 109,276,113,795 to be *set off* against receivables for the purchase of a mall/commercial property, and to ADCP amounting to Rp 140,412,970,692 to be *set off* against land assets.

Pursuant to the Letter "Approval of the Conversion of Profit Sharing and Land Reimbursement Receivables of the KSO to the KSO Partners ADCP-UJP LRT CITY Jatibening," No. 010/UJP-DIR/III/2026 dated 12 March 2026. UJP approves the settlement of KSO's debt to KSO partners to be *set off* against the KSO partners' receivables and KSO land assets as follows: Regarding *profit sharing* and the remaining land contribution refund to UJP amounting to Rp 108,960,774,869 to be *set off* against receivables for the purchase of the Mall/Commercial property and to ADCP in the amount of Rp 139,939,962,304 to be *set off* against Land Assets.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

35. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN (Lanjutan)

35. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD (Continued)

Berdasarkan Memo KSO PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk - PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk KAWASAN LRT CITY JATIBENING, No. 001/MEMO-ADCP-UJP-GWP/III/2026 tanggal 13 Maret 2026 yang menyatakan bahwa sehubungan dengan kondisi likuiditas KSO yang tidak memungkinkan untuk melakukan pembayaran tersebut secara tunai, maka KSO telah menyampaikan surat KSO No: 020-0/ACP-UJP-GWP/III/2026 tertanggal 10 Maret 2026 perihal Permohonan Persetujuan Konversi Profit Sharing dan Piutang Pengembalian Tanah Mitra KSO ADCP-UJP LRT CITY Jatibening. Bahwa atas permohonan tersebut, telah diperoleh persetujuan dari para mitra.

Based on the Joint Venture (KSO) Memo from PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk - PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk regarding the JATIBENING LRT CITY AREA, No. 001/MEMO-ADCP-UJP-GWP/III/2026 dated 13 March 2026, stating that due to the Joint Venture's liquidity constraints, which make it impossible to make the payment in cash, the Joint Venture has submitted Joint Venture Letter No. 020-0/ACP-UJP-GWP/III/2026 dated 10 March 2026, regarding the Request for Approval of the Conversion of Profit Sharing and Land Return Receivables of the ADCP-UJP LRT CITY Jatibening KSO Partners. In response to this request, approval has been obtained from the partners.

Berdasarkan hasil Surat Keputusan KERJA SAMA OPERASI (KSO) Proyek LRT CITY Jatibening - Gateway Park No.: 001/SK-ADCP-UJP-GWP/III/2026 Tentang Persetujuan Penyelesaian Kewajiban KSO kepada Para Mitra melalui Mekanisme Konversi Profit Sharing Para Mitra PT Adhi Commuter Properti Tbk - PT Urban Jakarta Propertindo Tbk, memutuskan :

Pursuant to the Decision on the Joint Operation Agreement (KSO) for the Jatibening City LRT Project - Gateway Park No. 001/SK-ADCP-UJP-GWP/III/2026 Regarding Approval of the Settlement of KSO Obligations to Partners through a Profit-Sharing Conversion Mechanism for the Partners of PT Adhi Commuter Properti Tbk - PT Urban Jakarta Propertindo Tbk, it is hereby decided :

- Menyetujui penyelesaian kewajiban Kerja Sama Operasi (KSO) Proyek LRT CITY Jatibening - Gateway Park melalui konversi *profit sharing* dengan piutang para mitra ke kepada para mitra sesuai dengan nilai yang diperhitungkan secara wajar.
 - Aset Lahan KSO yang dialihkan dalam rangka pelaksanaan mekanisme Konversi Profit Sharing dan piutang Pengembalian Tanah Mitra KSO ADCP-UJP LRT CITY Jatibening sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU meliputi antara lain Gedung Pusat Perbelanjaan (Mall) serta lahan (Lot 5) pada kawasan LRT CITY Jatibening, sesuai dengan kesepakatan para mitra dan hasil perhitungan nilai wajar berdasarkan penilaian independen.
 - Pelaksanaan pengalihan aset sebagaimana dimaksud dalam keputusan ini akan dilakukan melalui mekanisme dan dokumen transaksi yang disepakati oleh para pihak dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam keputusan ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.
- *Approve the settlement of obligations under the Joint Operation Agreement (KSO) for the LRT CITY Jatibening-Gateway Park Project through the conversion of profit-sharing into receivables owed to the partners, based on a fair market value.*
 - *The KSO land assets transferred in connection with the implementation of the Profit Sharing Conversion mechanism and the land return receivables of the KSO ADCP-UJP LRT CITY Jatibening partners, as referred to in Provision ONE, include, among others, the Shopping Center (Mall) and the land (Lot 5) within the LRT CITY Jatibening area, in accordance with the agreement among the partners and the results of the fair value calculation based on an independent appraisal.*
 - *The transfer of assets as referred to in this decision shall be carried out through transaction mechanisms and documents agreed upon by the parties, in accordance with applicable laws and regulations.*
 - *This decision is effective as of the date of issuance, provided that any errors discovered in this decision at a later date will be corrected as appropriate.*

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

35. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN (Lanjutan)

Berdasarkan Perjanjian Pemesanan Gedung Komersial/Mall KSO LRT City Jatibening Nomor 1025/GWP/III/2026 tertanggal 26 Maret 2026, KSO PT Adhi Commuter Properti Tbk - PT Urban Jakarta Propertindo Tbk (KSO LRT City Jatibening) menyatakan bahwa perjanjian ini dibuat untuk mengatur pemesanan gedung komersial oleh Perusahaan kepada KSO LRT City Jatibening. Para pihak juga sepakat bahwa pemesanan tersebut merupakan bagian dari mekanisme penyelesaian kewajiban KSO LRT City Jatibening kepada Perusahaan, yaitu melalui konversi piutang Perusahaan terhadap KSO LRT City Jatibening menjadi pembayaran atas pemesanan gedung komersial sebagaimana diatur dalam perjanjian ini.

Berdasarkan Kesepakatan Bersama Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa No. 001/AGR/UJP-CPP/VII/2020, Perusahaan dan PT Ciptaruang Persada Property sepakat untuk mengakhiri perjanjian sebelum jangka waktunya. Perjanjian ini terhitung efektif sejak tanggal 31 Desember 2024.

Berdasarkan Kesepakatan Bersama Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa No. 001/AGR/UJP-NWP/VII/2020, Perusahaan dan PT Nusa Wijaya Propertindo sepakat untuk mengakhiri perjanjian sebelum jangka waktunya. Perjanjian ini terhitung efektif sejak tanggal 31 Desember 2024.

Berdasarkan Kesepakatan Bersama Pengakhiran Perjanjian Jasa Manajemen No. 002/AGR/UJP-CPP/VII/2020, Perusahaan dan PT Ciptaruang Persada Property sepakat untuk mengakhiri perjanjian sebelum jangka waktunya. Perjanjian ini terhitung efektif sejak tanggal 31 Desember 2024.

Berdasarkan Kesepakatan Bersama Pengakhiran Perjanjian Jasa Manajemen No. 002/AGR/UJP-NWP/VII/2020, Perusahaan dan PT Nusa Wijaya Propertindo sepakat untuk mengakhiri perjanjian sebelum jangka waktunya. Perjanjian ini terhitung efektif sejak tanggal 31 Desember 2024.

36. KELANGSUNGAN USAHA

Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan anggapan Grup akan melanjutkan usahanya secara berkelanjutan. Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup memiliki akumulasi defisit sebesar Rp 23.645.796.711, rugi komprehensif sebesar Rp 174.268.614.736 dan *negative operating cashflow* sebesar Rp 29.554.949.416 untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025. Kondisi ini menimbulkan keraguan substansial atas kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan hidupnya.

35. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD (Continued)

Based on the Commercial Building/Mall Reservation Agreement of the LRT City Jatibening Joint Operation No. 1025/GWP/III/2026 dated 26 March 2026, the Joint Operation of PT Adhi Commuter Properti Tbk - PT Urban Jakarta Propertindo Tbk (KSO LRT City Jatibening) hereby states that this agreement is entered into to govern the reservation of a commercial building by the Company from KSO LRT City Jatibening. The parties also agree that the reservation constitutes part of the mechanism for settling KSO LRT City Jatibening's obligations to the Company, namely through the conversion of the Company's receivables from KSO LRT City Jatibening into payment for the reservation of the commercial building as set forth in this agreement.

Based on the Mutual Agreement to Terminate Rental Agreement No. 001/AGR/UJP-CPP/VII/2020, the Company and PT Ciptaruang Persada Property have agreed to terminate the agreement prior to its expiration. This agreement is effective as of 31 December 2024.

Based on the Mutual Agreement to Terminate Rental Agreement No. 001/AGR/UJP-NWP/VII/2020, the Company and PT Nusa Wijaya Propertindo have agreed to terminate the agreement prior to its expiration. This agreement is effective as of 31 December 2024.

Based on the Mutual Agreement to Terminate Management Services Agreement No. 002/AGR/UJP-CPP/VII/2020, the Company and PT Ciptaruang Persada Property have agreed to terminate the agreement prior to its expiration. This agreement is effective as of 31 December 2024.

Based on the Mutual Agreement to Terminate Management Services Agreement No. 002/AGR/UJP-NWP/VII/2020, the Company and PT Nusa Wijaya Propertindo have agreed to terminate the agreement prior to its expiration. This agreement is effective as of 31 December 2024.

36. GOING CONCERN

The consolidated financial statements have been prepared assuming that the Group will continue as a going concern. As of 31 December 2025, the Group has accumulated deficit amounting to Rp 23,645,796,711, comprehensive loss Rp 174,268,614,736 and negative operating cashflow amounting to Rp 29,554,949,416 for the year ended 31 December 2025. This condition raises substantial doubt about the Group's ability to continue as a going concern.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

36. KELANGSUNGAN USAHA (Lanjutan)

Keberlanjutan usaha bergantung pada kemampuan Grup untuk menghasilkan arus kas yang cukup dari operasi di masa yang akan datang, dan dukungan keuangan yang berkesinambungan dari para pemegang saham.

Untuk memitigasi kondisi kelangsungan usaha, manajemen melaksanakan rencana dan tindakan sebagai berikut:

- Manajemen saat ini sedang dalam proses mendiskusikan peluang/proyek bisnis baru.
- Manajemen tidak memiliki rencana untuk melakukan likuidasi di tahun 2026.

Manajemen berkeyakinan bahwa rencana dan tindakan diatas dapat dicapai dan akan memungkinkan Grup untuk menghasilkan pendapatan di masa depan dan melanjutkan kelangsungan usahanya.

36. GOING CONCERN (Continued)

The continuation of the Group as a going concern is dependent upon its ability to generate sufficient cash flow from future operations and the continuous financial support from the shareholders.

To mitigate the condition of going concern, management carried out the plans and actions as follows:

- *Management is currently in the process of discussing new business opportunities/projects.*
- *Management has no plans to liquidate in 2026.*

Management believes that the above plans and actions are achievable and will allow the Group to generate future income and continue as a going concern.

37. OTORISASI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Direksi bertanggung jawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang telah difinalkan dan disetujui untuk diterbitkan pada tanggal 30 April 2026.

37 AUTHORIZATION OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Directors are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements that were completed and approved for publication on 30 April 2026.

The original report is in the Indonesian language

No. : 00105/3.0534/AU.1/03/1241-2/1/IV/2026

No. : 00105/3.0534/AU.1/03/1241-2/1/IV/2026

Laporan Auditor Independen

Independent Auditor's Report

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Urban Jakarta Propertindo Tbk
J a k a r t a

*The Stockholders, Board of Commissioner and Directors
PT Urban Jakarta Propertindo Tbk
J a k a r t a*

Opini Wajar dengan Pengecualian

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Urban Jakarta Propertindo Tbk dan Entitas Anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, kecuali untuk kemungkinan dampak hal yang dijelaskan dalam paragraf Basis untuk Opini Wajar dengan Pengecualian pada laporan kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis untuk Opini Wajar dengan Pengecualian

Grup belum mengakui cadangan kerugian penurunan nilai (*Expected Credit Loss - ECL*) yang memadai atas piutang lain-lain sebesar Rp 492.664.250.000 pada tanggal 31 Desember 2025. Menurut pertimbangan kami, perlakuan tersebut tidak sesuai dengan PSAK 109 Instrumen Keuangan, yang mensyaratkan pengakuan kerugian kredit ekspektasian dengan menggunakan informasi prospektif. Apabila Grup mengakui cadangan yang diwajibkan, maka piutang lain-lain akan berkurang sebesar Rp 52.324.180.039, beban penurunan nilai akan bertambah sebesar Rp 52.324.180.039, dan ekuitas akan berkurang dengan jumlah yang sama pada tanggal 31 Desember 2025.

Qualified Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Urban Jakarta Propertindo Tbk and its Subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of 31 December 2025, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a material accounting policy information.

In our opinion, except for the possible effects of the matter described in the Basis for Qualified Opinion paragraph of our report, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2025, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Qualified Opinion

*The Group has not recognized an adequate allowance for impairment losses (*Expected Credit Loss - ECL*) on the other receivables amounting to Rp 492,664,250,000 as of 31 December 2025. In our judgement, this treatment is not in accordance with PSAK 109 Financial Instruments, which requires recognition of expected credit losses using forward-looking information. Had the Group recognized the required allowance, other receivables would have been reduced by Rp 52,324,180,039, impairment expense would have increased by Rp 52,324,180,039, and equity would have decreased by the same amount as of 31 December 2025.*

Basis untuk Opini Wajar dengan Pengecualian (Lanjutan)

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

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut. Selain hal-hal yang diuraikan dalam paragraf Basis untuk Opini Wajar dengan Pengecualian, kami telah menentukan hal-hal yang diuraikan di bawah ini sebagai hal audit utama untuk dikomunikasikan dalam laporan kami.

Hal audit utama yang teridentifikasi dalam audit kami diuraikan sebagai berikut:

Pengakuan Pendapatan dan Akurasi Pencatatan Penjualan

Pendapatan Grup terutama mencakup pendapatan real estat melalui penjualan apartemen dan pendapatan sewa dari properti investasi. Pengukuran dan pengakuan pendapatan serta kebijakan dan prosedur terkaitnya signifikan bagi audit kami karena pendapatan tersebut material terhadap laporan keuangan konsolidasian dan pengukuran Grup mensyaratkan penggunaan pertimbangan dan estimasi signifikan dari manajemen, terutama dalam menentukan pengakuan pendapatan sepanjang waktu (*over time*) atau pada suatu waktu tertentu (*point in time*) dan menentukan harga transaksi dengan menentukan jumlah imbalan yang diperkirakan menjadi hak Grup dalam pertukaran yang mengalihkan barang dan jasa yang dijanjikan kepada pelanggan

Untuk mengatasi hal audit utama di atas, kami telah melakukan prosedur audit sebagai berikut:

- Kami telah melakukan penilaian atas kesesuaian kebijakan pengakuan pendapatan Grup atas penjualan unit-unit apartemen dan pendapatan sewa dari properti investasi.

Basis for Qualified Opinion (Continued)

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

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters. In addition to the matter describe in Basis for Qualified Opinion paragraph, we have determined the matters described below to be the key audit matters to be communicated in our report.

The key audit matters identified in our audit are outlined as follows:

Revenue Recognition and Accuracy of Recorded Sales

The Group's revenue comprises real estate revenue through sales of apartments and rental income from investment property. Measurement and recognition of revenues, and the related policies and procedures are significant to our audit because the revenue is material to the consolidated financial statements and the Group's revenue recognition and measurement required the management to apply significant judgment and estimation, especially in determining recognition over time or at a point in time and determining the amount of consideration to which the Group expect to be entitled in exchange for transferring promised goods and services to the customers.

To address the above key audit matter, we have conducted the audit procedures as follows:

- *We have assessed the appropriateness of the Group's revenue recognition policy for sales of apartments and rental income from investment property.*

Hal Audit Utama (Lanjutan)

Hal audit utama yang teridentifikasi dalam audit kami diuraikan sebagai berikut: (Lanjutan)

Pengakuan Pendapatan dan Akurasi Pencatatan Penjualan (Lanjutan)

Untuk mengatasi hal audit utama di atas, kami telah melakukan prosedur audit sebagai berikut: (Lanjutan)

- Kami memperoleh rincian pendapatan yang diakui selama tahun berjalan dan kami melakukan verifikasi atas jumlah yang dicatat sebagai pendapatan dengan membandingkan jumlah yang dicatat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan/atau Kontrak Sewa yang telah ditandatangani.
- Untuk pendapatan yang diakui pada tahun berjalan dan pendapatan yang diakui pada bulan pertama tahun berikutnya, kami memperoleh Berita Acara Serah Terima (BAST) yang telah ditandatangani yang mengindikasikan kapan pelanggan menerima properti tersebut. Jika BAST tidak ada, kami melakukan pengecekan atas "Pemberitahuan Serah Terima Unit" (PSTU) yang dikirimkan oleh Grup kepada pelanggan yang mengindikasikan bahwa properti telah siap untuk diserahkan. Kami juga memeriksa PPJB dan/atau Kontrak Sewa jika tersedia. Kami menentukan periode yang tepat untuk mengakui pendapatan berdasarkan tanggal penyerahan properti real estat kepada pelanggan.
- Kami memperoleh daftar liabilitas kontrak yang masih belum dilunasi selama tahun berjalan. Kami memilih sampel dan membandingkan sampel yang dipilih dengan pembayaran tunai aktual yang diterima oleh Grup dengan memeriksa PPJB dan/atau Kontrak Sewa, kuitansi dan rekening koran. Untuk sampel yang dipilih, kami juga menentukan apakah liabilitas kontrak sudah dapat diakui sebagai pendapatan dengan menentukan status penyelesaian unit yang dijual.
- Kami melakukan penghitungan persediaan dan prosedur tarik mundur/maju tergantung pada tanggal penghitungan persediaan. Selama penghitungan persediaan, kami memverifikasi apakah unit-unit yang ada di dalam daftar tersebut masih tersedia untuk dijual berdasarkan kondisi persediaan saat ini.

Penekanan Suatu Hal

Sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 33 atas laporan keuangan konsolidasi terlampir, Grup telah menyajikan kembali laporan keuangan konsolidasian terlampir pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta laporan posisi keuangan konsolidasi pada tanggal 1 Januari 2024/31 Desember 2023, sehubungan dengan ditemukannya fakta-fakta baru pada tahun 2025 yang berkaitan dengan kesalahan dalam pendapatan, serta pos-pos laporan posisi keuangan yang terkait. Pendapat kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal ini.

Key Audit Matters (Continued)

The key audit matters identified in our audit are outlined as follows: (Continued)

Revenue Recognition and Accuracy of Recorded Sales (Continued)

To address the above key audit matter, we have conducted the audit procedures as follows: (Continued)

- We obtained details of revenue recognized during the year and we verified the amount recorded as revenue by comparing the amount recorded with signed Contract of Sales ("PPJB") and/or Lease Contract.
- For revenue recognized during the year and revenue recognized in the first month of the succeeding year, we obtained signed "Berita Acara Serah Terima" (BAST) which indicates when the customer accepted the properties. In the absence of BAST, we checked the "Pemberitahuan Serah Terima Unit" (PSTU) sent by the Group to the customers indicating that the properties are ready for hand over. We also checked PPJB and/or Lease Contracts, if available. We determined the correct period when the revenue should have been recognized based on when the real estate properties were handed over to the customers.
- We obtained list of contract liabilities outstanding during the year. We selected sample and compared the selected sample to actual cash payments received by the Group by inspecting PPJB and/or Lease Contract, official receipt and bank statements. For the selected sample, we also determined if the contract liabilities are already recognizable as revenue by determining the status of completion of the units being sold.
- We performed inventories count and rollback/forward procedures depending on the inventories count date. During the inventories count we verified if the units in the list are still available-for-sale based on the current condition of the inventories.

Emphasis of Matter

As disclosed in Note 33 to the accompanying consolidated financial statements, the Group restated the accompanying consolidated financial statements as of 31 December 2024 and for the year then ended, and the consolidated statement of financial position as of 1 January 2024/ 31 December 2023 due to subsequent discovery of facts in 2025 relating to error in revenues, and the related statement of financial positions accounts. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Ketidapastian Material yang Terkait dengan Kelangsungan Usaha

Sebagaimana yang diungkapkan dalam Catatan 35 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, Grup memiliki akumulasi defisit sebesar Rp 23.645.796.711, rugi komprehensif sebesar Rp 174.268.614.736 dan *negative operating cashflow* sebesar Rp 29.554.949.416 untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025. Kondisi ini mengindikasikan adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan 2025 ("laporan tahunan"), tetapi tidak termasuk laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

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

Ketika kami membaca laporan tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

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

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

Material Uncertainty Related to Going Concern

We draw attention to Note 35 in the consolidated financial statements, which indicates that the Group has accumulated deficit amounting to Rp 23,645,796,711, comprehensive loss amounting to Rp 174,268,614,736 and negative operating cashflow amounting to Rp 29,554,949,416 for the year ended 31 December 2025. This condition indicates that a material uncertainty exist that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. Our Opinion is not modified in respect of this matter.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information contained in the 2025 annual report (the "annual report"), but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report. The annual report is expected to be made available to us after the date of the auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.

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

When we read the annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.

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

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

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

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

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada.

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

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

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

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

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

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

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

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standard on Auditing will always detect a material misstatement when it exists.

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

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*

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

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

- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Merencanakan dan melaksanakan audit grup untuk memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau unit bisnis dalam Grup sebagai basis untuk merumuskan opini atas laporan keuangan grup. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan penelaahan atas pelaksanaan pekerjaan audit untuk tujuan audit grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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

As part of an audit in accordance with Standard on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also: (Continued)

- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Plan and perform the group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business units within the Group as a basis for forming an opinion on the group financial statements. We are responsible for the direction, supervision and review of the audit work performed for purposes of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

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

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

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

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

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

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

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

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significant in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Kantor Akuntan Publik
TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & Rekan



Martinus Arifin, S.E., Ak., CA., CPA
NIAP AP.1241/
License No. AP.1241

30 April 2026 / 30 April 2026