

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024**

***PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES***

***Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024***



Daftar Isi	Halaman/ <u>Pages</u>	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024		<i>Consolidated Financial Statements For the Years Ended December 31, 2025 and 2024</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	2	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	5	<i>Notes to The Consolidated Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA 31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

**PT JAYA REAL PROPERTY TBK
DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY ON THE
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

**PT JAYA REAL PROPERTY TBK AND
SUBSIDIARIES**

We, the undersigned:

- | | | |
|---|---|--|
| 1. Nama/ Name | : | Trisna Muliadi |
| Alamat Kantor/ Office Address | : | CBD Emerald Blok CE/A No. 1 Boulevard Bintaro
Jaya Tangerang Selatan 15227, Indonesia |
| Alamat Domisili sesuai KTP atau Kartu
Identitas Lain/ Domicile as stated in ID
Card | : | Jl. Flamboyan No.7, RT 007/RW 008 Kel. Kota
Bambu Utara, Kec. Palmerah, Jakarta Barat |
| Nomor Telepon/ Phone Number | : | (021) 745 8888 |
| Jabatan/ Position | : | Direktur Utama / President Director |
| 2. Nama/ Name | : | Yohannes Henky Wijaya |
| Alamat Kantor/ Office Address | : | CBD Emerald Blok CE/A No.1 Boulevard Bintaro
Jaya Tangerang Selatan 15227, Indonesia |
| Alamat Domisili sesuai KTP atau Kartu
Identitas Lain/ Domicile as stated in ID
Card | : | Jalan Teuku Umar, Bukit Menteng Blok D No. 1
RT 004/RW 001 Bintaro Jaya |
| Nomor Telepon/ Phone Number | : | (021) 745 8888 |
| Jabatan/ Position | : | Wakil Direktur Utama / Vice President Directors |

Menyatakan bahwa:

State that:

- | | |
|--|--|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan Keuangan konsolidasian PT Jaya Real Property Tbk dan entitas anak ("Perusahaan"); | 1. We are responsible for the preparation and the presentation of the consolidated financial statements of PT Jaya Real Property Tbk and subsidiaries ("the Company"); |
| 2. Laporan Keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards; |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. All information contained in the consolidated financial statements is complete and correct; |
| b. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan | b. The Company's consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, nor do not omit material information or facts; and |
| 4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dan aplikasinya di dalam Perusahaan. | 4. We are responsible for the Company's internal control system and its application. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya

This statement letter is made truthfully

Tangerang Selatan, 25 Februari/ February 25, 2026
Atas Nama dan Mewakili Direksi/ On Behalf on the Board of Directors

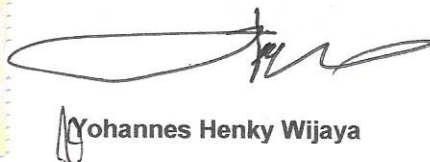
Direktur Utama / President Director

Wakil Direktur Utama / Vice President Director

Trisna Muliadi



Yohannes Henky Wijaya



PT JAYA REAL PROPERTY, Tbk.

CBD Emerald Blok CE/A No. 01, Boulevard Bintaro Jaya, Tangerang Selatan 15227, Indonesia
Telp. (62-21) 745 8888, Fax: (62-21) 745 3333, 745 6666, Website : www.jayaproperty.com

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Registered Public Accountants

Nomor/Number : 00088/2.1030/AU.1/03/0501-3/1/II/2026

RSM Indonesia

Plaza ASIA, Level 10

Jl. Jend. Sudirman Kav. 59

Jakarta 12190 Indonesia

**Laporan Auditor Independen/
Independent Auditor's Report**

T +62 21 5140 1340

F +62 21 5140 1350

www.rsm.id

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi/
*The Shareholders, Board of Commissioners and Directors***PT Jaya Real Property Tbk****Opini**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Real Property 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, 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 Indonesia.

Basis Opini

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

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Jaya Real Property Tbk and its subsidiaries ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 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 material accounting policy information.

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

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants ("IAPI"). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with Kode Etik Profesi Akuntan Publik established by IAPI, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan, Registered Public Accountants is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Licence: KMK No.477/KM.1/2015

Registered at the Indonesia Financial Services Authority (OJK)

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 ini. 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.

Pengukuran dan Pengakuan Pendapatan

Pendapatan Grup terutama mencakup penjualan kavling tanah, unit bangunan dan kondominium.

Pengukuran dan pengakuan pendapatan serta kebijakan terkait adalah signifikan bagi audit kami karena pendapatan tersebut material terhadap laporan keuangan konsolidasian. Selain itu, pengukuran dan pengakuan pendapatan Grup mensyaratkan penggunaan pertimbangan dan estimasi signifikan dari manajemen, terutama dalam aspek-aspek berikut: a) penentuan harga transaksi; dan b) pengakuan pendapatan pada suatu titik waktu berdasarkan pengalihan pengendalian aset pada suatu titik waktu tertentu (pemenuhan kewajiban pelaksanaan pada suatu titik tertentu).

Dalam penentuan harga transaksi, Grup mempertimbangkan apakah harga jual dari properti real estat termasuk komponen pembiayaan yang signifikan.

Grup juga mengevaluasi kapan pengendalian atas persediaan telah dialihkan ke pelanggan sebagai dasar penentuan pengakuan penjualan, yakni pengakuan pada suatu titik waktu atau sepanjang waktu. Pendapatan dari penjualan persediaan diakui pada suatu titik waktu pada saat persediaan diserahkan kepada pelanggan. Penentuan waktu pengakuan penjualan membutuhkan pertimbangan apakah Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan persediaan secara signifikan kepada pelanggan dan apakah Grup masih memiliki keterlibatan yang berkelanjutan atas persediaan. Pengungkapan Grup mengenai pengakuan pendapatan dijelaskan dalam Catatan 2.q dan 24.

Key Audit Matter

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.

Measurement and Recognition of Revenue

The Group's revenues mainly comprise of sales of land lots, building units and condominiums.

Measurement and recognition of revenues, and the related policies are significant to our audit because the revenue is material to the consolidated financial statements. In addition, the Group's revenue measurement and recognition required the management to apply significant judgement and estimation, especially in the following aspects: a) determination of the transaction price; and b) revenue recognition at a point in time based on transfer of control of assets at a certain point in time (fulfilment of performance obligation at a certain point in time).

In determining the transaction price, the Group consider whether the selling price of the real estate property includes significant financing component.

The Group also evaluates when the control over the inventories has been transferred to the customer as basis of the timing of the revenue recognition, point in time or over time recognition. Revenue from sale inventories is recognized at a point in time when inventories are delivered to the customers. The timing of revenue recognition required judgement on whether the Group has transferred significant risk and reward of ownership in the inventories to the customers and whether Group has a substantial continuing involvement with the inventories. The Group's disclosures regarding revenue recognition are described in Notes 2.q and 24.



Pengungkapan Grup mengenai pengakuan pendapatan dijelaskan dalam Catatan 2.q dan 24.

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

- Kami memperoleh pemahaman dan melakukan pengujian pengendalian internal utama atas proses pengakuan pendapatan Grup dan kebijakan penjualan kavling tanah, unit bangunan dan kondominium terutama unit properti, termasuk memahami jenis transaksi penjualan selama tahun tersebut. Kami melakukan pengujian atas analisis manajemen mengenai pengakuan pendapatan atas unit properti dan melakukan pengujian rinci atas sampel transaksi penjualan.
- Kami membaca kontrak penjualan dan menerapkan pemahaman kami tentang kontrak ini dalam menilai kelengkapan dan akurasi pendapatan. Secara khusus, pemahaman kami juga memungkinkan kami untuk mengevaluasi pertimbangan yang digunakan dalam menentukan waktu pengakuan pendapatan.
- Dalam menentukan harga transaksi, kami memilih sampel kontrak dari data kontrak penjualan dan mengidentifikasi ketentuan pembayaran. Kami menelusuri kontrak terpilih ini ke perhitungan komponen pembiayaan yang disiapkan oleh manajemen, yang meliputi perhitungan apakah komponen pembiayaan dari kontrak Grup dengan pelanggan adalah signifikan. Kami menguji perhitungan komponen pembiayaan yang disiapkan oleh manajemen.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan, tetapi tidak mencantumkan 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 dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan

The Group's disclosures regarding revenue recognition are described in Notes 2.q and 24.

We respond to key audit matter by conducting audit procedures which include:

- *We obtained an understanding and tested key internal controls over the Group's revenue recognition process and policies of selling of land lots, building units and condominiums, especially property units, including understand the type of sales transactions during the year. We tested management's analysis regarding the recognition of revenue on property unit and performance test of details of samples of transactions.*
- *We read the sales contracts and applied our understanding of these contracts in assessing the completeness and accuracy of revenue. In particular, our understanding also enable us to evaluate the judgement uses in determining the timing of the revenue recognition*
- *For the determination of the transaction price, we selected sample contracts from the sales contract database and identified the payment term. We trace these selected contracts to the calculation of the financing component prepared by management, which covers the calculation on whether the financing component of the Group's contract with customers is significant. We test compute the financing component prepared by management.*

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the Annual Report but does not include the consolidated financial statements and our auditors' report thereon. The Annual Report is expected to be available to us after the date of this auditor's report.

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

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our



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 bertanggungjawab atas tata kelola dan melakukan tindakan tepat yang akan dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI.

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 Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

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

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu level 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

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 based on the applicable laws and regulations or Standards on Auditing established by IAPI.

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

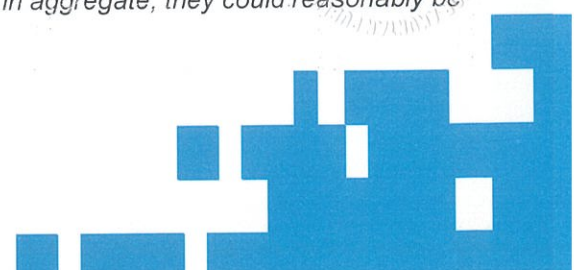
Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements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

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or 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 Standards 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 aggregate, they could reasonably be



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.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi atas 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

expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgement 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.*
- *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.*



laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.

- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, 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

- *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.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

We communicate 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 significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matter. We describe the matter 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



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.

in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

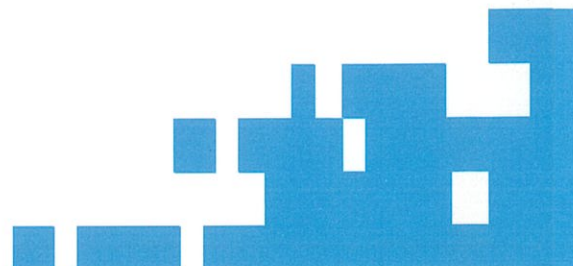


Rudi Hartono Purba

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.0501

Public Accountant License Number: AP.0501

Jakarta, 25 Februari 2026/February 25, 2026



**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Per 31 Desember 2025 dan 2024

(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION**

As of December 31, 2025 and 2024

(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2025 Rp	2024 Rp
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan Setara Kas	4, 33, 34	1,368,471,946	797,089,019
Investasi pada Surat Berharga Bank Indonesia	7, 33	--	20,388,402
Piutang Usaha	5, 31, 33		
Pihak Berelasi		2,418,619	2,316,541
Pihak Ketiga		29,246,366	26,221,438
Aset Keuangan Lancar Lainnya	33	4,693,698	3,987,536
Persediaan	6	3,437,750,176	2,987,203,052
Biaya Dibayar di Muka		21,650,559	15,086,540
Pajak Dibayar di Muka	30.a	87,794,023	86,522,771
Total Aset Lancar		4,952,025,387	3,938,815,299
Aset Tidak Lancar			
Investasi Pada Entitas Asosiasi dan			
Ventura Bersama	8, 31	2,494,171,942	2,304,742,598
Piutang Pihak Berelasi - Non Usaha	31, 33	329,960	460,597
Uang Muka Pembelian Tanah		--	1,500,000
Tanah untuk Pengembangan	9	4,863,253,867	4,784,644,490
Properti Investasi	10	1,865,082,858	1,934,600,189
Aset Tetap	11	606,143,288	621,192,808
Aset Hak-Guna	12	3,519,597	79,374
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	13, 33	371,682,403	444,641,069
Aset Non Keuangan Tidak Lancar Lainnya		75,079,375	71,941,251
Total Aset Tidak Lancar		10,279,263,290	10,163,802,376
TOTAL ASET		15,231,288,677	14,102,617,675
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Usaha	14, 31, 33		
Pihak Berelasi		37,205,999	33,123,015
Pihak Ketiga		293,448,703	232,767,358
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	15, 33	30,616,624	19,922,853
Beban Akrua	16, 33	278,737,047	241,449,410
Utang Pajak	30.c	91,764,165	95,760,511
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	33	154,018,402	128,298,555
Uang Muka dari Pelanggan	17, 31	2,890,892,895	2,796,912,498
Utang Pihak Berelasi - Non Usaha	31, 33	1,158,082	755,674
Bagian Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo			
Dalam Satu Tahun:			
Liabilitas Sewa	12, 33	1,165,203	445,010
Pendapatan Diterima di Muka dan Setoran Jaminan	18	189,907,886	181,999,234
Total Liabilitas Jangka Pendek		3,968,915,006	3,731,434,118
Liabilitas Jangka Panjang			
Liabilitas Jangka Panjang - Setelah Dikurangi			
Bagian yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun:			
Liabilitas Sewa	12, 33	2,547,832	--
Pendapatan Diterima di Muka dan Setoran Jaminan	18	193,073,438	222,957,408
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang	19, 31	32,500,242	28,586,082
Total Liabilitas Jangka Panjang		228,121,512	251,543,490
TOTAL LIABILITAS		4,197,036,518	3,982,977,608
EKUITAS			
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada			
Pemilik Entitas Induk:			
Modal Saham - nilai nominal Rp20 (angka penuh)			
Modal Dasar - 25.000.000.000 saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh -			
2025 : 12.910.719.100 saham			
(2024: 13.750.000.000 saham)	20	258,214,382	275,000,000
Tambahan Modal Disetor - Neto	21	297,040,061	703,770,243
Saldo Laba			
Telah Ditentukan Penggunaannya		55,000,000	55,000,000
Belum Ditentukan Penggunaannya		10,146,786,810	9,194,567,198
Penghasilan Komprehensif Lain	13.b	3,011,737	2,473,522
Saham Treasuri	20	(54,787,002)	(423,515,800)
		10,705,265,988	9,807,295,163
Kepentingan Nonpengendali	23	328,986,171	312,344,904
TOTAL EKUITAS		11,034,252,159	10,119,640,067
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		15,231,288,677	14,102,617,675

ASSETS
Current Assets
Cash and Cash Equivalents
Investment in Bank Indonesia Securities
Trade Receivables
Related Parties
Third Parties
Other Current Financial Assets
Inventories
Prepaid Expenses
Prepaid Taxes
Total Current Assets
Non Current Assets
Investment in Associates and
Joint Venture
Due from Related Parties - Non Trade
Advance for Land Acquisition
Land for Development
Investment Properties
Fixed Assets
Rights-of-Use Assets
Other Non Current Financial Assets
Other Non Current Non Financial Assets
Total Non Current Assets
TOTAL ASSETS
LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITIES
Current Liabilities
Trade Payables
Related Parties
Third Parties
Other Current Financial Liabilities
Accrued Expenses
Taxes Payable
Short Term Employee Benefits Liabilities
Advances from Customers
Due to Related Parties - Non Trade
Current Portion of Long Term Liabilities:
Lease Liabilities
Unearned Revenues and Customers Deposits
Total Current Liabilities
Non Current Liabilities
Long Term Liabilities - Net of Current Portion:
Lease Liabilities
Unearned Revenues and Customers Deposits
Long Term Employee Benefits Liabilities
Total Non Current Liabilities
TOTAL LIABILITIES
EQUITY
Equity Attributable to Owners of
the Parent:
Capital Stock - par value Rp20 (full amount)
Authorized Capital - 25,000,000,000 shares
Issued and Fully Paid -
2025 : 12,910,719,100 shares
(2024: 13,750,000,000 shares)
Additional Paid in Capital - Net
Retained Earnings
Appropriated
Unappropriated
Other Comprehensive Income
Treasury Stocks
Non-Controlling Interest
TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2025 Rp	2024 Rp	
PENDAPATAN USAHA	24, 31	3,275,283,177	2,948,078,235	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN DAN BEBAN LANGSUNG	25	(1,459,527,425)	(1,311,590,254)	COST OF REVENUES AND DIRECT EXPENSES
LABA BRUTO		1,815,755,752	1,636,487,981	GROSS PROFIT
Beban Usaha	26	(458,553,455)	(411,300,949)	Operating Expenses
Penghasilan Lainnya - Neto	27	14,073,563	15,833,922	Other Income - Net
LABA USAHA		1,371,275,860	1,241,020,954	INCOME FROM OPERATION
Pendapatan Keuangan	28	54,861,466	24,878,577	Financial Income
Beban Pajak Final	29	(104,058,231)	(96,681,709)	Final Tax Expense
Beban Keuangan		(1,105,026)	(933,201)	Financial Charge
Bagian Laba (Rugi) Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama - Neto	8	36,924,686	15,157,357	Share of Profit (Loss) of Associates and Joint Venture - Net
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		1,357,898,755	1,183,441,978	INCOME BEFORE INCOME TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	30.b	(30,731,348)	(32,092,770)	INCOME TAX EXPENSES
LABA TAHUN BERJALAN		1,327,167,407	1,151,349,208	INCOME FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang Tidak akan Direklasifikasi ke Laba Rugi				Item That Will Not Reclassified to Profit and Loss
Pengukuran Kembali atas Program Imbalan Pasti	19	(2,870,258)	2,465,845	Remeasurement of Defined Benefits Plan
Laba (Rugi) Yang Belum Direalisasi dari Investasi yang Tersedia Untuk Dijual		538,215	448,335	Unrealized Gain (Loss) from Investment Available for Sale
Total Penghasilan Komprehensif Lain		(2,332,043)	2,914,180	Total Other Comprehensive Income
LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		1,324,835,364	1,154,263,388	COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
Laba Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada:				Income for the Year Attributable to:
Pemilik Entitas Induk		1,303,160,976	1,130,540,838	Owners of the Parent
Kepentingan Nonpengendali		24,006,431	20,808,370	Non-Controlling Interest
Total		1,327,167,407	1,151,349,208	Total
Laba Komprehensif Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada:				Comprehensive Income for the Year Attributable to:
Pemilik Entitas Induk		1,300,904,097	1,133,286,067	Owners of the Parent
Kepentingan Nonpengendali	23	23,931,267	20,977,321	Non-Controlling Interest
Total		1,324,835,364	1,154,263,388	Total
LABA PER SAHAM (Rupiah Penuh)				EARNINGS PER SHARE (Full Rupiah)
Dasar	32	101.14	87.57	Basic

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

The accompanying notes form an integral part of these
consolidated financial statements

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ Equity Attributable to Owners of the Parent										
Catatan/ Notes	Modal Saham	Tambahan	Saldo Laba/		Penghasilan	Saham	Total/	Kepentingan	Total Ekuitas/	
	Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Capital Stock Issued and Fully Paid	Modal Disetor/ Additional Paid in Capital	Retained Earnings		Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	Treasuri/ Treasury Stocks	Total	Nonpengendali/ Non-Controlling Interest	Total Equity	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
SALDO PER 31 DESEMBER 2023	275,000,000	703,770,243	55,000,000	8,371,586,724	2,025,187	(423,515,800)	8,983,866,354	286,968,656	9,270,835,010	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2023
Setoran Modal oleh Kepentingan Nonpengendali	--	--	--	--	--	--	--	6,238,977	6,238,977	Paid Capital from Non-Controlling Interest
Dividen Tunai	22	--	--	(309,857,258)	--	--	(309,857,258)	--	(309,857,258)	Cash Dividend
Dividen Tunai untuk Kepentingan Nonpengendali di Entitas Anak	--	--	--	--	--	--	--	(2,000,050)	(2,000,050)	Cash Dividend for Non-Controlling Interest in Subsidiaries
Uang Muka Setoran Modal oleh Kepentingan Nonpengendali	--	--	--	--	--	--	--	160,000	160,000	Advances for Investments from Non-Controlling Interest
Laba Tahun Berjalan	--	--	--	1,130,540,838	--	--	1,130,540,838	20,808,370	1,151,349,208	Income for the Year
Penghasilan Komprehensif Lain	13.b, 19.b	--	--	2,296,894	448,335	--	2,745,229	168,951	2,914,180	Other Comprehensive Income
SALDO PER 31 DESEMBER 2024	275,000,000	703,770,243	55,000,000	9,194,567,198	2,473,522	(423,515,800)	9,807,295,163	312,344,904	10,119,640,067	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2024
Setoran Modal oleh Kepentingan Nonpengendali	--	--	--	--	--	--	--	720,000	720,000	Paid Capital from Non-Controlling Interest
Penurunan Modal oleh Kepentingan Nonpengendali	--	--	--	--	--	--	--	(3,600,000)	(3,600,000)	Deduction of Capital by Non-Controlling Interest
Pembelian Saham Treasuri	20	--	--	--	--	(54,787,002)	(54,787,002)	--	(54,787,002)	Purchase of Treasury Stock
Dividen Tunai	22	--	--	(348,146,270)	--	--	(348,146,270)	--	(348,146,270)	Cash Dividend
Dividen Tunai untuk Kepentingan Nonpengendali di Entitas Anak	--	--	--	--	--	--	--	(4,250,000)	(4,250,000)	Cash Dividend for Non-Controlling Interest in Subsidiaries
Uang Muka Setoran Modal oleh Kepentingan Nonpengendali	--	--	--	--	--	--	--	(160,000)	(160,000)	Advances for Investments from Non-Controlling Interest
Penurunan Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	21	(16,785,618)	(406,730,182)	--	--	423,515,800	--	--	--	Deduction of Capital Stock Issued and Fully Paid
Laba Tahun Berjalan	--	--	--	1,303,160,976	--	--	1,303,160,976	24,006,431	1,327,167,407	Income for the Year
Penghasilan Komprehensif Lain	13.b, 19.b	--	--	(2,795,094)	538,215	--	(2,256,879)	(75,164)	(2,332,043)	Other Comprehensive Income
SALDO PER 31 DESEMBER 2025	258,214,382	297,040,061	55,000,000	10,146,786,810	3,011,737	(54,787,002)	10,705,265,988	328,986,171	11,034,252,159	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2025

*) Termasuk Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti

*) Including Remeasurement of Defined Benefit Plan

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

The accompanying notes form an integral part of these
consolidated financial statements

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2025 Rp	2024 Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Kas dari Pelanggan		3,555,959,944	3,119,279,658	Cash Received from Customers
Penerimaan Bunga	28	54,861,466	24,878,577	Cash Received from Interest
Pembayaran Kas untuk Pemborong, Pemasok dan Karyawan		(2,293,506,856)	(2,092,093,085)	Cash paid to Contractors, Supplier and Employees
Pembayaran Pajak Penghasilan		(150,205,952)	(104,022,894)	Payment of Income Tax
Pembayaran Beban Keuangan		(829,166)	(870,833)	Payment of Financial Charges
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi		<u>1,166,279,436</u>	<u>947,171,423</u>	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan (Penambahan) Investasi SRBI	7	19,812,328	(19,812,328)	Receipt (Additional) in Investment SRBI
Penambahan Investasi pada Entitas Asosiasi	8	(153,922,030)	(2,800,000)	Additional Investment in Associates
Penambahan Properti Investasi	10	(33,380,802)	(30,071,773)	Additional of Investment Properties
Perolehan Aset Tetap	11	(22,828,030)	(123,302,240)	Acquisition of Fixed Assets
Pengjualan Aset Tetap	11	--	27,300	Sales of Fixed Assets
Penerimaan Dividen dan Bagi Hasil		2,405,050	2,032,205	Receipt of Dividends and Profit Sharing
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		<u>(187,913,484)</u>	<u>(173,926,836)</u>	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Utang Bank Jangka Pendek		5,000,000	10,000,000	Proceeds from Short Term Bank Loan
Pembayaran Utang Bank Jangka Pendek		(5,000,000)	(10,000,000)	Repayments of Short Term Bank Loan
Penerimaan Setoran Modal dari Kepentingan Nonpengendali di Entitas Anak		720,000	6,398,977	Receipt of Paid Capital from Non-Controlling Interest in Subsidiaries
Pengembalian Modal kepada Kepentingan Kepentingan Nonpengendali di Entitas Anak		(3,600,000)	--	Payment of Paid Capital to Non-Controlling Interest in Subsidiaries
Pembayaran kepada Pihak Berelasi - Neto		402,408	(463,887)	Payment to Related Parties - Net
Pembelian Saham Treasuri		(54,787,002)	--	Purchase of Treasury Stock
Pembayaran Dividen	22	(348,146,270)	(309,857,258)	Payment of Dividend
Pembayaran Liabilitas Sewa		(1,546,200)	(843,600)	Payment of Lease Liabilities
Pembayaran Dividen kepada Kepentingan Nonpengendali di Entitas Anak		--	(2,000,050)	Payment of Dividend for Non-Controlling Interest in Subsidiaries
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		<u>(406,957,064)</u>	<u>(306,765,818)</u>	Net Cash Used In Financing Activities
KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS		571,408,888	466,478,769	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
PENGARUH SELISIH KURS ATAS KAS DAN SETARA KAS		(25,961)	(5,463)	EFFECTS OF EXCHANGE RATE FLUCTUATION UPON CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN		797,089,019	330,615,713	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN		<u>1,368,471,946</u>	<u>797,089,019</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

Informasi transaksi yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan dalam Catatan 37

Information of non-cash transactions is presented in Note 37

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

1. Umum

1. General

1.a. Pendirian Perusahaan

PT Jaya Real Property Tbk ("Perusahaan") didirikan pada tahun 1979 dengan nama PT Bintaro Raya berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri pada tanggal 25 Mei 1979 dengan Akta No. 36 yang dibuat di hadapan Hobropoerwanto, pada waktu itu Notaris di Jakarta, yang kemudian diubah dengan Akta No. 14 dari notaris yang sama tanggal 6 Desember 1979. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. Y.A. 5/498/24 tanggal 22 Desember 1979 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 23 tanggal 18 Maret 1980, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 148.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Jaya Real Property Tbk No.13 tanggal 4 Juni 2025, yang dibuat di hadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta Selatan, tentang pengalihan sebagian saham hasil pembelian kembali dengan cara pengurangan modal, yaitu sebanyak 839.280.900 lembar saham atau senilai Rp16.785.618. Pengurangan saham hasil pembelian kembali ini menurunkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan semula sebesar Rp275.000.000 menjadi Rp258.214.382. Perubahan ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dengan Surat Keputusan No.AHU-0053445.AH.01.02.TAHUN 2025 tanggal 9 Agustus 2025.

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang pembangunan yang meliputi konstruksi dan real estat, bidang jasa yang meliputi pengelolaan air dan pengelolaan air limbah, pengangkutan dan pergudangan, penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum, aktivitas profesional ilmiah dan teknis, hiburan dan rekreasi, perdagangan, dan pertanian, kehutanan, perikanan serta menjalankan usaha di bidang konservasi. Kegiatan usaha tersebut meliputi pembebasan tanah, pengembang *real estate*, persewaan pusat perbelanjaan dengan proyek Bintaro Jaya, Graha Raya, Serpong Jaya, Grand Batavia, Bintaro Trade Center, Plaza Bintaro Jaya, Plaza Slipi Jaya, Pasar Senen III, Pasar Senen IV, Pasar Senen V, Pusat Grosir Senen Jaya, Jembatan Multiguna Senen Jaya, Bintaro Jaya Xchange, BX Rink, Pasar Modern, Fresh

1.a. The Company's Establishment

PT Jaya Real Property Tbk ("the Company") was established in 1979 under the name PT Bintaro Raya based on Domestic Investment Law on May 25, 1979, with Deed No. 36 which made in presence of Hobropoerwanto, at that time a Notary in Jakarta, which was later amended by Deed No. 14 of the same notary dated December 6, 1979. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in Decree No. Y.A. 5/498/24 dated December 22, 1979, and announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 23 dated March 18, 1980, Additional State Gazette of the Republic of Indonesia No. 148.

Based on the Statement of Decision of the Meeting on Amendments to the Articles of Association of PT Jaya Real Property Tbk No.13 dated June 4, 2025, made before Notary Aulia Taufani, S.H., Notary domiciled in South Jakarta, regarding the transfer of part of the shares resulting from the buyback by means of capital reduction, namely 839,280,900 shares or worth Rp16,785,618. This reduction in shares resulting from the buyback reduced the Company's issued and paid-up capital from Rp275,000,000 to Rp258,214,382. This amendment has been approved by the Minister of Law with Decree No.AHU-0053445.AH.01.02.TAHUN 2025 dated August 9, 2025.

The Company's scope of activities relates to the development sector, which includes construction and real estate, the service sector which provides for water management and wastewater management, transportation and warehousing, provision of accommodation and provision of food and drink, scientific and technical professional activities, entertainment and recreation, trade, and agriculture, forestry, fisheries, as well as business operations related to conservation. The business activities include land acquisition, real estate developer, shopping center rental with Bintaro Jaya project, Graha Raya, Serpong Jaya, Grand Batavia, Bintaro Trade Center, Plaza Bintaro Jaya, Plaza Slipi Jaya, Senen III Market, Senen IV Market, Senen V Market, Senen Jaya Wholesale Center, Senen Jaya Multipurpose Bridge, Bintaro Jaya Xchange, BX Rink, Modern Market, Fresh Market,

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Market, Oceanarium, Hotel, Jaya Imperial Park dan Pengelola Kawasan Bintaro serta melakukan investasi pada entitas anak dan asosiasi.

Kantor Perusahaan terletak di CBD Emerald Blok CE/A No. 1, Boulevard Bintaro Jaya, Kelurahan Parigi, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan - 15227, Provinsi Banten, Indonesia. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 1980.

PT Pembangunan Jaya, pemegang saham mayoritas Perusahaan, merupakan perusahaan yang 38,80% sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan 61,20% sahamnya dimiliki oleh pihak swasta. Perusahaan adalah anggota kelompok usaha Pembangunan Jaya.

1.b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 2 Juni 1994, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dengan Surat Keputusan No. S-1008/PM/1994 untuk melakukan penawaran umum perdana 35.000.000 saham dengan nilai nominal Rp1.000 (angka penuh) per saham kepada masyarakat melalui pasar modal dengan harga Rp5.200 (angka penuh) per saham. Pencatatan saham dilakukan di Bursa Efek Jakarta pada tanggal 29 Juni 1994. Bersamaan dengan pencatatan saham-saham tersebut, seluruh saham milik pemegang saham lama sejumlah 200.000.000 saham juga turut dicatatkan (*Company Listing*), sehingga pada tanggal tersebut seluruh saham Perusahaan atau sejumlah 235.000.000 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta.

Berdasarkan keputusan RUPSLB yang termuat dalam akta No. 41 dan No. 42 tanggal 8 Mei 1996, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., pada waktu itu Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui pemecahan nilai nominal saham (*stock split*) dari Rp1.000 (angka penuh) per saham menjadi Rp500 (angka penuh) per saham. Pemecahan nilai nominal saham ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-7844. HT.01.04.TH.96 tanggal 20 Juni 1996 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No 32 tanggal 22 April 1997, Tambahan No. 1559. Dengan demikian, jumlah saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Jakarta meningkat dari 235.000.000 saham menjadi 470.000.000 saham.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Oceanarium, Hotel, Jaya Imperial Park and Bintaro Estate Management as well as investing in subsidiaries and associates.

The Company's office is located at CBD Emerald Block CE/A No. 1, Boulevard Bintaro Jaya, Parigi Village, Pondok Aren District, South Tangerang - 15227, Banten Province, Indonesia. The Company started its commercial operations since 1980.

PT Pembangunan Jaya, a majority shareholder of the Company, is a company whose 38.80% shares are owned by the Provincial Government of DKI Jakarta and 61.20% of its shares are owned by private parties. The Company is a member of Pembangunan Jaya Group.

1.b. Public Offering of the Company's Shares

On June 2, 1994, the Company was notified by the Chairman of Capital Market Supervisory Board (Bapepam) in its Decree No. S-1008/PM/1994 to implement the initial public offering of its 35,000,000 ordinary shares with par value of Rp1,000 (full amount), the shares were offered to public through capital market at a price of Rp5,200 (full amount) per share. The shares were listed at the Jakarta Stock Exchange on June 29, 1994. Concurrently with the listing of those shares, the remaining 200,000,000 shares held by the existing shareholders were also listed (Company Listing), therefore since the date of listing, on all of the Company's shares, totaling 235,000,000 shares had been effectively listed at the Jakarta Stock Exchange.

Based on the decision of RUPSLB as stated in the notarial deed No. 41 and No. 42, dated May 8, 1996, which has been made before Sutjipto, S.H., at that time a Notary in Jakarta, the shareholders had agreed to initiate stock split on the par value of share, previously from of Rp1,000 (full amount) per share to become Rp500 (full amount) per share. The stock split was approved by the Minister of Law Republic of Indonesia in his decree No. C2-7844.HT.01.04.TH.96 dated June 20, 1996, and was published in State Gazette of the Republic of Indonesia No. 32 dated April 22, 1997, Supplement No. 1559. Therefore, the numbers of Company's shares listed on the Jakarta Stock Exchange was increased from 235,000,000 shares to 470,000,000 shares.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 30 September 2005, Perusahaan memperoleh Surat Persetujuan dari Direksi PT Bursa Efek Jakarta melalui Surat No. S-1219/BEJ-PSJ/09-2005, untuk melakukan pencatatan saham konversi obligasi Perusahaan Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 80.000.000 saham, dengan nilai nominal Rp500 (angka penuh) per saham, dan harga konversi Rp1.900 (angka penuh) per saham. Pada tanggal 6 Oktober 2005, semua saham dari konversi obligasi Perusahaan tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta, dengan demikian efektif sejak tanggal tersebut, seluruh saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Jakarta menjadi 550.000.000 saham.

Berdasarkan keputusan RUPSLB yang termuat dalam akta No. 74 tanggal 11 Mei 2006 yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, para pemegang saham telah menyetujui pemecahan nilai nominal saham (*stock split*) dari Rp500 (angka penuh) per saham menjadi Rp100 (angka penuh) per saham. Pemecahan nilai nominal saham ini telah dilaporkan dan diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-19894.HT.01.04.TH.2006 tanggal 7 Juli 2006. Pemecahan saham tersebut dilaksanakan oleh PT Kustodian Sentral Efek Indonesia dan PT Adimitra Transferindo, dengan tanggal pencatatan 16 Agustus 2006 dan tanggal distribusi 22 Agustus 2006. Efektif sejak tanggal pencatatan tersebut, seluruh saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (dahulu Bursa Efek Jakarta) meningkat dari 550.000.000 saham menjadi 2.750.000.000 saham.

Berdasarkan Keputusan RUPSLB yang termuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar No. 18 tanggal 4 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, para pemegang saham Perusahaan telah menyetujui pemecahan nominal (*stock split*) saham dari Rp100 (angka penuh) per saham menjadi Rp20 (angka penuh) per saham. Pemecahan nilai nominal saham ini telah dilaporkan dan diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.10-28159.TAHUN 2013 tanggal 10 Juli 2013. Pemecahan saham tersebut dilaksanakan oleh PT Kustodian Sentral Efek Indonesia dan PT Adimitra Transferindo, dengan tanggal

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

On September 30, 2005, the Company had granted approval from the Directors of Jakarta Stock Exchange through Letter No. S-1219/BEJ-PSJ/09-2005, to execute share listing from the conversion of the Company's bonds without preemptive rights amounted to 80,000,000 shares, at par value of Rp500 (full amount) per share, and at conversion price of Rp1,900 (full amount) per share. On October 6, 2005, all shares resulting from bonds conversion were listed at the Jakarta Stock Exchange, effectively since the respective date, all of the Company's shares being listed at the Jakarta Stock Exchange had become 550,000,000 shares.

Based on the decision of RUPSLB as stated in the notarial deed No. 74 dated May 11, 2006, which has been made before Sutjipto, S.H., a Notary in Jakarta, the shareholders had agreed to initiate stock split on the par value of share, previously from Rp500 (full amount) per share to Rp100 (full amount) per share. The stock split had been reported to and acknowledged by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his decree No. C-19894.HT.01.04. TH.2006 dated July 7, 2006. The stock split was executed by PT Kustodian Sentral Efek Indonesia and PT Adimitra Transferindo, with date of recording was on August 16, 2006, and date of distribution on August 22, 2006. Effectively, as of the date of recording, all of the Company's ordinary shares being listed at Indonesia Stock Exchange (formerly the Jakarta Stock Exchange) had been increased from 550,000,000 shares to 2,750,000,000 shares.

Based on the Decision of RUPSLB as stated in notarial deed Statement of Changes of Article Association No. 18 dated June 4, 2013, of Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., a Notary in Jakarta, the shareholders had agreed to initiate stock split on the par value of share, previously from Rp100 (full amount) per share to Rp20 (full amount) per share. The stock split had been reported to and acknowledged by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his decree No. AHU-AH.01.10-28159.TAHUN 2013 dated July 10, 2013. The stock split was executed by PT Kustodian Sentral Efek Indonesia and PT Adimitra Transferindo, with date of recording was on August 12, 2013, and date of distribution on August 12, 2013. Effectively, as of the date of recording, all of the

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

pencatatan 12 Agustus 2013 dan tanggal distribusi 12 Agustus 2013. Efektif sejak tanggal pencatatan tersebut, seluruh saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia meningkat dari 2.750.000.000 saham menjadi 13.750.000.000 saham.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Jaya Real Property Tbk No.13 tanggal 4 Juni 2025 yang dibuat di hadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta Selatan, tentang pengalihan sebagian saham hasil pembelian kembali dengan cara pengurangan modal, yaitu sebanyak 839.280.900 lembar saham atau senilai Rp16.785.618. Pengurangan saham hasil pembelian kembali ini menurunkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan semula sebesar Rp275.000.000 menjadi Rp258.214.382. Perubahan ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dengan Surat Keputusan No.AHU-0053445.AH.01.02.TAHUN 2025 tanggal 9 Agustus 2025. Sehingga total lembar saham yang tercatat di Bursa Efek Indonesia sebanyak 12.910.719.100 lembar saham.

1.c. Struktur Entitas Anak

Perusahaan memiliki baik secara langsung maupun tidak langsung lebih dari 50% saham entitas-entitas anak dan/atau mempunyai kendali atas manajemen entitas anak. Penyertaan saham pada entitas anak pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Entitas Anak/ <i>Subsidiaries</i>	Kegiatan Usaha Utama/ <i>Primary Activities</i>	Domisili/ <i>Domicile</i>	Tahun Beroperasi Komersil/ <i>Year of Commercial Operation</i>	Persentase Kepemilikan (Langsung dan Tidak Langsung)/ <i>Percentage of Ownership (Direct and Indirect)</i>		Total Aset/ <i>Total Assets</i>	
				2025 %	2024 %	2025 Rp	2024 Rp
PT Jaya Sarana Pratama	Pembangunan dan Jasa/ <i>Development and Services</i>	Kota Tangerang Selatan	--	60.00	60.00	4,060,187	3,897,246
PT Primainti Permata	Pembangunan dan Jasa/ <i>Development and Services</i>	Kota Tangerang Selatan	2012	100.00	100.00	419,247,289	381,236,009
PT Jaya Mitra Sarana*)	Pembangunan dan Jasa/ <i>Development and Services</i>	Kota Tangerang Selatan	2010	50.00	50.00	29,633,972	29,114,563
PT Jaya Properti Fatmawati	Pembangunan dan Jasa/ <i>Development and Services</i>	Kota Tangerang Selatan	--	100.00	100.00	64,776,769	64,632,139
PT Jaya Properti Simatupang	Pembangunan dan Jasa/ <i>Development and Services</i>	Kota Tangerang Selatan	--	100.00	100.00	76,593,810	76,594,978
PT Jaya Citra Hotel	Perhotelan/ <i>Hotel</i>	Kota Tangerang Selatan	2015	55.00	55.00	46,560,596	51,483,937
PT Jaya Letris Properti	Pembangunan dan Jasa/ <i>Development and Services</i>	Kota Tangerang Selatan	--	60.00	60.00	92,796,728	92,455,818
PT Jaya Properti Hotel	Perhotelan/ <i>Hotel</i>	Kota Tangerang Selatan	2024	99.90	99.90	204,083,586	205,708,930
PT Jejaring Optik Bintaro Jaya	Penyedia Jaringan/ <i>Network Services Provider</i>	Kota Tangerang Selatan	--	100.00	100.00	10,398,774	10,083,047
PT Sarana Biru Lestari	Pengelolaan Air dan Limbah/ <i>Water and Waste Management</i>	Kota Tangerang Selatan	--	100.00	--	15,153,401	--

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Company's ordinary shares being listed at Indonesia Stock Exchange had been increased from 2,750,000,000 shares to 13,750,000,000 shares.

Based on the Statement of Decision of the Meeting on Amendments to the Articles of Association of PT Jaya Real Property Tbk No.13 dated June 4, 2025, made before Notary Aulia Taufani, S.H., Notary domiciled in South Jakarta, regarding the transfer of part of the shares resulting from the buyback by means of capital reduction, namely 839,280,900 shares or worth Rp16,785,618. This reduction in shares resulting from the buyback reduced the Company's issued and paid-up capital from Rp275,000,000 to Rp258,214,382. This amendment has been approved by the Minister of Law with Decree No.AHU-0053445.AH.01.02.TAHUN 2025 dated August 9, 2025. So that the total number of shares listed on the Indonesia Stock Exchange is 12,910,719,100 shares.

1.c. The Structure of Subsidiaries

The Company owns directly and indirectly more than 50% of subsidiaries shares and/or have control over the management of the subsidiaries. Investments in subsidiaries as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Entitas Anak/Subsidiaries	Kegiatan Usaha Utama/ Primary Activities	Domisili/ Domicile	Tahun Beroperasi Komersil/ Year of Commercial Operation	Persentase Kepemilikan (Langsung dan Tidak Langsung)/ Percentage of Ownership (Direct and Indirect)		Total Aset/ Total Assets	
				2025 %	2024 %	2025 Rp	2024 Rp
PT Jaya Gardenpolis dan Entitas Anak/Subsidiaries :	Real Estat/Real Estate	Kabupaten Tangerang	1996	84.00	84.00	2,082,242,527	1,894,405,367
PT Rifi Permata	Perdagangan Umum dan Jasa Konstruksi/ General Trading and Construction Services	Kabupaten Tangerang	--	100.00	100.00	13,963,107	12,936,264
PT Intigraha Citrasejahtera	Perdagangan Umum dan Real Estat/ General Trading and Real Estate	Kabupaten Tangerang	--	100.00	100.00	72,751,199	72,693,693
PT Sinarmulia Binapersada	Perdagangan Umum dan Jasa Konstruksi/ General Trading and Construction Services	Kabupaten Tangerang	2015	100.00	100.00	158,035,308	157,836,371
PT Shinta Tangerang Abadi	Perdagangan Umum dan Real Estat/ General Trading and Real Estate	Kabupaten Tangerang	--	100.00	100.00	1,314,154	1,275,777
PT Alamanda Permata	Real Estat/Real Estate	Kabupaten Tangerang	--	100.00	100.00	8,831,839	8,715,600
PT Loji Elok	Real Estat/Real Estate	Kabupaten Tangerang	2022	100.00	100.00	62,685,098	35,125,632
PT Sanggar Idaman	Real Estat/Real Estate	Kabupaten Tangerang	--	100.00	100.00	8,114,402	8,016,064
PT Sanggar Rejeki	Jasa Konstruksi dan Usaha Gedung/ Construction Services and Building Management	Kabupaten Tangerang	--	100.00	100.00	20,421,286	20,307,138
PT Sanggar Kejora	Real Estat/Real Estate	Kabupaten Tangerang	2022	100.00	100.00	94,432,579	72,769,157
PT Anugerah Tangerang Indah	Perdagangan Umum dan Real Estat/ General Trading and Real Estate	Kabupaten Tangerang	2022	100.00	100.00	40,766,102	21,267,155
PT Anugerah Melosia Indah	Perdagangan Umum dan Real Estat/ General Trading and Real Estate	Jakarta	--	100.00	100.00	25,000	25,000
PT Deltacendana Citapersada	Perdagangan Umum dan Real Estat/ General Trading and Real Estate	Kabupaten Tangerang	2015	100.00	100.00	572,911,691	486,566,072
PT Anugerah Tangerang Abadi	Perdagangan Umum dan Real Estat/ General Trading and Real Estate	Kabupaten Tangerang	--	100.00	100.00	7,647	19,426
PT Shinta Pratiwi Dinamika	Perdagangan Umum dan Jasa Transportasi/ General Trading and Transportation Services	Kabupaten Tangerang	--	100.00	100.00	656,953	649,862
PT Tomang Karya Pratama	Perdagangan Umum dan Jasa Konstruksi/ General Trading and Construction Services	Jakarta	--	100.00	100.00	12,500	12,500

*) Dalam proses likuidasi/ In a liquidation process

PT Jaya Gardenpolis (JGP)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan para Pemegang Saham JGP No.20 tanggal 17 Desember 2024, yang dibuat di hadapan Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, para pemegang saham JGP menyetujui penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp38.900.000 yang diambil oleh Perusahaan sebesar Rp32.676.000 dan PT Pembangunan Jaya sebesar Rp6.224.000 sehingga modal ditempatkan dan disetor menjadi sebesar Rp1.068.925.000. Akta tersebut telah diberitahukan perubahannya kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No.AHU-AH.01.03-0225158 tanggal 19 Desember 2024.

PT Jaya Gardenpolis (JGP)

Based on the Decision Statement of the Shareholders of JGP contained in the deed No. 20 dated December 17, 2024, made in presence of Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, the shareholders of JGP agreed to increase the issued and paid-up capital by Rp38,900,000 taken by the Company amounting to Rp32,676,000 and PT Pembangunan Jaya Rp6,224,000 thus the issued and paid-up capital becoming amounted to Rp1,068,925,000. The deed amendment has been notified to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Letter No.AHU-AH.01.03-0225158 dated December 19, 2024.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No.1 tanggal 5 Desember 2025, yang dibuat di hadapan Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, para pemegang saham JGP menyetujui perubahan anggaran dasar Perusahaan sehubungan dengan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp4.500.000 yang diambil bagian oleh Perusahaan sebesar Rp3.780.000 dan PT Pembangunan Jaya sebesar Rp720.000, sehingga modal ditempatkan dan disetor menjadi sebesar Rp1.073.425.000. Akta tersebut telah diberitahukan perubahannya kepada Kementerian Hukum dengan Surat No.AHU-AH.01.03-0256287 tanggal 19 Desember 2025.

PT Anugerah Tangerang Indah (ATI)

Berdasarkan Keputusan di luar Rapat para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham No.3 tanggal 27 Desember 2024, yang dibuat di hadapan Asri Subaryati, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan, pemegang saham menyetujui untuk melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp7.000.000 yang diambil bagian oleh JGP, entitas anak sebesar Rp6.993.000 dan DC, entitas anak JGP, sebesar Rp7.000. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat No.AHU-0086045.AH.01.01.TAHUN 2024 tanggal 30 Desember 2024 dan telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0229971 tanggal 30 Desember 2024.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Anugerah Tangerang Indah No.04 tanggal 5 Desember 2025, yang dibuat di hadapan Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp2.000.000 yang diambil bagian oleh JGP, entitas anak sebesar Rp1.998.000 dan DC, entitas anak sebesar Rp2.000. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum Republik Indonesia No.AHU-AH.01.03-0256297 tanggal 19 Desember 2025.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Based on the Deed of Shareholders' Resolution Statement No.1 dated December 5, 2025, made before Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, the shareholders of JGP approved the amendment to the Company's articles of association in connection with the addition of issued and paid-up capital of Rp4,500,000 which was taken by the Company of Rp3,780,000 and PT Pembangunan Jaya of Rp720,000, so that the issued and paid-up capital became Rp1,073,425,000. The amendment to the deed has been notified to the Ministry of Law with Letter No.AHU-AH.01.03-0256287 dated December 19, 2025.

PT Anugerah Tangerang Indah (ATI)

Based on the Deed of Statement of Decisions Outside the Extraordinary General Meeting of Shareholders No.3 dated December 27, 2024, which made in presence of Asri Subaryati, S.H., M.Kn., Notary in South Tangerang, the shareholders agreed to increase issued and paid up capital amounting to Rp7,000,000 which was taken by the JGP, the subsidiary amounting to Rp6,993,000 and DC, the subsidiary of JGP, amounting To Rp7,000. The deed has obtained approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-0086045.AH.01.01.TAHUN 2024 dated December 30, 2024 and has received Approval for Amendments to the Articles of Association and Notification of Amendments to the Articles of Association No.AHU-AH.01.03-0229971 dated December 30, 2024.

Based on the Deed of Statement of Decision of Shareholders of PT Anugerah Tangerang Indah No.04 dated December 5, 2025, made before Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, the shareholders agreed to increase the issued and paid-up capital by Rp2,000,000 which was taken by JGP, a subsidiary of Rp1,998,000 and DC, a subsidiary of Rp2,000. The deed has obtained approval from the Minister of Law of the Republic of Indonesia No.AHU-AH.01.03-0256297 dated December 19, 2025.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT Jaya Properti Hotel (JPH)

Berdasarkan Akta Pendirian JPH No. 4 tanggal 5 Januari 2023, yang dibuat di hadapan Maria Suzanna Padmini, S.H., sebagai pengganti dari notaris Aloysius M. Jasin, S.H., Notaris di Tangerang Selatan, Banten, pemegang saham menyetujui modal dasar JPH berjumlah Rp25.000.000. Pemegang saham menyetujui untuk melakukan penyetoran modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp19.375.000. Perusahaan mengambil bagian sebesar Rp19.355.625 dan PT Sumber Jaya Kelola Indonesia (SJKI) membayar sebesar Rp19.375. Sampai dengan 31 Desember 2023, modal yang telah diterima oleh JPH sebesar Rp5.585.000. Akta Pendirian JPH telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No. AHU-0017399.AH.01.01 TAHUN 2023 tanggal 3 Maret 2023. Pada awal tahun 2024, Perusahaan dan SJKI membayar kekurangan setoran modal ke JPH masing-masing sebesar Rp14.187.798 dan Rp14.202.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan di Luar Rapat Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham No.6 tanggal 28 Desember 2024 di hadapan Notaris Asri Subaryati, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan, pemegang saham menyetujui untuk melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari Rp19.375.000 menjadi Rp20.562.000. Pada Desember 2024, Perusahaan dan SJKI telah membayar setoran modal masing-masing sebesar Rp1.186.225 dan Rp775. Akta tersebut telah mendapatkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-AH.01.03-0229997 tanggal 30 Desember 2024.

PT Jejaring Optik Bintaro Jaya (JOBJ)

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT) No. 1 tanggal 7 Agustus 2024 yang dibuat di hadapan Notaris Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, Banten, pemegang saham menyetujui untuk melakukan penyetoran modal PT Jejaring Optik Bintaro Jaya (JOBJ) berjumlah Rp10.000.000. Perusahaan mengambil bagian sebesar Rp9.990.000 dan PT Primainti Permata (PIP) mengambil bagian sebesar Rp10.000. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

PT Jaya Properti Hotel (JPH)

Based on the Deed of Establishment of a JPH No. 4 dated January 5, 2023, which made in presence of Maria Suzanna Padmini, S.H., as a substitute for notary's Aloysius M. Jasin, S.H., Notary in South Tangerang, Banten, the shareholders approved JPH authorized capital amounting to Rp25,000,000. The shareholders agreed to deposit issued and paid-up capital amounting to Rp19,375,000. The Company paid for Rp19,355,625 and PT Sumber Jaya Kelola Indonesia (SJKI) paid for Rp19,375. As of December 31, 2023, the capital received by JPH is Rp5,585,000. The Deed of Establishment of JPH has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Letter No. AHU-0017399.AH.01.01 TAHUN 2023 on dated March 3, 2023. On the beginning of January 2024, the Company and SJKI paid the remaining capital to JPH amounting to Rp14,187,798 and Rp14,202.

Based on the Deed of Decision Statement Outside the Shareholders' Meeting in Lieu of the General Meeting of Shareholders as stated in Deed No. 6 dated December 28, 2024, which made in presence of Asri Subaryati, S.H., M.Kn., Notary in South Tangerang, the shareholders agreed to increase Issued and Paid Up Capital from Rp19,375,000 to Rp20,562,000. On the December 2024, the Company and SJKI paid for issued and paid up capital amounting to Rp1,186,225 and Rp775. This deed has received Notice Letter for Change in Company Articles from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No.AHU-AH.01.03-0229997 dated December 30, 2024.

PT Jejaring Optik Bintaro Jaya (JOBJ)

Based on the Deed of Establishment of a Limited Liability Company (PT) No. 1 dated August 7, 2024, which made in presence of Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, Banten, the shareholders agreed to deposit issued and paid-up capital of PT Jejaring Optik Bintaro Jaya (JOBJ) amounting to Rp10,000,000. The Company paid for Rp9,990,000 and PT Primainti Permata (PIP) paid for Rp10,000. The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Letter No.AHU-

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

dengan Surat No.AHU-0062410.AH.01.01
TAHUN 2024 tanggal 15 Agustus 2024.

PT Alamanda Permata (AP)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan para Pemegang Saham AP yang termuat dalam akta No.21 tanggal 17 Desember 2024, yang dibuat di hadapan Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, para pemegang saham menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp3.221.000 yang diambil bagian oleh JGP, entitas anak, sebesar Rp3.212.800 dan DC, entitas anak JGP, sebesar Rp8.200. Akta tersebut telah diberitahukan perubahannya kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No.AHU-AH.01.03-0225159 tanggal 19 Desember 2024.

PT Sanggar Kejora (SK)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan para Pemegang Saham SK yang termuat dalam akta No.22 tanggal 17 Desember 2024, yang dibuat di hadapan Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, para pemegang saham SK menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp800.000 yang diambil bagian oleh JGP, entitas anak, sebesar Rp799.200 dan DC, entitas anak JGP, sebesar Rp800. Akta tersebut telah diberitahukan perubahannya kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No.AHU-AH.01.03-0225164 tanggal 19 Desember 2024.

PT Sanggar Rejeki (SR)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan para Pemegang Saham SR yang termuat dalam akta No.23 tanggal 17 Desember 2024, yang dibuat di hadapan Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, para pemegang saham menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp4.465.000 yang diambil bagian oleh JGP, entitas anak, sebesar Rp4.445.000 dan DC, entitas anak JGP, sebesar Rp20.000. Akta tersebut telah diberitahukan perubahannya kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No.AHU-AH.01.03-0225168 tanggal 19 Desember 2024.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

0062410.AH.01.01 TAHUN 2024 dated
August 15, 2024.

PT Alamanda Permata (AP)

Based on the Decision Statement of the Shareholders of AP contained in the deed No. 21 dated December 17, 2024, made in presence of Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, the shareholders agreed to increase the issued and paid up capital amounting to Rp3,221,000 which was taken by JGP, the subsidiary, amounting to Rp3,212,800 and DC, the subsidiaries of JGP, amounting to Rp8,200. The deed amendment has been notified to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Letter No.AHU-AH.01.03-0225159 dated December 19, 2024.

PT Sanggar Kejora (SK)

Based on the Decision Statement of the Shareholders of SK contained in the deed No. 22 dated December 17, 2024, made in presence of Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, the shareholders of SK agreed to increase issued and paid-up capital amounting to Rp800,000 which was taken by JGP, the subsidiary, amounting to Rp799,200 and DC, the subsidiary of JGP, amounting to Rp800. The deed amendment has been notified to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Letter No.AHU-AH.01.03-0225164 dated December 19, 2024.

PT Sanggar Rejeki (SR)

Based on the Decision Statement of the Shareholders of SR contained in the deed No. 23 dated December 17, 2024, made in presence of Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, the shareholders agreed to increase the issued and paid-up capital amounting to Rp4,465,000 which was taken by JGP, the subsidiary, amounting to Rp4,445,000 and DC, the subsidiary of JGP, amounting to Rp20,000. The deed amendment has been notified to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Letter No.AHU-AH.01.03-0225168 dated December 19, 2024.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT Loji Elok (LE)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan para Pemegang Saham LE yang termuat dalam akta No.4 tanggal 27 Desember 2024, yang dibuat di hadapan Asri Subaryati, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan, para pemegang saham menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp26.284.000 yang diambil bagian oleh JGP, entitas anak, sebesar Rp26.252.600 dan DC, entitas anak JGP, sebesar Rp31.400. Akta tersebut telah diberitahukan perubahannya kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No.AHU-AH.01.03-0229941 tanggal 30 Desember 2024.

PT Deltacendana Citapersada (DC)

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan di Luar Rapat Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham DC No.5 tanggal 28 Desember 2024 di hadapan Notaris Asri Subaryati, S.H., M.Kn., Notaris di Tangerang Selatan, pemegang saham menyetujui untuk melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp19.000.000 yang diambil bagian oleh JGP, entitas anak, sebesar Rp18.981.000 dan PT Shinta Pratiwi Dinamika, entitas anak JGP, sebesar Rp19.000. Akta tersebut telah mendapatkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0229942 tanggal 30 Desember 2024.

PT Sarana Biru Lestari (SBL)

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT) No. 2 tanggal 21 Februari 2025 yang dibuat di hadapan Notaris Asri Subaryati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, Banten, pemegang saham menyetujui untuk melakukan penyetoran modal sebesar Rp15.000.000. Perusahaan mengambil bagian sebesar Rp14.985.000 dan PT Primainti Permata (PIP) mengambil bagian sebesar Rp15.000. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum Republik Indonesia dengan Surat No.AHU-0014979.AH.01.01 TAHUN 2025 tanggal 21 Februari 2025.

PT Jaya Citra Hotel (JCH)

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No.14 tanggal 23 Oktober 2025 di hadapan Notaris Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

PT Loji Elok (LE)

Based on the Decision Statement of the Shareholders of LE contained in the deed No. 4 dated December 27, 2024, made in presence of Asri Subaryati, S.H., M.Kn., Notary in South Tangerang, the shareholders agreed to increase the issued and paid-up capital amounting to Rp26,284,000 which was taken by JGP, the subsidiary, amounting to Rp26,252,600 and DC, the subsidiary of JGP, amounting to Rp31,400. The deed amendment has been notified to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Letter No.AHU-AH.01.03-0229941 dated December 30, 2024.

PT Deltacendana Citapersada (DC)

Based on the Deed of Decision Statement Outside the Shareholders' Meeting in Lieu of the General Meeting of DC's Shareholders as stated in Deed No. 5 dated December 28, 2024, which made in presence of Asri Subaryati, S.H., M.Kn., Notary in South Tangerang, the shareholders agreed to increase Issued and Paid Up Capital amounting to Rp19,000,000 which was taken by JGP, the subsidiary, amounting to Rp18,981,000 and PT Shinta Pratiwi Dinamika, the subsidiary of JGP, amounting to Rp19,000. This deed has received Notice Letter for Change in Company Articles from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No.AHU-AH.01.03-0229942 dated December 30, 2024.

PT Sarana Biru Lestari (SBL)

Based on the Deed of Establishment of a Limited Liability Company (PT) No. 2 dated Februari 21, 2025 which made in presence of Asri Subaryati, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, Banten, the shareholders agreed to deposit issued and paid-up capital amounting to Rp15,000,000. The Company paid for Rp14,985,000 and PT Primainti Permata (PIP) paid for Rp15,000. The Deed has been approved by the Minister of Law of the Republic of Indonesia with Letter No.AHU-0014979.AH.01.01 TAHUN 2025 dated February 21, 2025.

PT Jaya Citra Hotel (JCH)

Based on the Deed of Decision Statement the Shareholder's Meeting as stated in Deed No. 14 dated October 23, 2025, which made in presence of Gayatri Adi Wulandari, S.H.,

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Tangerang para pemegang saham JCH menyetujui untuk melakukan pengurangan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp8.000.000 dari semula sebesar Rp52.000.000 menjadi sebesar Rp44.000.000 yang dikembalikan ke Perusahaan sebesar Rp4.400.000 dan ke PT Ciputra Niyantalestari sebesar Rp3.600.000. Atas pengurangan modal disetor tersebut, persentase kepemilikan Perusahaan tidak berubah. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum Republik Indonesia No. AHU-0084647.AH.01.02.TAHUN 2025 tanggal 23 Desember 2025.

PT Jaya Mitra Sarana (JMS)

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.12 tanggal 17 Desember 2025, yang dibuat di hadapan Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, para pemegang saham menyetujui untuk menghentikan dan mengakhiri seluruh kegiatan operasional JMS secara permanen terhitung sejak tanggal 31 Januari 2026 (Catatan 38.a). Sampai dengan 31 Desember 2025, JMS dalam proses likuidasi dengan basis laporan keuangan yang digunakan adalah likuidasi yang tidak berdampak material terhadap laporan keuangan Perusahaan.

1.d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.12 tanggal 4 Juni 2025 yang telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Pemberitahuan No.AHU-AH.01.09-0296401 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama
Komisaris
Komisaris Independen

Candra Ciputra
Vivian Setjakusuma
Okky Dharmosetio

Direksi:

Direktur Utama
Wakil Direktur Utama
Wakil Direktur Utama
Direktur
Direktur

Trisna Muliadi
Ir. Yohannes Henky Wijaya, M.M
Ir. Sutopo Kristanto, M.M
Adi Wijaya S.E
Dra. Swandayani

Perusahaan dan entitas anak (selanjutnya secara bersama-sama disebut "Grup") memiliki sejumlah 463 dan 438 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 (tidak diaudit).

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

M.Kn., Notary in Tangerang Regency, JCH shareholders approved to decrease the authorized issued and fully paid-up capital of Rp8,000,000 from Rp52,000,000 to Rp44,000,000 which was returned to the Company amounting to Rp4,400,000 and to PT Ciputra Niyantalestari amounting to Rp3,600,000. As a result of the decrease in paid-up capital, the Company's percentage of ownership not changed. The deed has been approved by the Minister of Law of the Republic of Indonesia No. AHU-0084647.AH.01.02.TAHUN 2025 dated December 23, 2025.

PT Jaya Mitra Sarana (JMS)

Based on the Deed of Statement of Meeting Resolutions No. 12 dated December 17, 2025, made before Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, the shareholders agreed to permanently stop and terminate all operational activities of JMS as of January 31, 2026 (Note 38.a). Until December 31, 2025, JMS is in the liquidation process with the basis of the financial statements used being a liquidation that does not have a material impact on the Company's financial statements.

1.d. Board of Commissioners, Board of Directors and Employees

The composition of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors as of December 31, 2025, according to the Meeting Decision Statement Deed No.12 dated June 4, 2025 that have been notified to the Ministry of Law and Human Rights with Notification Letter No.AHU-AH.01.09-0296401 are as follows:

Board of Commissioners:

President Commissioner
Commissioners
Independent Commissioners

Directors:

President Director
Vice President Directors
Vice President Directors
Directors
Directors

The Company and subsidiaries (herein after collectively referred as "the Group") had 463 and 438 permanent employees as of December 31, 2025 and 2024, respectively (unaudited).

1.e. Komite Audit, Sekretaris Perusahaan dan Kepala Internal Audit

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

	2025
Ketua	Okky Dharmosetio
Anggota	Lien-Lien Anggrahini
Anggota	Macy Gunawan

Berdasarkan Surat Perubahan *Corporate Secretary* PT Jaya Real Property Tbk No.008/JRP/CS/III/2025 tanggal 4 Maret 2025, terdapat perubahan *Corporate Secretary* dari Praditya Wibowo Supardi menjadi Audi Lazaro.

Kepala Internal Audit Perusahaan pada 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing dijabat oleh Ir. Sutopo Kristanto, M.M.

1.e. Audit Committee, Corporate Secretary and Head of Internal Audit

Composition of Audit Committee as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

	2024	
Okky Dharmosetio		Chairman
Audi Lazaro		Members
Lien-Lien Anggrahini		Members

Based on the Corporate Secretary Change Letter of PT Jaya Real Property Tbk No.008/JRP/CS/III/2025 dated March 4, 2025, there was a change in Corporate Secretary from Praditya Wibowo Supardi to Audi Lazaro.

Head of Internal Audit as of December 31, 2025 and 2024 is Ir. Sutopo Kristanto, M.M, respectively.

2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material

2. Material Accounting Policies Information

2.a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan – Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik, sepanjang tidak bertentangan dengan suatu PSAK atau ISAK.

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-

2.a. Compliance with the Financial Accounting Standards (SAK)

The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant (DSAK – IAI), and regulations in the Capital Market include Regulations of Financial Services Authority/ Capital Market and Supervisory Board and Financial Institution (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 regarding guidelines for the presentation of financial statements, Decree of the Chairman of Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company, as long as it does not contradict with a specific PSAK or ISAK.

2.b. The Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

Laporan arus kas konsolidasian disajikan dengan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Grup. Setiap entitas di dalam Grup menetapkan mata uang fungsional sendiri sebagaimana diungkap pada Catatan 2.h dan unsur-unsur dalam laporan keuangan dari setiap entitas diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

2.c. Standar Baru dan Amendemen atas Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Standar baru dan amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 117: Kontrak Asuransi;
- Amendemen PSAK 117: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 117 dan PSAK 109 - Informasi Komparatif; dan
- Amendemen PSAK 221: Perubahan Kurs Valuta Asing tentang Kekurangan Ketertukaran.

Beberapa PSAK juga diamendemen yang merupakan amendemen konsekuensial karena berlakunya PSAK 117: Kontrak Asuransi, yaitu:

- PSAK 103: Kombinasi Bisnis;
- PSAK 105: Aset Tidak Lancar yang Dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan;
- PSAK 107: Instrumen Keuangan: Pengungkapan;
- PSAK 109: Instrumen Keuangan;
- PSAK 115: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan;
- PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 207: Laporan Arus Kas;
- PSAK 216: Aset Tetap;
- PSAK 219: Imbalan Kerja;
- PSAK 228: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama;
- PSAK 232: Instrumen Keuangan Penyajian;

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.

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

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah which is the functional currency of the Group. Each entity in the Group determines its own functional currency as disclosed in Note 2.h and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

2.c. New Accounting Standards and Amendment to Standards which have been Effective in the Current Year

New standard and amendment to standard which effective for periods beginning on or after January 1, 2025, with early adoption is permitted, are as follows:

- PSAK 117: Insurance Contract;
- Amendments PSAK 117: Insurance Contract regarding Initial Application of PSAK 117 and PSAK 109 – Comparative Information; and
- Amendments PSAK 221: Foreign Exchange Rate regarding Lack of Exchangeability.

Several PSAK's were also amended which were consequential amendments due to the enactment of PSAK 117: Insurance Contracts, as follow:

- PSAK 103: Business Combinations;
- PSAK 105: Non-Current Assets Held for Sale and Discontinued Operations;
- PSAK 107: Financial Instruments: Disclosures;
- PSAK 109: Financial Instruments;
- PSAK 115: Income from Contracts with Customers;
- PSAK 201: Presentation of Financial Statements;
- PSAK 207: Statements of Cash Flows;
- PSAK 216: Fixed Assets;
- PSAK 219: Employee Benefits;
- PSAK 228: Investment in Associated Entities and Joint Ventures;
- PSAK 232: Financial Instruments: Presentation;

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- PSAK 236: Penurunan Nilai Aset;
- PSAK 237: Provisi, Liabilitas Kontijensi, dan Aset Kontijensi;
- PSAK 238: Aset Takberwujud; dan
- PSAK 240: Properti Investasi.

Implementasi standar-standar tersebut tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap jumlah yang dilaporkan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Grup seperti disebutkan pada Catatan 1.c.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas *investee*).

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial dimana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Laporan keuangan konsolidasian Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Perusahaan dan seluruh entitas anak yang, secara langsung dan tidak langsung, dikendalikan oleh Perusahaan.

Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal dimana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Entitas induk menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam kelompok usaha dieliminasi secara penuh.

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- *PSAK 236: Impairment of Assets;*
- *PSAK 237: Provisions, Contingent, Liabilities, and Contingent Assets;*
- *PSAK 238: Intangible Assets; and*
- *PSAK 240: Investment Property.*

The implementation of these standards did not have a significant impact on the amounts reported in the current period or prior years.

2.d. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Group as described in Note 1.c.

A subsidiary is an entity controlled by the Group, ie the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its current ability to direct the entity's relevant activities (power over investee).

The existence and effect of substantive potential voting rights that the Group has the practical ability to exercise (ie substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

The Group's consolidated financial statements incorporate the results, cash flows, assets and liabilities of the Company and all of its directly and indirectly controlled subsidiaries.

Subsidiaries are consolidated from the effective date of acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that control ceases.

A parent prepares consolidated financial statements using uniform accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flows relating to transaction between entities of the group are eliminated in full, on consolidated.

The Group attributed the profit and loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-controlling interest even though this results in

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan nonpengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan nonpengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah dimana kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- (a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk goodwill) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- (b) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan nonpengendali);
- (c) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- (d) Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian;
- (e) Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak; dan
- (f) Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

the non-controlling interests having a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (i.e. transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusted the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognised directly in equity and attributed to the owners of the parent.

If the Group loses control, the Group:

- (a) Derecognize the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;*
- (b) Derecognize the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);*
- (c) Recognize the fair value of the consideration received, if any, from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;*
- (d) Recognizes any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;*
- (e) Reclassify to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other SAKs, the amount recognized in other comprehensive income in relation to the subsidiary; and*
- (f) Recognizes any resulting difference as a gain or loss attributable to the parent.*

2.e. Investasi pada Entitas Asosiasi

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

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian atas laba rugi *investee* setelah tanggal perolehan. Bagian atas laba rugi *investee* diakui dalam laba rugi. Penerimaan distribusi dari *investee* mengurangi nilai tercatat investasi. Penyesuaian terhadap jumlah tercatat tersebut juga mungkin dibutuhkan untuk perubahan dalam proporsi bagian investor atas *investee* yang timbul dari penghasilan komprehensif lain, termasuk perubahan yang timbul dari revaluasi aset tetap dan selisih penjabaran valuta asing. Bagian investor atas perubahan tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi sebagai berikut:

- (a) jika investasi menjadi entitas anak.
- (b) jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar.
- (c) ketika Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan investasi tersebut menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika *investee* telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

2.f. Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan yang dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

2.e. Investments in Associates

Associates are entities which the Group has the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies (significant influence).

Investment in associates accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in an associate is initially recognised at cost and the carrying amount is increased or decreased to recognise the investor's share of the profit or loss of the investee after the date of acquisition. The investor's share of the profit or loss of the investee is recognised in profit or loss. Distributions received from an investee reduce the carrying amount of the investment. Adjustments to the carrying amount may also be necessary for changes in the investor's proportionate interest in the investee arising from changes in the investee's other comprehensive income, including those arising from the revaluation of fixed assets and from foreign exchange translation differences. The investor's share of those changes is recognized in other comprehensive income.

The Group discontinue the use of the equity method from the date when its investment ceases to be an associate as follows:

- (a) if the investment becomes a subsidiary.*
- (b) If the retained interest in the former associate is a financial asset, the Group measure the retained interest at fair value.*
- (c) When the Group discontinue the use of the equity method, the Group account for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that investment on the same basis as would have been required if the investee had directly disposed of the related assets or liabilities.*

2.f. Joint Arrangement

Joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control, i.e. the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exist only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai ventura bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut sebagai venturer bersama.

The group classifies joint arrangement as a joint venture whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the arrangement. Those parties are called joint venturers.

Venturer bersama mengakui kepentingannya dalam ventura bersama sebagai investasi dan mencatat investasi tersebut dengan menggunakan metode ekuitas.

A joint venturer recognize its interest in a joint venture as an investment and account for that investment using the equity method.

2.g. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

2.g. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks (current account) and time deposits with maturity periods of three months or less at the time of placement that are not used as collateral or are not restricted.

2.h. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Dalam menyiapkan laporan keuangan, setiap entitas di dalam Grup mencatat dengan menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Mata uang fungsional Perusahaan dan seluruh entitas anak adalah Rupiah.

2.h. Foreign Currency Transactions and Balances

In preparing financial statements, each of the entities within the Group record by using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ("the functional currency"). The functional currency of the Company and all of the subsidiaries is Rupiah.

Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah dengan kurs spot antara Rupiah dan valuta asing pada tanggal transaksi.

Transactions during the year in foreign currencies are recorded in Rupiah by applying to the foreign currency amount the spot exchange rate between Rupiah and the foreign currency at the date of transactions.

Pada akhir periode pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs penutup, yaitu kurs tengah Bank Indonesia pada 31 Desember 2025 dan 2024 sebagai berikut:

At the end of reporting period, foreign currency monetary items are translated to Rupiah using the closing rate, ie middle rate of Bank of Indonesia at December 31, 2025 and 2024 as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
1 Dolar Amerika Serikat (USD)	16,782	16,162	1 United States Dollar (USD)
1 Euro (EUR)	19,753	16,851	1 Euro (EUR)

Selisih kurs yang timbul dari penyelesaian pos moneter dan dari penjabaran pos moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

Exchange differences arising on the settlement of monetary items or on translating monetary items in foreign currencies are recognized in profit or loss.

2.i. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor:

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:

2.i. Related Parties Transactions and Balances

A related party is a person or an entity that is related to the reporting entity:

- a) *A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:*

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- i. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
- ii. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
- iii. Merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan sesama entitas anak saling berelasi dengan entitas lainnya);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, di mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a);
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
 - viii. Entitas, atau anggota dari kelompok di mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam catatan yang relevan.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

**2.j. Instrumen Keuangan
Pengakuan dan Pengukuran Awal**

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dengan menggunakan dua dasar yaitu : model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

- i. Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi
Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika kedua kondisi berikut terpenuhi:
(1) aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
(2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*Solely Payments of Principal and Interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian dikurangi atau ditambah dengan jumlah amortisasi kumulatif atas

**2.j. Financial Instrument
Initial Recognition and Measurement**

The Group recognize a financial assets or a financial liabilities in the consolidated statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measure all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.

Subsequent Measurement of Financial Assets

The Group' financial assets are classified into the following specified categories: financial assets at amortized costs, financial assets at fair value through other comprehensive income, and financial assets at fair value through profit or loss. On the basis of both: the Group's business model for managing the financial assets and the contractual cash flow characteristics of the financial asset.

- i. *Financial Assets Measured at Amortized Costs*
Financial assets are measured at amortized costs if both following conditions are met:

(1) *the financial assets is held within a business model whose objective is to hold the financial asset in order to collect contractual cash flows; and*

(2) *the contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest (SPPI) on the principal amount outstanding.*

The financial asset is measured at the amount recognized at initial recognition minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization of any difference between that initial amount and

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

Pendapatan bunga dihitung dengan metode menggunakan suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan ke biaya perolehan diamortisasi dapat dijual jika terdapat peningkatan risiko kredit. Penghapusan karena alasan lain diperbolehkan tetapi penghapusan tersebut harus tidak material nilainya atau jarang terjadi.

- ii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain ("FVTOCI")
Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (1) aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*Solely Payments of Principal and Interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

- iii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")
Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

the maturity amount, and any loss allowance.

Interest income is calculated using the effective interest method and is recognized in profit or loss. Changes in fair value are recognized in profit and loss when the asset is derecognized or reclassified.

Financial assets classified to amortized cost may be sold where there is an increase in credit risk. Disposals for other reasons are permitted but such sales should be immaterial in value or infrequent in nature.

- ii. Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI")

The financial assets are measured at FVTOCI if both following conditions are met:

- (1) the financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling the financial asset; and
- (2) the contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.

The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in other comprehensive income (OCI), except for impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit and loss as a reclassification adjustment.

- iii. Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL")

Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both for neither amortized costs nor FVTOCI.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Grup dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (*held for trading*) untuk diukur pada FVTOCI.

Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangan sehingga setelah pengakuan awal liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali:

- (a) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.
- (b) Liabilitas keuangan yang timbul saat pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.
- (c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
 - (i) jumlah penyisihan kerugian; dan
 - (ii) jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.

Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or FVTOCI. Hence, these are measured at FVTPL. Nonetheless, the Group may irrevocably designate an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI.

This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.

Subsequent Measurement of Financial Liabilities

The Group shall classify all financial liabilities as subsequently measured at amortised cost, except for:

- (a) *Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value.*
- (b) *Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies.*
- (c) *Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a below-market interest rate. After initial recognition, an issuer of such a contract and an issuer of such a commitment shall subsequently measure it at the higher of:*
 - (i) *the amount of the loss allowance; and*
 - (ii) *the amount initially recognized is reduced by, where appropriate, the*

kumulatif dari penghasilan yang diakui
sesuai dengan prinsip PSAK 115.

- (d) Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 103 diterapkan. Imbalan kontijensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

Saat pengakuan awal Grup dapat membuat penetapan yang takterbatalkan untuk mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi, jika diizinkan oleh standar atau jika penetapan akan menghasilkan informasi yang lebih relevan, karena:

- (a) Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai “*accounting mismatch*”) yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas aset atau liabilitas dengan dasar yang berbeda beda; atau
- (b) Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dengan dasar nilai wajar dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personil manajemen kunci Grup.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima kas yang berasal dari aset keuangan atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima kas tetapi juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan. Jika Grup secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup menghentikan pengakuan aset keuangan dan mengakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas untuk setiap hak dan kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki dalam pengalihan tersebut.

*cumulative amount of the income
recognized in accordance with the
principles of PSAK 115.*

- (d) *Contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination to which PSAK 103 applies. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value with changes recognised in profit or loss.*

A Group may, at initial recognition, irrevocably designate a financial liability as measured at fair value through profit or loss when permitted by the standard or when doing so results in more relevant information, because either:

- (a) *It eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (sometimes referred to as “an accounting mismatch”) that would otherwise arise from measuring assets or liabilities or recognizing the gains and losses on them on different bases; or*
- (b) *A group of financial liabilities or financial assets and financial liabilities is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the Group is provided internally on that basis to the Group’s key management personnel.*

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

The Group derecognizes a financial asset when, and only when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire or the Group transfer the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset or retains the contractual rights to receive the cash flows but assumes a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement. If the Group transfers substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset, the Group derecognize the financial asset and recognize separately as asset or liabilities any rights and obligation created or retained in the transfer.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Jika Grup secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian, maka Grup mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Grup secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup tetap mengakui aset keuangan tersebut.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas keuangan tersebut berakhir, yaitu ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui kerugian kredit ekspektasian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada FVTOCI, piutang sewa, aset kontrak atau komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengukur penyisihan kerugian instrumen keuangan sejumlah kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Namun, jika risiko kredit instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, maka Grup mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan.

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

Penyisihan kerugian diakui sebagai pengurang jumlah tercatat aset keuangan kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada FVTOCI yang penyisihan kerugiannya diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Sedangkan jumlah kerugian kredit ekspektasian (atau pemulihan kerugian kredit) diakui dalam laba rugi, sebagai keuntungan atau kerugian penurunan nilai.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

If the Group neither transfer nor retains substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset and has retained control, the Group continues to recognize the financial asset to the extent of its continuing involvement in the financial asset. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset, the Group continues to recognize the financial asset.

The Group derecognizes a financial liability from its statement of financial position when, and only when, it is extinguished, is when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

Impairment of Financial Assets

The Group recognize expected credit loss for its financial assets measured at amortized costs and financial assets measured at FVTOCI, lease receivables, contract assets or loan commitments and financial guarantee contracts.

At the end of each reporting date, the Group calculates any impairment provision in financial instruments based on its lifetime expected credit loss if the credit risk of the financial instruments has increased significantly since its initial recognition. However, if credit risk has not increased significantly since initial recognition, then a 12 months expected credit loss is recognized.

The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and contract assets without significant financing component.

The Group considers a financial asset to be in default when the counterparty is unlikely to pay its credit obligations to the Group in full. The maximum period considered when estimating expected credit loss is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.

Impairment losses are recognized as a deduction in financial assets' carrying amount, except for financial assets measured at FVTOCI where its impairment is recognized in other comprehensive income. The expected credit loss (or recovery of credit loss) is recognized in profit or loss, as gains or losses of financial asset impairment.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian dari instrumen keuangan dilakukan dengan suatu cara yang mencerminkan:

- i. jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- ii. nilai waktu uang; dan
- iii. informasi yang wajar dan didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomik dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya. Untuk menentukan apakah aset keuangan memiliki risiko kredit rendah, Grup dapat menggunakan peringkat risiko kredit internal atau penilaian eksternal. Misal, aset keuangan dengan peringkat "investment grade" berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan.

Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

The expected credit loss of financial instruments are conducted by a means which reflect:

- i. an unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;*
- ii. time value of money; and*
- iii. reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions.*

Financial assets may be considered to not having significant increase in credit risk since initial recognition if the financial assets have a low credit risk at the reporting date. Credit risk on financial instrument may be considered be low if there is a low risk of default, the borrower has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations. To determine whether a financial asset has a low credit risk, the Group may use internal credit risk rating or external assessment. For example, a financial asset with "investment grade" according to external assessment has a low credit risk rating, thus it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.

The Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period.

The effective interest rate is the rate that exactly discount estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or, when appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial asset or financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimate cash flows considering all contractual terms of the financial

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset berakhir, atau Grup mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Grup tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

instrument, for example, prepayment, call and similar option, but shall not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or other discounts.

Derecognition of Financial Assets

The Group derecognise a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when they transfer the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continue to control the transferred asset, the Group recognise its retained interest in the asset and an associated liability for amounts they may have to pay. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continues to recognize the financial asset and also recognize a collateralized borrowing for the proceeds received.

On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the assets carrying amount and the sum of the consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income and accumulated in equity is reclassified to profit or loss.

On derecognition of a financial asset other than in its entirety (e.g., when the Group retains an option to repurchase part of a transferred asset), the Group allocates the previous carrying amount of the financial asset between the part they continue to recognize under continuing involvement and the part they no longer recognize on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer. The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the sum of the consideration received for the part no longer recognized and any cumulative gain or loss allocated to it that had been recognized in other comprehensive

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

Reklasifikasi

Grup mereklasifikasi aset keuangan ketika Grup mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan.

Jika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka Grup menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi. Grup tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya diakui tidak disajikan kembali.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTPL, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi. Pada saat Grup melakukan reklasifikasi sebaliknya, yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reklasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan dari biaya perolehan diamortisasi menjadi FVTOCI, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar diakui pada penghasilan komprehensif lain. Tingkat suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit yang diharapkan tidak disesuaikan sebagai hasil dari reklasifikasi. Sebaliknya, ketika Grup mereklasifikasi aset keuangannya dari FVTOCI menjadi biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan tersebut direklasifikasi ke nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi. Namun, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

income is recognized in profit or loss. A cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

Reclassification

The Group reclassifies a financial asset if and only if the Group's business model objective for its financial assets changes so its previous model assessment would no longer apply.

If the Group reclassifies a financial asset, it is required the Group to apply the reclassification prospectively from the reclassification date. The Group does not restate previously recognized gains, losses (including impairment gains or losses) or interest are not restated.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTPL, then its fair value is measured at reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and its fair value is recognized in profit or loss. Otherwise, if the Group reclassifies its financial asset from FVTPL into amortized cost, then its fair value at the date of reclassification becomes new gross carrying amount.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTOCI, its fair value is measured at the reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and fair value is recognized in other comprehensive income. Effective interest rate and expected credit loss measurement are not adjusted as a result of the reclassification. Otherwise, when the Group reclassifies its financial asset out of the FVTOCI into amortized cost, the financial asset is reclassified by its fair value at the reclassification date. However, any cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are omitted from equity

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

komprehensif lain dihilangkan dari ekuitas dan disesuaikan dengan nilai wajar aset keuangan pada tanggal reklasifikasi. Akibatnya, pada tanggal reklasifikasi, aset keuangan diukur dengan cara yang sama seperti biaya perolehan diamortisasi. Penyesuaian ini memengaruhi penghasilan komprehensif lain tetapi tidak memengaruhi laba rugi, dan karenanya bukan merupakan penyesuaian reklasifikasi. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi.

Pada saat Perusahaan mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran FVTPL menjadi kategori pengukuran FVTOCI, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Sama halnya, ketika Perusahaan mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran FVTPL, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi pada tanggal reklasifikasi.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling dihapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

Pengukuran Nilai Wajar

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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

and adjusted to the financial asset's fair value at the date of reclassification. Consequently, at the reclassification date, the financial asset is measured the same way as if it were amortized cost. This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and hence it is not a reclassification adjustment. Effective interest rate and expected credit loss are no longer adjusted as a result of the reclassification.

When the Company reclassifies its financial asset out of the FVTPL into FVTOCI, the financial asset is measured at its fair value. Similarly, when the Company reclassifies its financial asset out of the FVTOCI into FVTPL, the financial asset is measured at its fair value. Any gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified out of the equity to profit or loss as a reclassification adjustment at the date of reclassification.

Offsetting a Financial Asset and a Financial Liability

A financial asset and financial liability shall be offset when and only when, the Group currently has a legally enforceable right to set off the recognized amount; and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

Derecognition of Financial Liabilities

The Group derecognise financial liabilities, if and only if the Group obligations are discharged, cancelled or expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the considerations paid and payable is recognized in profit or loss.

Fair Value Measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

Nilai wajar dikategorikan dalam level yang berbeda dalam suatu hierarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

- (i) Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Level 1);
- (ii) Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Level 2);
- (iii) Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Level 3)

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Perpindahan antara level hierarki nilai wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

2.k. Persediaan dan Aset Real Estat

Aset real estat, yang terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah. Biaya perolehan atas unit bangunan terdiri dari biaya aktual konstruksi. Beban keuangan atas pinjaman bank dan fasilitas pinjaman lainnya yang diperoleh yang dapat diatribusikan langsung dengan pembelian; pengembangan dan pematangan tanah; serta konstruksi aset real estat akan dikapitalisasi.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the degree to which the inputs to the measurement are observable and the significance of the inputs to the fair value measurement in its entirety:

- (i) Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date (Level 1);*
- (ii) Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2);*
- (iii) Unobservable inputs for the assets or liabilities (Level 3)*

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that appropriate in the circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.

Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognised by the Group at the end of the reporting period during which the change occurred.

2.k. Inventories and Real Estate Assets

Real estate assets, mainly consisted of land, building unit ready for sale and building unit under construction, are carried at the lower of cost and net realizable value. The cost is determined using the average method. Expenditures include land development and improvement cost. Acquisition costs for building units are comprised of actual construction costs. Borrowing costs on loans obtained from banks, and other financing facilities that are directly attributable to the acquisition; development and improvement of the land; and constructions of real estate assets are capitalized.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Tanah yang dimiliki oleh Grup untuk pengembangan di masa yang akan datang, disajikan sebagai "Tanah untuk Pengembangan" di bagian aset di laporan posisi keuangan konsolidasian. Pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, nilai tanah tersebut akan diklasifikasikan sebagai persediaan, properti investasi atau aset tetap, mana yang lebih sesuai.

Selisih lebih nilai tercatat persediaan atas estimasi jumlah terpulihkannya diakui sebagai rugi penurunan nilai sebagai "Penyisihan atas Penurunan Nilai Persediaan" dalam laba rugi.

2.1. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi sesuai masa manfaat masing-masing beban dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*).

2.m. Sewa

Pada tanggal insepse kontrak, Grup menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi selama suatu jangka waktu, Grup menilai apakah selama periode penggunaan, Grup memiliki dua hal berikut:

- a. Hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasi; dan
- b. Hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasi, yaitu hanya jika:
 - (i) Grup memiliki hak untuk mengarahkan bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan selama periode penggunaan; atau
 - (ii) keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan
 - Grup memiliki hak mengoperasikan aset (atau mengarahkan pihak lain untuk mengoperasikan aset dengan cara yang telah ditentukan) selama periode penggunaan, tanpa pemasok memiliki hak untuk mengubah instruksi operasi tersebut; atau

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Land for future development of the Group is classified as "Land for Development" in assets section of the consolidated statement of financial position. Upon the commencement of development and construction of infrastructure, the carrying costs of land will be transferred to the respective inventory, investment property or fixed assets accounts, whichever is appropriate.

The excess of carrying value of inventories over their estimated recoverable value is recognized as impairment loss under "Provision for Decline in Value of Inventories" in profit or loss.

2.1. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are amortized proportionally according to each benefit period by using straight-line method.

2.m. Lease

At inception of a contract, the Group shall assess whether the contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.

To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time, the Group shall assess whether, throughout the period of use, the Group has both of the following:

- a. *The right to obtain substantially all of the economic benefits from use of the identified asset; and*
- b. *The right to direct the use of the identified asset, only if either:*
 - (i) *The Group has the right to direct how and for what purpose the asset is used throughout the period of use; or*
 - (ii) *the relevant decisions about how and for what purpose the asset is used are predetermined and*
 - *The Group has the right to operate the asset (or to direct others to operate the asset in a manner that it determines) throughout the period of use, without the supplier having the right to change those operating instructions; or*

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- Grup mendesain aset (atau aspek tertentu dari aset) dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Grup Sebagai Penyewa

Grup menerapkan satu pendekatan pengakuan dan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Grup mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar.

Grup mengakui aset hak-guna pada tanggal dimulainya sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan). Aset hak-guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul di awal, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama periode yang lebih pendek antara sewa dan estimasi masa manfaat aset.

Jika kepemilikan aset sewa beralih ke Grup pada akhir masa sewa atau biaya perolehan mencerminkan pelaksanaan opsi beli, penyusutan dihitung dengan menggunakan estimasi masa manfaat aset.

Pada tanggal dimulainya sewa, Grup mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dibawah jaminan nilai residu. Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang cukup pasti akan dilaksanakan oleh Grup, dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Grup melaksanakan opsi untuk menghentikan sewa. Pembayaran sewa variabel yang tidak

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- The Group designed the asset (or specific aspects of the asset) in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used throughout the period of use.

The Group as Lessee

The Group applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. The Group recognizes lease liabilities to make lease payments and right of use assets representing the the right to use the underlying assets.

The Group recognizes right-use-of-assets at the commencement date of the lease (i.e., the date underlying assets is available for use). Right-of-use-assets are measure at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right of use assets includes the amount of lease liabilities recognized, intital direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right-of-use assets are depreciated on a straght-line basis over the shorter period of the lease term and the estimated useful lives of the assets.

If ownership of the leased assets transfers to the Group at the end of the lease term or the cost reflects to exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the assets.

At the commencement date of the lease, the Group recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expexted to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Group exercising the option to terminate. Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode dimana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

Ketika liabilitas sewa diukur kembali dengan cara ini, penyesuaian terkait dilakukan terhadap jumlah tercatat aset hak guna, atau dicatat dalam laba rugi jika jumlah tercatat aset hak guna telah berkurang menjadi nol.

Grup menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Grup mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

- Modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
- Imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, The Group uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

When the lease liability is remeasured in this way, a corresponding adjustment is made to the carrying amount of the right-of-use assets, or is recorded in profit or loss if the carrying amount of the right-of-use asset has been reduced to zero.

The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of buildings and infrastructures (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-values assets recognition exemption to leases of buildings and infrastructures that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

The Group accounts for a lease modification as a separate lease if both:

- *The modification increases the scope of the lease by adding the right to use one or more underlying assets; and*
- *The consideration for the lease increases by an amount commensurate with the stand-alone price for the increase in scope and any appropriate adjustments to that stand-alone price to reflect the circumstances of the particular contract.*

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada tanggal efektif modifikasi sewa, Grup:

- Mengukur kembali dan mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian;
- Menentukan masa sewa dari sewa modifikasian;
- Mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian berdasarkan sisa umur sewa dan sisa pembayaran sewa dengan melakukan penyesuaian terhadap aset hak-guna. Tingkat diskonto revisian ditentukan sebagai suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal efektif modifikasi;
- Menurunkan jumlah tercatat aset hak-guna untuk merefleksikan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Grup mengakui dalam laba rugi setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa tersebut; dan
- Membuat penyesuaian terkait dengan aset hak-guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

Grup Sebagai Pemberi Sewa

Grup mengakui aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa operasi. Sewa kontingen, apabila ada, diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

2.n. Properti Investasi

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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

For a lease modification that is not accounted for as a separate lease, at the effective date of the lease modification, the Group:

- Remeasure and allocate the consideration in the modified contract;
- Determine the lease term of the modified lease;
- Remeasure the lease liability by discounting the revised lease payments using a revised discount rate on the basis of the remaining lease term and the remaining lease payment with a corresponding adjustment to the right-of-use assets. The revised discount rate is determined as The Group's incremental borrowing rate at the effective date of the modification;
- Decrease the carrying amount of the right-of-use-asset to reflect the partial or full termination of the lease for lease modifications that decrease the scope of the lease. The Group recognize in profit or loss any gain or loss relating to the partial or full termination of the lease; and
- Make a corresponding adjustment to the right-of-use asset for all other lease modifications.

Group as Lessor

The Group presents assets subject to operating leases in the statement of financial position according to the nature of the asset. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized as an expense over the lease term on the same basis as the lease income. Contingent rents, if any, are recognized as income in the period incurred. Lease income from operating leases is recognized as revenue on a straight-line basis over the lease term.

2.n. Investment Properties

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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model biaya dan mengukur properti investasi sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Hak atas tanah tidak disusutkan dan disajikan sebesar biaya perolehan. Bangunan dan prasarana disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis (20 tahun).

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

Grup mengalihkan properti ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika, ketika properti memenuhi, atau berhenti memenuhi, definisi properti investasi dan terdapat bukti atas perubahan penggunaan, mencakup:

- Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau, pengembangan untuk pemilik, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan sendiri;
- Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi persediaan;
- Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk pengalihan dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi; dan
- Insepsi sewa operasi kepada pihak lain, untuk pengalihan dari persediaan menjadi properti investasi.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

An investment property shall be measured initially at its cost, comprises its purchase price and any directly attributable expenditure (professional fees for legal services, property transfer taxes and other transaction costs). Transaction costs are included in the initial measurement.

After initial recognition, the Group choose to use cost model and measure its investment property at acquisition cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Landrights are not depreciated and are carried at costs. Building and improvements are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives (20 years).

Maintenance and repairment costs are charged to profit or loss as incurred, while renewals and betterments are capitalized.

The Group shall transfer a property, to, or from investment property when, and only when, there the property meets, or ceases to meet, the definition of investment property and there is evidence of the change in use, include:

- Commencement of owner-occupation, or of development with a view to owner-occupation, for a transfer from investment property to owner-occupied property;*
- Commencement of development with a view to sale, for a transfer from investment property to inventories;*
- End of owner-occupation, for a transfer from owner-occupied property to investment property; and*
- Inception of an operating lease to another party, for a transfer from inventories to investment property.*

An investment property is derecognizes on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal are determined as the

atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, and are recognized in profit or loss in the period of the retirement or disposal.

2.o. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diperlukan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

Tanah diakui sebesar harga perolehannya dan tidak disusutkan.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

	<u>Tahun/Years</u>	
Bangunan Kantor dan Kegiatan Olahraga	20	Office and Sport Center Buildings
Peralatan Bangunan Kantor	8 - 20	Office Buildings Equipments
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	3 - 5	Office Furnitures and Fixtures
Kendaraan	3 - 5	Vehicles

Aset tetap yang dikonstruksi sendiri disajikan sebagai bagian aset tetap sebagai "Aset dalam Penyelesaian" dan dinyatakan sebesar biaya perolehannya. Semua biaya, termasuk biaya pinjaman, yang terjadi sehubungan dengan konstruksi aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi. Biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi tidak termasuk setiap laba internal, jumlah tidak normal dari biaya pemborosan yang terjadi dalam pemakaian bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain.

2.o. Fixed Assets

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

When applicable, the cost may also comprises the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located, the obligation for which an entity incurs either when the item is acquired or as a consequence of having used the item during a particular period for purposes other than to produce inventories during that period.

After initial recognition, fixed assets, except land, are carried at its cost less any accumulated depreciation, and any accumulated impairment losses.

Lands are recognised at its cost and are not depreciated.

Depreciation of fixed assets starts when its available for use and its computed by using straight-line method based on the estimated useful lives of assets as follows:

Self-constructed fixed assets are presented as part of the fixed assets under "Construction In Progress" and are stated at its cost. All costs, including borrowing costs, incurred in relation with the construction of these assets are capitalized as part of the cost of assets in construction. Cost of assets in construction shall exclude any internal profits, cost of abnormal amounts of wasted material, labour, or other resources incurred.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Akumulasi biaya perolehan yang akan dipindahkan ke masing-masing pos aset tetap yang sesuai pada saat aset tersebut selesai dikerjakan atau siap digunakan dan disusutkan sejak beroperasi.

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (yang ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto, jika ada, dan jumlah tercatatnya) dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

Pada akhir periode pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

2.p. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan ditentukan atas suatu aset individual, dan jika tidak memungkinkan, Grup menentukan jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas dari aset tersebut.

Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai pakai adalah nilai kini dari arus kas yang diharapkan akan diterima dari aset atau unit penghasil kas. Nilai kini dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset atau unit yang penurunan nilainya diukur.

Jika, dan hanya jika, jumlah terpulihkan aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, maka jumlah tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Penurunan tersebut adalah rugi penurunan nilai dan segera diakui dalam laba rugi.

Rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* dibalik jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

The accumulated costs will be transferred to the respective fixed assets items at the time the asset is completed or ready for use and are depreciated since the operation.

The carrying amount of an item of fixed assets is derecognized on disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from derecognition (that determined as the difference between the net disposal proceeds, if any, and the carrying amount of the item) is included in profit or loss when item is derecognized.

At the end of each reporting period, the Group made regular review of the useful lives, residual values, depreciation method and residual life based on the technical conditions.

2.p. Impairment of Non Financial Assets

At the end of each reporting period, the Group assess whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group shall estimate the recoverable amount of the asset. Recoverable amount is determined for an individual asset, if its is not possible, the Group determines the recoverable amount of the asset's cash-generating unit.

The recoverable amount is the higher of fair value less costs to sell and its value in use. Value in use is the present value of the estimated future cash flows of the asset or cash generating unit. Present values are computed using pre-tax discount rates that reflect the time value of money and the risks specific to the asset or unit whose impairment is being measured.

If, and only if, the recoverable amount of an asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset shall be reduced to its recoverable amount. The reduction is an impairment loss and is recognized immediately in profit or loss.

An impairment loss recognized in prior period for an asset other than goodwill is reversed if, and only if, there has been a change in the estimates used to determine the asset's

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika demikian, jumlah tercatat aset dinaikan ke jumlah terpulihkannya. Kenaikan ini merupakan suatu pembalikan rugi penurunan nilai.

2.q. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Grup melakukan analisa transaksi melalui lima langkah analisa berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dengan kriteria sebagai berikut:
 - Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak;
 - Grup bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial;
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3. Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan, pajak penjualan barang mewah, pajak pertambahan nilai dan pungutan ekspor, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.
4. Mengalokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

- Suatu waktu tertentu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- Sepanjang waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If this is the case, the carrying amount of the asset shall be increased to its recoverable amount. That increase is a reversal of an impairment loss.

2.q. Revenues and Expenses Recognition

In determining revenue recognition, the Group perform analysis transaction through the following five steps of assessment:

1. Identify contracts with customers, with certain criteria as follows:
 - The contract has been agreed by the parties involved in the contract;
 - The Group can identify the rights of relevant parties and the term of payment for the goods or services to be transferred;
 - The contract has commercial substance;
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, net of discounts, returns, sales incentives, luxury sales tax, value added tax and export duty, which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer.
4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the selling prices of each distinct goods or services promised in the contract.
5. Recognise revenue when performance obligation is satisfied (over time or at a point in time).

A performance obligation may be satisfied at the following:

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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Suatu kewajiban pelaksanaan dipenuhi pada suatu waktu tertentu kecuali jika memenuhi salah satu kriteria berikut, dalam hal ini dipenuhi dari sepanjang waktu:

- Pelanggan secara bersamaan menerima dan menggunakan manfaat yang diberikan oleh pelaksanaan Grup sebagaimana yang dilakukan Grup;
- Pelaksanaan Grup menciptakan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan saat aset itu dibuat atau ditingkatkan; dan
- Pelaksanaan Grup tidak menciptakan aset dengan penggunaan alternatif untuk Grup dan Grup memiliki hak yang dapat diberlakukan atas pembayaran untuk pelaksanaan yang diselesaikan hingga saat ini.

Pendapatan dari penjualan barang diakui pada saat pengendalian atas barang telah berpindah kepada pelanggan. Pendapatan jasa diakui pada saat pelanggan menerima dan mengonsumsi manfaat dari jasa tersebut.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

2.r. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

A performance obligation is satisfied at a point in time unless it meets one of the following criteria, in which case it is satisfied over time:

- *The customer simultaneously receives and consumes the benefits provided by the Groups performance as the Group performs;*
- *The Group's performance creates or enhances an asset that the customer controls as the asset is created or enhanced; and*
- *The Group's performance does not create an asset with an alternative use to the Group and the Group has an enforceable right to payment for performance completed to date.*

Revenue from the sale of goods is recognised when the control of goods has been transferred to the customer. Revenue from the rendering of services is recognized when the customer has received and consumed benefit from the services.

Expenses are recognised as incurred on an accruals basis.

2.r. Borrowing Costs

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, are capitalized as part of the cost of that asset. Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. Borrowing costs may include interest expense, finance charges in respect of finance leases, or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.

Capitalization of borrowing costs commences when the Group undertakes activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale and expenditures for the asset and its borrowing costs has been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets for its intended use or sale are complete.

2.s. Pajak Penghasilan

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari periode sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

- a) pengakuan awal *goodwill*;
- b) pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis, pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak); dan
- c) pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak) dan pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak

2.s. Income Tax

Tax expense is the aggregate amount included in the determination of profit or loss for the period in respect of current tax and deferred tax. Current tax and deferred tax is recognized in profit or loss, except for income tax arising from transactions or events that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is recognized in other comprehensive income or equity, respectively.

Tax benefits relating to tax loss that can be carried back to recover current tax of a previous periods is recognized as an asset. Deferred tax asset is recognized for the carryforward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

A deferred tax liability shall be recognised for all taxable temporary differences, except to the extent that the deferred tax liability arises from:

- a) the initial recognition of goodwill;*
- b) 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 profit nor taxable profit (tax loss); and*
- c) at the time of the transaction, does not give rise to equal taxable and deductible temporary differences.*

A deferred tax asset shall be recognised for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilised, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and at the time of the transaction affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss) and at the time of the transaction, does not give rise to equal taxable and deductible temporary differences.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

(dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

Grup melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika:

- a) Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
- b) aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
 - i. entitas kena pajak yang sama; atau
 - ii. entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Grup melakukan saling hapus atas aset pajak kini dan liabilitas pajak kini jika dan hanya jika, Grup:

- a) memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang diakui; dan
- b) bermaksud untuk menyelesaikan dengan dasar neto atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

(and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period. The measurement of deferred tax liabilities and deferred tax assets shall reflect the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

The carrying amount of a deferred tax asset reviewed at the end of each reporting period. The Group shall reduce the carrying amount of a deferred tax asset to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilised. Any such reduction shall be reversed to the extent that it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.

The Group offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if, and only if:

- a) the Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and
- b) the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either:
 - i. the same taxable entity; or
 - ii. different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

The Group offset current tax assets and current tax liabilities if, and only if, the Group:

- a) has legally enforceable right to set off the recognized amounts, and
- b) intends either to settle on a net basis, or to realize the assets and settle liabilities simultaneously.

2.t. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

Imbalan Pascakerja

Imbalan pascakerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan UU Cipta Kerja No.6 Tahun 2023, Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021, dan Peraturan Perusahaan untuk tahun 2025 dan 2024.

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas.

Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, serta bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Grup mengakui jumlah beban dan liabilitas atas iuran terutang kepada program iuran pasti, ketika pekerja telah memberikan jasa kepada entitas selama suatu periode.

Pesangon

Grup mengakui pesangon sebagai liabilitas dan beban pada tanggal yang lebih awal di antara:

- (a) Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan

2.t. Employee Benefit

Short-term Employee Benefits

Short-term employee benefits are recognized when an employee has rendered service during accounting period, at the undiscounted amount of short-term employee benefits expected to be paid in exchange for that service.

Short-term employee benefits include such as wages, salaries, bonus and incentive.

Post-employment Benefits

Post-employment benefits such as retirement, severance and service payments are calculated based on Law No.6 year 2023, Government Regulations No. 35 year 2021, and Company Regulation for year 2025 and 2024.

The Group recognizes the amount of the net defined benefit liability at the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets which calculated by independent actuaries using the Projected Unit Credit method. Present value benefit obligation determine by discounting the benefit.

The Group account not only for its legal obligation under the formal terms of a defined benefit plan, but also for any constructive obligation that arises from the entity's informal practices.

Current service cost, past service cost and gain or loss on settlement, and net interests on the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit and loss.

The remeasurement of the net defined benefit liability (assets) comprises actuarial gains and losses, the return on plan assets, and any change in effect of the asset ceiling are recognized in other comprehensive income.

Group recognizes an expenses and a liability for contribution plan, when an employee has rendered service to the entity during a period.

Termination Benefits

The Group recognizes a liability and expense for termination benefits at the earlier of the following dates:

- (a) When the Group can no longer withdraw the offer of those benefits; and

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- (b) Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK 237 dan melibatkan pembayaran pesangon.

Grup mengukur pesangon pada saat pengakuan awal, dan mengukur dan mengakui perubahan selanjutnya, sesuai dengan sifat imbalan kerja.

2.u. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar dalam suatu periode.

Untuk tujuan penghitungan laba per saham dilusian, Grup menyesuaikan laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar, atas dampak dari seluruh instrument berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

2.v. Segmen Operasi

Grup menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam menilai kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam Grup.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- yang terlihat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

2.w. Saham Treasuri

Saham treasuri dicatat sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai pengurang modal saham di bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan. Selisih lebih penerimaan dari

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- (b) When the Group recognizes costs for a restructuring that is within the scope of PSAK 237 and involves payment of termination benefits.

The Group measures termination benefits on initial recognition, and measures and recognizes subsequent changes, in accordance with the nature of the employee benefits.

2.u. Earnings per Share

Basic earnings per share is computed by dividing the profit or loss attributable to ordinary equity holders of the parent entity by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

For the purpose of calculating diluted earnings per share, the Group shall adjust profit or loss attributable to ordinary equity holders of the parent entity, and the weighted average number of shares outstanding, for the effect of all dilutive potential ordinary shares.

2.v. Operating Segment

Group presented operating segments based on the financial information used by the chief operating decision maker in assessing the performance of segments and in the allocation of resources. The segments are based on the activities of each of the operating legal entities within the Group.

An operating segment is a component of the entity:

- that engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);
- whose operating results are regularly reviewed by chief operating decision maker to make decisions about resources to be allocated to the segment and assesses its performance; and
- for which separate financial information is available.

2.w. Treasury Stock

Treasury stock is recorded at its acquisition cost and presented as a deduction from capital stock under equity section of statements of financial position. The excess of proceed from

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

penjualan saham treasury di masa yang akan datang atas biaya perolehan atau sebaliknya, akan diperhitungkan sebagai penambah atau pengurang akun tambahan modal disetor.

**3. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan
Pertimbangan Akuntansi Kritis**

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

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.

Manajemen secara periodik menelaah asumsi dan estimasi ini untuk memastikan bahwa asumsi dan estimasi telah dibuat berdasarkan semua informasi relevan yang tersedia pada tanggal tersebut dimana laporan keuangan konsolidasian disusun. Karena terdapat ketidakpastian yang melekat dalam pembuatan estimasi, nilai aset dan liabilitas yang akan dilaporkan di masa mendatang akan berbeda dari estimasi tersebut.

Pada tanggal pelaporan, manajemen telah membuat asumsi dan estimasi penting yang memiliki dampak paling signifikan pada jumlah tercatat yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian, yaitu sebagai berikut:

Estimasi Umur Manfaat Properti Investasi dan Aset Tetap

Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis properti investasi dan aset tetap berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis (estimasi daya pakai, pengoperasi, pemeliharaan) dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi secara material atas perubahan estimasi ini yang diakibatkan oleh perubahan faktor yang telah disebutkan di atas. Nilai tercatat properti investasi dan aset tetap disajikan di Catatan 10 dan 11.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

future resale of treasury stock over the related acquisition cost or vice-versa shall be accounted for as an addition to or deduction from additional paid-in capital.

**3. Source of Estimation Uncertainty and
Critical Accounting Judgment**

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

The Group and subsidiaries 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 Group and subsidiaries. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

The management periodically reviews them to ensure that the assumptions and estimates have been made based on all relevant information available on the date in which the consolidated financial statements have been prepared. Because there is inherent uncertainty in making estimates, the value of assets and liabilities to be reported in the future might differ from those estimates.

At the reporting date, the management has made significant assumptions and estimates which have the most significant impact to the carrying amount recognized in the consolidated financial statements, as follows:

Estimated Useful Lives of Investment Properties and Fixed Assets

The Group made periodically review of the useful lives of investment properties and fixed assets based on factors such as technical conditions (power estimation using, operating, maintenance) and development of technology in the future. The results of future operations will be materially influenced the change in estimate is caused by changes in the factors mentioned above. Carrying amount of investment property and fixed assets are stated in Notes 10 and 11.

Imbalan Pascakerja

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja yang masih harus dibayar tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) mencakup tingkat diskonto. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pascakerja.

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir periode pelaporan, yakni tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menentukan nilai kini arus kas keluar masa depan estimasian yang diharapkan untuk menyelesaikan liabilitas. Dalam menentukan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan rata-rata tingkat suku bunga obligasi pemerintah pada pasar yang aktif yang didenominasikan dalam mata uang Rupiah.

Asumsi kunci liabilitas imbalan pascakerja sebagian ditentukan berdasarkan kondisi pasar saat ini. Informasi tambahan diungkapkan pada Catatan 19.

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha

Grup menilai penurunan nilai pada aset keuangan dengan biaya perolehan yang diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen harus mempertimbangkan informasi yang wajar dan didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan. Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan *roll rate* dan *discounted cash flow* untuk menilai kas dan setara kas, dana yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha dan piutang lain-lain. Nilai tercatat aset keuangan telah diungkapkan dalam Catatan 5.

Post-Employment Employee Benefits

The present value of post-employment benefits liability accrued depends on several factors that are determined by actuarial basis based on several assumptions. Assumptions used to determine the cost (income) includes discount rate. Changes in these assumptions will affect the carrying amount of post-employment benefits.

The Group determines the appropriate discount rate at the end of each reporting period. This is the interest rate that should be used to determine the present value of estimated future cash outflows expected to be required to settle the obligations. In determining the appropriate discount rate, the Group considers the interest rates of government bonds that are denominated in the Rupiah currency.

Other key assumptions for post-employment benefit liabilities and accrued pension fund are based in part on current market conditions. Additional information is disclosed in Note 19.

Allowance for Impairment Losses on Trade Receivables

Group assesses their financial assets measured at amortized cost for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in profit or loss, management makes a judgement as to whether there is reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions. Group applies simplified approach using roll rate and discounted cash flow to measuring cash and equivalents, restricted fund, account receivables and other receivable. The carrying amounts of financial assets are disclosed in Note 5.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

4. Kas dan Setara Kas

4. Cash and Cash Equivalents

	2025 Rp	2024 Rp
Kas/ Cash on Hand		
IDR	1,124,300	862,802
USD	167,820	161,620
	<u>1,292,120</u>	<u>1,024,422</u>
Bank/ Cash in Banks		
<u>IDR</u>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	8,095,234	6,086,984
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	6,707,277	1,643,589
PT Bank Central Asia Tbk	5,252,761	5,831,684
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	4,003,523	1,660,156
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2,796,351	1,268,424
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1,582,146	3,758,749
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1,080,435	1,038,977
PT Bank OCBC NISP Tbk	222,298	170,179
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	202,284	201,577
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	94,880	91,553
PT Bank Permata Tbk	41,849	35,287
PT Bank MNC International Tbk	41,650	41,950
PT Bank DKI	4,957	7,689
Lain-lain/ <i>Others</i> (dibawah/ <i>below Rp5,000</i>)	17,412	9,349
<u>USD</u>		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	281,386	23,757
<u>EUR</u>		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	63,752	63,178
Subtotal	<u>30,488,195</u>	<u>21,933,082</u>
Deposito Berjangka/ Time Deposits		
<u>IDR</u>		
PT Bank DKI	429,500,000	10,000,000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	369,839,177	369,881,515
PT Bank Mandiri Taspen	325,752,454	60,000,000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	211,600,000	160,000,000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	--	174,250,000
Subtotal	<u>1,336,691,631</u>	<u>774,131,515</u>
Total	<u>1,368,471,946</u>	<u>797,089,019</u>
Deposito Berjangka/ Time Deposits		
Tingkat Bunga Kontraktual/ <i>Contractual Interest Rate</i>		
IDR	4.25% - 6.80%	5.25% - 6.35%
Jangka Waktu/ <i>Time Period</i>	1 - 3 bulan/ <i>months</i>	1 - 3 bulan/ <i>months</i>

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

The entire bank and time deposits balances placed on third parties.

5. Piutang Usaha

5. Trade Receivables

Rincian piutang usaha berdasarkan jenis usaha dalam mata uang Rupiah adalah sebagai berikut:

Trade receivables presented on the basis of their respective business course and stated in Rupiah currency are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp
Pihak Berelasi (Catatan 31):		
Sewa dan Pemeliharaan Gedung	2,418,619	2,316,541
Pihak Ketiga:		
Sewa dan Pemeliharaan Gedung	32,569,106	29,093,658
Hotel	4,525,301	3,829,439
Penjualan Unit Bangunan dan Kavling	876,914	876,914
Oceanarium	583,064	652,881
Kondominium	372,774	902,142
	38,927,159	35,355,034
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(9,680,793)	(9,133,596)
	29,246,366	26,221,438
Total Piutang Usaha - Bersih	31,664,985	28,537,979

Related Parties (Note 31):
Building Rental and Maintenance

Third Parties:
Building Rentals and Maintenance
Hotel
Sale of Houses and Land Lots
Oceanarium
Condominium

Less: Allowance for Impairment
Losses

Total Trade Receivables - Net

Rincian umur piutang usaha (sebelum penurunan nilai piutang) adalah sebagai berikut:

Details of aging schedule for trade receivables (before allowance for impairment) are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Belum Jatuh Tempo	20,810,719	20,886,808	Not Past Due
Jatuh Tempo:			Past Due:
Sampai dengan 30 Hari	4,460,941	5,137,631	Up to 30 Days
31 - 60 Hari	1,494,527	1,200,999	31 - 60 Days
60 - 90 Hari	1,263,433	544,122	60 - 90 Days
Lebih dari 90 Hari	13,316,158	9,902,015	More than 90 Days
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(9,680,793)	(9,133,596)	Less: Allowance for Impairment Losses
Total	31,664,985	28,537,979	Total

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha kepada pihak ketiga adalah sebagai berikut:

Movements in allowance for impairment losses to third parties receivable are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Saldo Awal	9,133,596	8,770,498	Beginning Balance
Penambahan	2,484,419	2,352,294	Addition
Penghapusan	(1,937,222)	(1,989,196)	Write Off
Saldo Akhir	9,680,793	9,133,596	Ending Balance

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang di atas cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang usaha di kemudian hari.

Management believes that the above allowances for impairment are adequate to cover any possible losses that may arise from uncollectible trade receivables in the future.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan sebagai jaminan.

As of December 31, 2025 and 2024, there was no trade receivables used as collateral.

6. Persediaan

6. Inventories

	2025 Rp	2024 Rp	
Persediaan Tersedia untuk Dijual			Available for Sale Inventories
Kavling Tanah	1,410,002,819	1,252,057,162	Land Lots
Kondominium	670,873,121	365,573,639	Condominium
Unit Bangunan dan Lainnya	287,806,112	220,785,026	Building Units and Others
Total Persediaan Tersedia untuk Dijual	2,368,682,052	1,838,415,827	Total Available for Sale Inventories
Persediaan dalam Pengembangan/Penyelesaian			Inventories under Development/Completion
Tanah yang Sedang Dikembangkan	647,435,265	735,856,445	Land Under Development
Kondominium	250,623,052	230,446,487	Condominium
Unit Bangunan dan Lainnya	171,009,807	182,484,293	Building Units and Others
Total Persediaan dalam Pengembangan/Penyelesaian	1,069,068,124	1,148,787,225	Total Inventories Under Development/Completion
Total	3,437,750,176	2,987,203,052	Total

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa persediaan telah mencerminkan nilai realisasi bersihnya, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas persediaan tersebut.

Group Management believes that inventories are stated at their net realizable value, therefore no allowance of inventories is considered necessary.

Persediaan tanah yang sedang dikembangkan termasuk tanah yang akan digunakan untuk mendirikan bangunan di masa datang. Tidak ada biaya pinjaman (berupa bunga dan beban keuangan lain) yang dikapitalisasi pada persediaan tanah yang sedang dikembangkan pada 31 Desember 2025 dan 2024.

Inventories of land under development include land which was used to construct building for future period. No borrowing cost (interest and other financing cost) were capitalized to land under development inventory as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

Unit bangunan dan lainnya merupakan biaya-biaya terkait konstruksi bangunan rumah hunian, rukan dan perolehan hak pemakaian tempat usaha.

Unit buildings and others represent costs related to construction of residential houses, shops and business premises use rights acquisition.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, persediaan tanah dengan luas masing-masing kurang lebih 18,63 hektar dan 21,88 hektar atau dengan nilai perolehan masing-masing sebesar Rp438.591.518 dan Rp504.666.193 telah terjual namun belum memenuhi syarat untuk diakui sebagai pendapatan.

As of December 31, 2025 and 2024, land inventories totaling approximately 18.63 hectares and 21.88 hectares or with acquisition cost of Rp438,591,518 and Rp504,666,193, respectively, have been sold but not yet qualified to be recognized as revenue.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, persediaan unit bangunan (rukan) telah diasuransikan kepada PT Great Eastern General Insurance Indonesia, Mega Insurance, pihak ketiga terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan secara keseluruhan masing-masing sebesar Nihil dan Rp1.225.200. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian atas persediaan yang dipertanggungan.

As of December 31, 2025 and 2024, building unit inventories (shophouses) had been insured to PT Great Eastern General Insurance Indonesia, Mega Insurance, third party, against fire and other risks with total coverage amounting to Nil and Rp1,225,200, respectively. Management believes that the insurance coverage is sufficient to cover possible losses on the insured stock.

Pada tahun 2025 dan 2024, Grup melakukan reklasifikasi persediaan menjadi aset tetap masing-masing sebesar Rp1.716.347 dan Rp13.520.375 (Catatan 11).

In 2025 and 2024, the Group reclassified building units inventories to fixed assets amounting to Rp1,716,347 and Rp13,520,375, respectively (Note 11).

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pada tahun 2025 dan 2024, Grup melakukan reklasifikasi persediaan menjadi properti investasi masing-masing sebesar Rp3.019.538 dan Rp113.227.794 (Catatan 10).

In 2025 and 2024, the Group reclassified inventories to investment properties amounting to Rp3,019,538 and Rp113,227,794, respectively (Note 10).

Pada tahun 2025 dan 2024, Grup melakukan reklasifikasi properti investasi menjadi persediaan sebesar Rp2.313.812 dan Rp2.022.310 (Catatan 10).

In 2025 and 2024, the Group reclassified investment properties to inventory amounting to Rp2,313,812 and Rp2,022,310 (Note 10).

Pada tahun 2024, Grup melakukan reklasifikasi aset tetap dalam pembangunan menjadi persediaan sebesar Rp870.740 (Catatan 11).

In 2024, the Group reclassified construction in progress to inventory amounting to Rp870,740 (Note 11).

7. Investasi pada Surat Berharga Bank Indonesia

7. Investment in Bank Indonesia Securities

Perusahaan memiliki investasi pada Surat Berharga Bank Indonesia (SRBI) yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan jangka waktu 6 bulan dan tingkat pengembalian sebesar 0,57%.

The Company has an investment in Bank Indonesia Securities (SRBI) which measured at amortized cost with a tenure of 6 month and return rate of 0.57%.

Berdasarkan tanggal jatuh tempo dan penilaian peringkat, SRBI biaya perolehan diamortisasi yang dimiliki Perusahaan sebagai berikut:

Based on the maturity date and rating valuation, the amortized cost SRBI owned by the Company are as follows:

2024					
SRBI	Tanggal Jatuh Tempo/ Maturity Date	Peringkat/ Ranking	Nilai Nominal/ Par Value	Harga Perolehan/ Acquisition Cost	Nilai Tercatat Bersih/ Net Carrying Amount
		Rp	Rp	Rp	Rp
IDSR2401251825	24 Januari 2025/ January 24, 2025	Gov	20.500.000	19.812.328	20.388.402

Amortisasi premi SRBI – bersih yang diakui sebagai pendapatan (kerugian) tahun-tahun berakhir 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp687.672 dan Rp576.074 (Catatan 28).

Ammortization of SRBI premium – net which is recognized as income (loss) for the years ended December 31, 2025 and 2024 amounting to Rp687,672 and Rp576,074 (Note 28).

Untuk periode 31 Desember 2025, SRBI telah dicairkan pada Januari 2025, dan Perusahaan tidak melakukan perpanjangan SRBI.

For the period of December 31, 2025, SRBI was disbursed in January 2025, and the Company did not extend the SRBI.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**8. Investasi pada Entitas Asosiasi dan
Ventura Bersama**

**8. Investment in Associates and
Joint Venture**

2025								
Total Saham yang Dimiliki/ Number of Shares Owned	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Biaya Perolehan/ Cost of Acquisition		Bagian Laba (Rugi) Bersih/ Net Earnings (Loss)		Pembagian Dividen atau Bagi Hasil/ Dividend Distribution or Profit Sharing	Nilai Tercatat/ Carrying Value	
		Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan di Tahun Berjalan/ Addition in Current Year	Saldo Awal/ Akumulasi/ Beginning Balance of Accumulated	Tahun Berjalan/ Current Year			
	(%)	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Entitas Asosiasi/ Associates								
<u>Metode Ekuitas/ Equity Method</u>								
PT Jakarta Tollroad Development	316,662	40.10	1,968,238,793	107,575,030	(83,294,176)	(17,906,096)	--	1,974,613,551
PT Jaya Binara Mediktama	237,200	40.00	237,200,000	--	11,677,953	54,705,187	--	303,583,140
PT Sarana Pembangunan Jaya	12,500	25.00	8,900,000	43,750,000	41,387,574	1,967,376	--	96,004,950
PT Jaya Pangan Lestari	400	20.00	400,000	--	6,109,749	(3,103,424)	--	3,406,325
PT Jaya City Development	900,000	30.00	900,000	--	(900,000)	--	--	--
PT Bukit Semarang Jaya Metro	30,024	26.81	48,970,000	--	13,032,480	4,580,683	(1,417,372)	65,165,791
PT Aviary Jaya Lestari	245,000	35.00	24,500,000	2,597,000	(7,470,261)	(2,782,606)	--	16,844,133
			2,289,108,793	153,922,030	(19,456,681)	37,461,120	(1,417,372)	2,459,617,890
Ventura Bersama/ Joint Venture								
KSO Pembangunan Jaya Property (Catatan/ Note 35.e and 38.b)	35.00		52,363,492	--	(17,273,006)	(536,434)	--	34,554,052
			2,341,472,285	153,922,030	(36,729,687)	36,924,686	(1,417,372)	2,494,171,942
2024								
Total Saham yang Dimiliki/ Number of Shares Owned	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Biaya Perolehan/ Cost of Acquisition		Bagian Laba (Rugi) Bersih/ Net Earnings (Loss)		Pembagian Dividen atau Bagi Hasil/ Dividend Distribution or Profit Sharing	Nilai Tercatat/ Carrying Value	
		Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan di Tahun Berjalan/ Addition in Current Year	Saldo Awal/ Akumulasi/ Beginning Balance of Accumulated	Tahun Berjalan/ Current Year			
	(%)	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Entitas Asosiasi/ Associates								
<u>Metode Ekuitas/ Equity Method</u>								
PT Jakarta Tollroad Development	300,269	39.98	1,968,238,793	--	(59,425,334)	(23,868,842)	--	1,884,944,617
PT Jaya Binara Mediktama	237,200	40.00	237,200,000	--	(26,074,259)	37,752,212	--	248,877,953
PT Sarana Pembangunan Jaya	8,900	25.00	8,900,000	--	39,355,540	2,032,034	--	50,287,574
PT Jaya Pangan Lestari	400	20.00	400,000	--	5,631,682	478,067	--	6,509,749
PT Jaya City Development	900,000	30.00	900,000	--	(900,000)	--	--	--
PT Bukit Semarang Jaya Metro	30,024	26.81	48,970,000	--	9,785,945	4,346,170	(1,099,635)	62,002,480
PT Aviary Jaya Lestari	217,000	35.00	21,700,000	2,800,000	(1,336,482)	(6,133,779)	--	17,029,739
			2,286,308,793	2,800,000	(32,962,908)	14,605,862	(1,099,635)	2,269,652,112
Ventura Bersama/ Joint Venture								
KSO Pembangunan Jaya Property (Catatan/ Note 35.e)	35.00		52,363,492	--	(17,824,501)	551,495	--	35,090,486
			2,338,672,285	2,800,000	(50,787,409)	15,157,357	(1,099,635)	2,304,742,598

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi dan ventura bersama di atas adalah sebagai berikut:

Summary of financial information of associates and joint venture above are as follows:

2025					
	Jenis Usaha/ Nature of Business	Aset/ Assets Rp	Liabilitas/ Liabilities Rp	Pendapatan/ Revenue Rp	Laba (Rugi)/ Income (Loss) Rp
Entitas Asosiasi/ Associates					
PT Jakarta Tollroad Development	Konstruksi dan Jalan Tol/ Construction and Highways	5,249,622,238	320,225,983	106,453,704	(44,870,963)
PT Jaya Binara Mediktama	Bidang Kesehatan/ Health Care	871,195,935	112,503,621	743,896,473	136,762,968
PT Sarana Pembangunan Jaya	Penyewaan dan Pengelolaan/ Rental and Estate Management	381,833,321	809,158	21,359,322	7,869,505
PT Jaya Pangan Lestari	Boga dan Perdagangan/ Catering and Trading	2,237,523,953	374,378,918	30,133,997	1,574,538
PT Bukit Semarang Jaya Metro	Pengembang/Developer	215,540,312	32,988,599	62,853,145	17,169,379
PT Aviary Jaya Lestari	Akomodasi dan Rekreasi/ Accommodation and Recreation	53,023,618	4,606,731	19,125,138	(7,950,304)
Ventura Bersama/ Joint Venture					
KSO Pembangunan Jaya Property (Catatan/ Note 35.e)	Pengembang/ Developer	50,868,101	12,204,922	--	(1,532,669)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2024					
Jenis Usaha/ Nature of Business	Aset/ Assets Rp	Liabilitas/ Liabilities Rp	Pendapatan/ Revenue Rp	Laba (Rugi)/ Income (Loss) Rp	
Entitas Asosiasi/ Associates					
PT Jakarta Tollroad Development	Konstruksi dan Jalan Tol/ Construction and Highways	5,055,730,526	331,721,067	99,420,245	(59,701,998)
PT Jaya Binara Mediktama	Bidang Kesehatan/ Health Care	858,698,874	236,769,528	641,345,070	94,380,530
PT Sarana Pembangunan Jaya	Penyewaan dan Pengelolaan/ Rental and Estate Management	198,970,984	816,326	21,359,322	8,128,135
PT Jaya Pangan Lestari	Boga dan Perdagangan/ Catering and Trading	20,904,348	3,875,923	44,103,142	4,773,122
PT Bukit Semarang Jaya Metro	Pengembang/Developer	212,260,250	41,506,970	56,698,959	16,352,245
PT Aviary Jaya Lestari	Akomodasi dan Rekreasi/ Accommodation and Recreation	53,264,776	4,319,869	15,977,138	(17,472,530)
Ventura Bersama/ Joint Venture					
KSO Pembangunan Jaya Property (Catatan/ Note 35.e)	Pengembang/ Developer	52,763,070	11,598,406	8,080,800	1,575,703

PT Jakarta Tollroad Development (JTD)

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar Nomor 66 tanggal 19 November 2025 yang dibuat di hadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., pemegang saham JTD telah menyetujui untuk melakukan peningkatan modal disetor dan ditempatkan dari semula Rp751.035.000 menjadi Rp789.134.000 atau sebesar 789.134 lembar saham yang diambil bagian Perusahaan sebanyak 16.393 lembar saham atau setara dengan Rp107.575.030. Sehingga kepemilikan saham Perusahaan di JTD menjadi sebesar 40,1%. Perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No.AHU-AH.01.03-0252130 tanggal 8 Desember 2025.

PT Jakarta Tollroad Development (JTD)

Based on the Deed of Statement of Shareholders' Decision on Amendments to the Articles of Association Number 66 dated November 19, 2025 which made in presence of Notary Aulia Taufani, S.H., JTD shareholders agreed to increase their paid-in and issued capital from Rp751,035,000 to Rp789,134,000 or 789,134 shares which by the Company amounted to 16,393 shares equivalent to Rp107,575,030. So the Company's share ownership in JTD becomes 40.1%. The change has been notified to Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Letter No.AHU-AH.01.03-0252130 dated December 8, 2025.

PT Aviary Jaya Lestari (AJL)

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham AJL No.2 tanggal 23 Desember 2024 di hadapan Notaris Eviani Natalia, S.H., Notaris di Bogor, pemegang saham menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp8.000.000 yang diambil bagian oleh Perusahaan sebanyak 28.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp2.800.000. Akta ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No.AHU-AH.01.03-0227741 tanggal 24 Desember 2024.

PT Aviary Jaya Lestari (AJL)

Based on the Notarial Deed of the Extraordinary Outside General Meeting of Shareholders AJL No.2 dated December 23, 2024 which made in presence of Notary Eviani Natalia, S.H., Notary in Bogor, the shareholders agreed to increase issued and paid up capital amounting to Rp8,000,000 which was taken by the Company amounting to 28,000 shares with a nominal value of Rp2,800,000. This deed has received approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic Indonesia in Letter No.AHU-AH.01.03-0227741 dated December 24, 2024.

Berdasarkan Akta Pernyataan Sirkuler Keputusan para Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham AJL No.15 tanggal 23 Desember 2025 di hadapan Notaris Rufina Indrawati Tenggono, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, pemegang saham menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp7.420.000 yang diambil bagian oleh Perusahaan sebanyak 25.970 lembar saham dengan nilai nominal Rp2.597.000.

Based on the Deed of Circular Statement of Shareholders' Decisions outside the AJL General Meeting of Shareholders No. 15 dated December 23, 2025, before Notary Rufina Indrawati Tenggono, S.H., Notary in Tangerang Regency, the shareholders approved an increase in issued and paid-up capital of Rp7,420,000, which was subscribed by the Company for 25,970 shares with a nominal value of Rp2,597,000. This deed has obtained approval from

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Akta ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No.AHU-AH.01.03-0257786 tanggal 24 Desember 2025.

PT Sarana Pembangunan Jaya (SPJ)

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perubahan Anggaran Dasar Nomor 17 tanggal 11 Desember 2025 yang dibuat di hadapan Maria Octaviani Djatmiko, S.H sebagai pengganti dari Aloysius Maria Jasin, S.H., pemegang saham SPJ telah menyetujui untuk melakukan peningkatan modal disetor dan ditempatkan dari semula Rp35.600.000 menjadi Rp50.000.000 atau sebesar 14.400 lembar saham yang diambil bagian Perusahaan sebanyak 3.600 lembar saham atau setara dengan Rp43.750.000. Sehingga kepemilikan saham Perusahaan di SPJ menjadi sebesar 25%. Perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No.AHU-AH.01.03-0258878 tanggal 29 Desember 2025.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Letter No. AHU-AH.01.03-0257786 dated December 24, 2025.

PT Sarana Pembangunan Jaya (SPJ)

Based on the Deed of Statement of Shareholders' Decision Number 17 dated December 11, 2025, which made in presence of Notary Maria Octaviani Djatmiko, S.H., as a substituted Notary of Aloysius Maria Jasin, S.H., SPJ shareholders agreed to increase their paid-in and issued capital from Rp35,600,000 to Rp50,000,000 or 14,400 shares which by the Company amounted to 3,600 shares equivalent to Rp43,750,000. So the Company's share ownership in SPJ becomes 25%. The change has been notified to Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Letter No.AHU-AH.01.03-0258878 dated December 29, 2025.

9. Tanah untuk Pengembangan

Akun ini merupakan nilai tercatat tanah untuk pengembangan atas proyek-proyek dengan rincian akun ini adalah sebagai berikut:

9. Land for Development

This account represents the carrying value of land for development upon projects with the details are as follows:

	2025		2024	
	Luas/ Area m ² /sqm	Total/ Amount Rp	Luas/ Area m ² /sqm	Total/ Amount Rp
Perusahaan/ The Company				
Desa Parigi Baru	1,502,034	829,637,595	1,521,687	745,457,762
Lain-lain (di bawah 1 Juta m ²)/ Others (each below 1 million sqm)	3,876,758	2,649,791,406	4,017,602	2,673,759,705
Subtotal	5,378,792	3,479,429,001	5,539,289	3,419,217,467
Entitas Anak/ Subsidiary				
PT Jaya Gardenpolis				
Desa Sukaharja	1,501,606	196,974,597	1,503,551	191,088,262
Desa Sukamanah	909,292	44,522,770	990,228	44,471,966
Desa Sukatani	1,193,598	54,413,217	1,219,447	54,260,861
Lain-lain (di bawah 1 Juta m ²)/ Others (each below 1 million sqm)	5,384,785	841,019,781	5,302,850	819,005,382
Subtotal	8,989,281	1,136,930,365	9,016,076	1,108,826,471
PT Primainti Permata				
Lain-lain (di bawah 1 Juta m ²)/ Others (each below 1 million sqm)	63,250	60,390,214	74,181	71,022,725
PT Jaya Letris Properti				
Lain-lain (di bawah 1 Juta m ²)/ Others (each below 1 million sqm)	17,769	89,718,137	17,769	88,991,513
PT Jaya Properti Fatmawati				
Lain-lain (di bawah 1 Juta m ²)/ Others (each below 1 million sqm)	3,939	53,160,333	3,939	53,068,300
PT Jaya Properti Simatupang				
Lain-lain (di bawah 1 Juta m ²)/ Others (each below 1 million sqm)	2,070	43,625,817	2,070	43,518,014
Total	14,455,101	4,863,253,867	14,653,324	4,784,644,490

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Status kepemilikan tanah untuk pengembangan sebagai berikut:

Ownership status of land for development are as follows:

	Luas/ Area (Meter Persegi)/ (Square Meter) 2025	Luas/ Area (Meter Persegi)/ (Square Meter) 2024	
Sertifikat Hak Guna Bangunan	4,552,063	4,437,477	Certificate of Right to Build
Pelepasan Hak	9,903,038	10,215,847	Release of Rights
Total	14,455,101	14,653,324	Total

Tidak ada biaya pinjaman (berupa bunga dan beban keuangan lain) yang dikapitalisasi pada persediaan tanah yang sedang dikembangkan pada 31 Desember 2025 dan 2024.

No borrowing cost (interest and other financing cost) were capitalized to land under development inventory as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

Pada tahun 2025, Grup melakukan reklasifikasi tanah untuk pengembangan menjadi aset tetap sebesar Rp4.577.799 (Catatan 11).

In 2025, the Group reclassified land for development to fixed asset amounting to Rp4,577,799 (Note 11).

Pada tahun 2025 dan 2024, Grup melakukan reklasifikasi tanah untuk pengembangan menjadi properti investasi tanah sebesar Rp11.543.954 dan Rp3.425.336 (Catatan 10).

In 2025 and 2024, the Group reclassified land for development to investment properties land amounting to Rp11,543,954 and Rp3,425,336 (Note 10).

10. Properti Investasi

10. Investment Properties

2025					
Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification Correction	Saldo Akhir/ Ending Balance		
Rp	Rp	Rp	Rp		
Harga Perolehan				Acquisition Cost	
Tanah	396,623,551	1,942,027	15,231,026	413,796,604	Land
Bangunan dan Prasarana	2,213,533,354	22,137,321	23,228,707	2,258,899,382	Building and Improvements
Properti Investasi Dalam Penyelesaian - Bangunan	119,000,813	9,909,527	(24,371,374)	104,538,966	Construction in Progress of Investment Property - Building
Total	2,729,157,718	33,988,875	14,088,359	2,777,234,952	Total
Akumulasi Penyusutan				Accumulated Depreciation	
Bangunan dan Prasarana	794,557,529	118,365,508	(770,943)	912,152,094	Building and Improvements
Nilai Tercatat	1,934,600,189			1,865,082,858	Carrying Amount
2024					
Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification Correction	Saldo Akhir/ Ending Balance		
Rp	Rp	Rp	Rp		
Harga Perolehan				Acquisition Cost	
Tanah	265,265,402	9,541,120	121,817,029	396,623,551	Land
Bangunan dan Prasarana	2,249,709,548	17,240,969	(53,417,163)	2,213,533,354	Building and Improvements
Properti Investasi Dalam Penyelesaian - Bangunan	52,609,841	12,184,592	54,206,380	119,000,813	Construction in Progress of Investment Property - Building
Total	2,567,584,791	38,966,681	122,606,246	2,729,157,718	Total
Akumulasi Penyusutan				Accumulated Depreciation	
Bangunan dan Prasarana	680,144,257	113,734,847	678,425	794,557,529	Building and Improvements
Nilai Tercatat	1,887,440,534			1,934,600,189	Carrying Amount

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

Depreciation expenses for the years ended December 31, 2025 and 2024 are allocated as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Beban Pokok Penjualan dan			Cost of Revenues and Direct
Beban Langsung (Catatan 25)	118,365,508	113,461,092	Expenses (Note 25)
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 26)	--	273,754	General and Administrative Expenses (Note 26)
Total	118,365,508	113,734,847	Total

Properti investasi terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana pusat perbelanjaan Plaza Bintaro Jaya, sebagian Bintaro Trade Center, Senen Blok V, Pusat Grosir Senen Jaya, Slipi Jaya, Jembatan Multiguna Senen Jaya, Pasar Modern, Fresh Market Emerald, Pasar Modern Graha Raya dan Bintaro Xchange Mall I, Bintaro Xchange Mall II, Kondominium BPR, Kondominium Emerald, Kondominium Silktown, entitas anak PT Jaya Gardenpolis, PT Primainti Permata serta salah satu bangunan di unit perumahan di Graha Raya yang disewakan kepada pihak ketiga. Hasil dari sewa tersebut dicatat dalam akun "Pendapatan Usaha" (Catatan 24).

Investment properties consists of land, shopping center building and improvements at Plaza Bintaro Jaya, a part of Bintaro Trade Center, Senen Blok V, Pusat Grosir Senen Jaya, Slipi Jaya, Jembatan Multiguna Senen Jaya, Pasar Modern, Fresh Market Emerald, Pasar Modern Graha Raya and Bintaro Xchange Mall I, Bintaro Xchange Mall II, Kondominium BPR, Kondominium Emerald, Kondominium Silktown, and subsidiaries PT Jaya Gardenpolis, PT Primainti Permata and one of the buildings in estate unit at Graha Raya which rented to third parties. Rental revenue of this investment is recorded as a part of "Revenues" account (Note 24).

Tanah properti investasi terletak di Tangerang, Senen, dan Palmerah dengan Hak Guna Bangunan yang berjangka waktu 16 (enam belas) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun yang akan jatuh tempo sampai dengan 2035. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

The land located in Tangerang, Senen and Palmerah with Building Rights Title (HGB) which valid for 16 (sixteen) years until 30 (thirty) years and will be expired until 2035. Management believes that the title on the landrights can be extended upon their expiration as they are acquired with adequate ownership title.

Pada 2025 dan 2024, Grup melakukan reklasifikasi tanah untuk pengembangan menjadi properti investasi tanah sebesar Rp11.543.954 dan Rp3.425.336 (Catatan 10).

In 2025 and 2024, the Group reclassified land for development to investment properties land amounting to Rp11,543,954 and Rp3,425,336 (Note 10).

Pada 2025 dan 2024, Grup melakukan reklasifikasi persediaan menjadi properti investasi tanah sebesar Rp3.019.538 dan Rp113.227.794 (Catatan 6).

In 2025 and 2024, the Group reclassified building units inventories to investment properties land amounting to Rp3,019,538 and Rp113,227,794 respectively (Note 6).

Pada 2025 dan 2024, Grup melakukan reklasifikasi properti investasi dalam pembangunan menjadi aset tetap dalam pembangunan sebesar Rp278.779 dan Rp239.779 (Catatan 11).

In 2025 and 2024, the Group reclassified construction in progress of investment properties to construction in progress - building amounting Rp278,779 and Rp239,779 (Note 11).

Pada 2024, Grup melakukan reklasifikasi properti investasi dalam penyelesaian menjadi aset tetap sebesar Rp90.716 (Catatan 11).

In 2024, the Group reclassified construction in progress of investment properties – buildings to fixed assets amounting Rp90,716 (Note 11).

Pada 2025 dan 2024, Grup melakukan reklasifikasi properti investasi ke persediaan sebesar Rp2.313.812 dan Rp2.022.310 (Catatan 6).

In 2025 and 2024, the Group reclassified investment of properties to inventory amounting Rp2,313,812 and Rp2,022,310 (Note 6).

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada 2025, Grup melakukan reklasifikasi properti investasi bangunan ke aset tetap bangunan sebesar Rp556.401 dengan nilai akumulasi penyusutan sebesar Rp193.273 (Catatan 11).

Pada tahun 2024, Grup melakukan reklasifikasi aset tetap dalam pembangunan menjadi properti investasi sebesar Rp4.784.979 (Catatan 11).

Pada 2025 dan 2024, Grup melakukan reklasifikasi aset tetap ke properti investasi bangunan sebesar Rp2.673.980 dan Rp3.520.940. (Catatan 11).

Properti investasi dalam penyelesaian terutama merupakan akumulasi biaya konstruksi bangunan atas renovasi dalam penyelesaian Bintaro Xchange Mall, Plaza Bintaro Jaya, Bintaro Ice Skating, Pengelola Kawasan Bintaro, Plaza Slipi Jaya, Bintaro Xchange Mall II, Kondominium Bintaro Plaza Residence, Kondominium Emerald, Kondominium Silktown, PT Jaya Gardenpolis dan Entitas Anak, dan PT Primainti Permata. Akumulasi biaya konstruksi pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp104.538.966 dengan persentase penyelesaian antara 10% sampai dengan 95% dengan perkiraan penyelesaian dari Januari 2026 sampai dengan tahun 2027.

Pada 31 Desember 2025, nilai wajar properti investasi terutama berdasarkan laporan KJPP Susan Widjojo & Rekan tanggal 11 Februari 2026 dan sisanya berdasarkan laporan KJPP Toto Suharto & Rekan tanggal 21 Februari 2025 sehingga total seluruhnya sebesar Rp7.536.073.321.

Pada 31 Desember 2024, nilai wajar properti investasi berdasarkan laporan KJPP Toto Suharto dan Rekan tanggal 21 Februari 2025 sebesar Rp7.359.847.700.

Nilai wajar dihitung menggunakan metode diskonto arus kas terdiskonto (*discounted cash flows*) atas pendekatan pendapatan (*income approach*) dan pendekatan biaya (*cost approach*) untuk Bangunan dan Prasarana dan metode pendekatan perbandingan data pasar (*market data approach*) untuk nilai wajar tanah.

Penentuan nilai pasar tanah didukung oleh bukti pasar berupa data pembanding yang ditawarkan di pasaran, sementara untuk nilai pasar bangunan didukung oleh estimasi biaya berupa perhitungan biaya reproduksi baru.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

In 2025, the Group reclassified investment buildings of properties to fixed assets buildings amounting Rp556,401 with accumulated of depreciation amounting Rp193,273 (Note 11).

In 2024, the Group reclassified infrastructure cost to investment properties amounting Rp4,784,979 (Note 11).

In 2025 and 2024, the Group reclassified fixed assets to investment properties buildings amounting Rp2,673,980 and Rp3,520,940. (Note 11).

Investment properties in progress of investment property primarily is the construction cost accumulation renovation under construction of Bintaro Xchange Mall, Plaza Bintaro Jaya, Bintaro Ice Skating, Bintaro Estate Management, Plaza Slipi Jaya, Bintaro Xchange Mall II, Condominium Bintaro Plaza Residence, Condominium Emerald, Condominium Silktown, PT Jaya Gardenpolis and Subsidiaries, and PT Primainti Permata. The accumulated construction costs as of December 31, 2025 amounted to Rp104,538,966 with percentage of completion between 10% until 95% with estimated completion from January 2026 until year 2027.

As of December 31, 2025, the fair value of investment properties is primarily based on the report of KJPP Susan Widjojo & Rekan dated February 11, 2026 and the remaining amount is based on the report of KJPP Toto Suharto & Rekan dated February 21, 2025, amounted Rp7,536,073,321.

As of December 31, 2024, value of investment properties based on reports of KJPP Toto Suharto and Associates dated February 21, 2025 amounted to Rp7,359,847,700.

The fair value is calculated using discounted cash flow method of the income approach and the cost approach for Buildings and Infrastructure and market data approach for the fair value of the land.

Determining the market value of the land market is supported by evidence in the form of comparative data offered in the market, while the market value of the building is supported by a calculation of the estimated cost of new reproduction cost.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pendapatan sewa dan beban operasi langsung dari properti investasi pada laba rugi untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Rental income and direct operating expenses from investment property in profit or loss for the years ended December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Pendapatan (Catatan 24)			Revenue (Note 24)
Sewa	399,772,427	361,226,658	Rental
Beban Langsung (Catatan 25)			Direct Expenses (Note 25)
Sewa	149,192,977	142,274,418	Rental

Properti investasi Perusahaan berupa bangunan dan prasarana telah diasuransikan kepada PT Sampo Insurance Indonesia, PT Chubb General Insurance Indonesia, PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk, PT Asuransi Umum Mega, dan PT Asuransi Bintang Tbk, PT Avrist General Insurance, PT Great Eastern General Insurance Indonesia, pihak ketiga terhadap kerugian risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan pada 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp3.039.786.627 dan Rp3.016.789.276. Manajemen berpendapat nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

The Company's investment properties in the form of buildings and infrastructure are insured to PT Sampo Insurance Indonesia, PT Chubb General Insurance Indonesia, PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk, PT Asuransi Umum Mega, and PT Asuransi Bintang Tbk, PT Avrist General Insurance, PT Great Eastern General Insurance Indonesia, third parties against losses from fire and other risks with total coverage at December 31, 2025 and December 31, 2024 amounting to Rp3,039,786,627 and Rp3,016,789,276, respectively. Management believes that the insurance coverage is sufficient to cover possible losses on the assets insured.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, sebagian tanah dalam properti investasi seluas 43.827 m² digunakan untuk jaminan atas fasilitas pinjaman bank (Catatan 35.k).

As of December 31, 2025 and 2024, a portion of the land in the investment property of an area 43,827 sqm is used for collateral for bank loans facility (Note 35.k).

11. Aset Tetap

11. Fixed Assets

	2025					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Disposal	Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification and Correction	Saldo Akhir/ Ending Balance	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Harga Perolehan						Acquisition Cost
Tanah	39,543,680	1,000,861	--	9,753,877	50,298,418	Land
Bangunan Kantor dan Kegiatan Olahraga	591,220,828	5,434,565	(222,652)	(1,528,214)	594,904,527	Office and Sports Center Buildings
Peralatan Bangunan Kantor	81,069,345	5,813,366	--	20,849,954	107,732,665	Office Buildings Equipments
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	19,785,061	1,368,527	--	305,407	21,458,995	Office Furnitures and Fixtures
Kendaraan	8,198,059	1,537,733	--	1,296,396	11,032,188	Vehicles
Aset Dalam Penyelesaian - Bangunan	29,175,991	8,361,862	--	(26,301,323)	11,236,530	Construction in Progress - Building
	<u>768,992,964</u>	<u>23,516,914</u>	<u>(222,652)</u>	<u>4,376,097</u>	<u>796,663,323</u>	
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan Kantor dan Kegiatan Olahraga	79,364,622	28,832,465	(222,652)	(2,175,321)	105,799,114	Office and Sports Center Buildings
Peralatan Bangunan Kantor	44,481,379	12,463,375	--	1,917,553	58,862,307	Office Buildings Equipments
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	15,917,331	1,347,726	--	(13,200)	17,251,857	Office Furnitures and Fixtures
Kendaraan	8,036,824	569,933	--	--	8,606,757	Vehicles
	<u>147,800,156</u>	<u>43,213,499</u>	<u>(222,652)</u>	<u>(270,968)</u>	<u>190,520,035</u>	
Nilai Tercatat	<u>621,192,808</u>				<u>606,143,288</u>	Carrying Amount

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
 (Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2025 and 2024
 (In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2024					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Disposal	Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification and Correction	Saldo Akhir/ Ending Balance	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Harga Perolehan						Acquisition Cost
Tanah	22,914,728	624,404	--	16,004,548	39,543,680	Land
Bangunan Kantor dan Kegiatan Olahraga	288,969,612	5,717,802	--	296,533,414	591,220,828	Office and Sports Center Buildings
Peralatan Bangunan Kantor	68,912,910	3,935,334	(33,095)	8,254,196	81,069,345	Office Buildings Equipments
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	17,435,629	2,107,425	--	242,007	19,785,061	Office Furnitures and Fixtures
Kendaraan	8,328,865	--	(130,806)	--	8,198,059	Vehicles
Aset Dalam Penyelesaian - Bangunan	214,126,534	131,604,412	--	(316,554,955)	29,175,991	Construction in Progress - Building
	<u>620,688,278</u>	<u>143,989,377</u>	<u>(163,901)</u>	<u>4,479,210</u>	<u>768,992,964</u>	
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan Kantor dan Kegiatan Olahraga	56,242,296	24,308,133	--	(1,185,807)	79,364,622	Office and Sports Center Buildings
Peralatan Bangunan Kantor	37,465,594	7,048,880	(33,095)	--	44,481,379	Office Buildings Equipments
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	14,629,518	1,287,813	--	--	15,917,331	Office Furnitures and Fixtures
Kendaraan	8,001,785	165,845	(130,806)	--	8,036,824	Vehicles
	<u>116,339,193</u>	<u>32,810,671</u>	<u>(163,901)</u>	<u>(1,185,807)</u>	<u>147,800,156</u>	
Nilai Tercatat	<u>504,349,085</u>				<u>621,192,808</u>	Carrying Amount

Beban penyusutan yang dialokasikan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Depreciation expenses are allocated for the years ended December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung (Catatan 25)	34,391,995	24,765,816	Cost of Revenues and Direct Expenses (Note 25)
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 26)	8,821,504	8,044,855	General and Administrative Expenses (Note 26)
Total	<u>43,213,499</u>	<u>32,810,671</u>	Total

Penjualan aset tetap pada tahun 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Sale of fixed assets in 2025 and 2024 is as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Harga Jual	--	27,300	Selling Price
Nilai Buku	--	--	Net Book Value
Keuntungan Penjualan Aset Tetap	<u>--</u>	<u>27,300</u>	Gain on Sale of Fixed Assets

Grup memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Tangerang dengan Hak Guna Bangunan yang berjangka waktu 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun yang akan jatuh tempo sampai dengan 2038. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

The Group owns several parcels of land located in Tangerang with Building Rights Title (HGB) which valid for 20 (twenty) years until 30 (thirty) years and will be expired in 2038. Management believes that the title on the landrights can be extended upon their expiration as they are acquired with adequate ownership.

Aset dalam penyelesaian merupakan akumulasi biaya konstruksi bangunan terutama atas renovasi dan biaya studi perencanaan dan pengembangan yang pada anak usaha PT Jaya Gardenpolis, unit Pengelola Kawasan Bintaro, dan unit Perumahan Bintaro. Akumulasi biaya konstruksi pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp11.236.530

Construction in progress primarily is the construction cost accumulation mostly related to renovation and costs of planning and development studies of subsidiary PT Jaya Gardenpolis, unit Pengelola Kawasan Bintaro, and Perumahan Bintaro. The accumulated construction costs as of December 31, 2025 amounted to Rp11,236,530 with percentage of

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

dengan persentase penyelesaian antara 10% sampai dengan 95% dengan perkiraan penyelesaian pada tahun 2026.

Pada tahun 2025, Grup melakukan reklasifikasi tanah untuk pengembangan menjadi aset tetap sebesar Rp4.577.799 (Catatan 9).

Pada 2025 dan 2024, Grup melakukan reklasifikasi properti investasi dalam pembangunan menjadi aset tetap dalam pembangunan sebesar Rp278.779 dan Rp239.779 (Catatan 10).

Pada 2024, Grup melakukan reklasifikasi properti investasi dalam pembangunan menjadi aset tetap sebesar Rp90.716 (Catatan 10).

Pada tahun 2025, Grup melakukan reklasifikasi properti investasi bangunan ke aset tetap bangunan sebesar Rp556.401 dengan nilai akumulasi penyusutan sebesar Rp193.273 (Catatan 10).

Pada tahun 2025 dan 2024, Grup melakukan reklasifikasi persediaan menjadi aset tetap masing-masing sebesar Rp1.716.347 dan Rp13.520.375 (Catatan 6).

Pada 2025 dan 2024, Grup melakukan reklasifikasi aset tetap ke properti investasi sebesar Rp2.673.980 dan Rp3.520.940. (Catatan 10).

Pada tahun 2024, Grup melakukan reklasifikasi aset tetap dalam pembangunan menjadi properti investasi sebesar Rp4.784.979 (Catatan 10).

Pada tahun 2024, Grup melakukan reklasifikasi aset tetap dalam pembangunan menjadi persediaan sebesar Rp870.740 (Catatan 6).

Pada tahun 2024, Grup melakukan reklasifikasi aset tetap dalam pembangunan menjadi aset tak berwujud sebesar Rp195.000.

Aset tetap Grup telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Mega, PT Sampo Insurance Indonesia dan PT Sunday Insurance Indonesia, PT Great Eastern General Insurance Indonesia, PT Asuransi Central Asia, pihak ketiga terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan secara keseluruhan pada 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp1.227.106.612 dan Rp1.146.714.586.

Manajemen berpendapat nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

completion between 10% until 95% with estimated completion on 2026.

In 2025, the Group reclassified land for development to fixed asset amounting to Rp4,577,799 (Note 9).

In 2025 and 2024, the Group reclassified construction in progress of investment properties to construction in progress - building amounting Rp278,779 and Rp239,779 (Note 10).

In 2024, the Group reclassified construction in progress of investment properties fixed assets amounting Rp90,716 (Note 10).

In 2025, the Group reclassified investment buildings of properties to fixed assets buildings amounting Rp556,401 with accumulated of depreciation amounting Rp193,273 (Note 10).

In 2025 and 2024, the Group reclassified building units inventories to fixed assets amounting to Rp1,716,347 and Rp13,520,375 respectively (Note 6).

In 2025 and 2024, the Group reclassified fixed assets to investment properties amounting Rp2,673,980 and Rp3,520,940 (Note 10).

In 2024, the Group reclassified construction in progress to Investment Property amounting to Rp4,784,979 (Note 10).

In 2024, the Group reclassified construction in progress to inventory amounting to Rp870,740 (Note 6).

In 2024, the Group reclassified construction in progress to intangible assets amounting to Rp195,000.

The Group's fixed assets are insured to PT Asuransi Umum Mega, PT Sampo Insurance Indonesia and PT Sunday Insurance Indonesia, PT Great Eastern General Insurance Indonesia, PT Asuransi Central Asia General Insurance Indonesia, third parties against fire and other risks for total coverage as of December 31, 2025 and December 31, 2024 amounting to Rp1,227,106,612 and Rp1,146,714,586, respectively.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover any possible losses on fixed assets.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai tercatat dari seluruh aset Grup di atas dapat dipulihkan, sehingga tidak diperlukan adanya penurunan nilai atas aset tersebut.

Management believes that the carrying amount of the entire assets owned by the Group are recoverable, therefore, no provision for decline in value of fixed assets is considered as necessary.

12. Aset Hak-Guna dan Liabilitas Sewa

12. Right-of-Use Assets and Lease Liabilities

Rekonsiliasi kelompok-kelompok utama aset hak guna adalah sebagai berikut:

The reconciliation of right of use assets by major classifications was as follows:

2025				
Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir	
Harga Perolehan				Acquisition Cost
Kendaraan	5,316,050	4,565,964	(5,316,050)	4,565,964
	5,316,050	4,565,964	(5,316,050)	4,565,964
Akumulasi Penyusutan				Accumulated Depreciation
Kendaraan	5,236,676	1,125,741	(5,316,050)	1,046,367
	5,236,676	1,125,741	(5,316,050)	1,046,367
Nilai Tercatat	79,374		3,519,597	Carrying Amount
2024				
Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir	
Harga Perolehan				Acquisition Cost
Kendaraan	5,316,050	--	--	5,316,050
	5,316,050	--	--	5,316,050
Akumulasi Penyusutan				Accumulated Depreciation
Kendaraan	4,284,182	952,494	--	5,236,676
	4,284,182	952,494	--	5,236,676
Nilai Tercatat	1,031,868		79,374	Carrying Amount

Jadwal pembayaran sewa pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The future lease payments as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Liabilitas Sewa			Lease Liability
Tidak lebih dari 1 Tahun	1,421,400	451,934	Not Longer than 1 Year
Lebih dari 1 Tahun	2,760,001	--	More than 1 Year
Jumlah	4,181,401	451,934	Total
Dikurangi bagian bunga	(468,366)	(6,924)	Minus Interest
Nilai kini Pembayaran Sewa Minimum	3,713,035	445,010	Present Value of Minimum Payment Lease
Dikurangi bagian jatuh tempo satu tahun	(1,165,203)	(445,010)	Minus the portion due within one year
Bagian Jangka Panjang	2,547,832	--	Non Current Portion

Beban yang timbul untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Expenses incurred for the years ended December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Jumlah yang diakui di laba rugi			Total Recognized on Profit (Loss)
yang timbul dari sewa adalah sebagai berikut:			arising from rent are as follows:
Beban Bunga atas Liabilitas Sewa	275,860	62,368	Interest Expense from Lease Liability
Beban Penyusutan Aset Hak-Guna (Catatan 26)	1,125,741	952,494	Amortization Expense of Right-of-Use Assets (Note 26)
Total	1,401,601	1,014,862	Total

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

13. Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya

13. Other Non Current Financial Assets

	2025 Rp	2024 Rp
Uang Jaminan Pemberian KPR	364,974,049	438,470,930
Investasi yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain	6,708,354	6,170,139
Total	371,682,403	444,641,069

*Deposit for Housing Loan
Investment Measured at Fair Value
Through Other Comprehensive Income
Total*

a. Uang Jaminan Pemberian KPR

Uang jaminan pemberian KPR merupakan jaminan yang dibayarkan Perusahaan dan entitas anak kepada bank-bank pemberi kredit pemilikan rumah sehubungan dengan penyelesaian sertifikat hak kepemilikan pembeli saat periode kredit pemilikan rumah berakhir (Catatan 35.c).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 saldo uang jaminan pemberian KPR adalah sebagai berikut:

a. Deposit for Housing Loan

Deposit for housing loan represents deposit paid by the Company and its subsidiaries to the banks that provide housing loan facilities, in connection with the process of completing customer's ownership certificate at the time housing loan period is finished (Note 35.c).

As of December 31, 2025 and 2024, the outstanding deposits for housing loan are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp
PT Bank CIMB Niaga Tbk	84,353,354	108,951,121
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	68,742,712	83,720,701
PT Bank Central Asia Tbk	64,595,654	85,271,199
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	44,640,667	42,809,937
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	32,153,009	40,624,838
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	25,452,389	18,919,746
PT Bank UOB Indonesia	15,080,792	19,623,985
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	10,043,740	9,386,280
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	9,137,158	17,235,912
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	6,312,271	9,613,455
PT Bank Permata Tbk	1,205,388	1,483,178
Lain-lain/Others (dibawah/each below Rp1.000.000)	3,256,915	830,578
Total	364,974,049	438,470,930

b. Investasi yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain

b. Investment Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income

	Jenis Usaha/ Nature of Business	2025		
		Total Saham yang Dimiliki/ Number of Shares Owned	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai Wajar/ Fair Value
			(%)	Rp
PT Bintaro Serpong Damai	Konstruksi dan Jalan Tol/ Construction and Highways	3,750	0.83	6,637,354
PT Jaya Land	Pengembang/Developer	68,000	0.01	68,000
PT Megatopmas Sejahtera	Perdagangan dan Pengembang/ Trading and Developer	1	1.00	1,000
PT Dian Prima Kusuma	Pengelolaan Gedung/Building Management	10	0.02	1,000
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	Pengelolaan Gedung/Building Management	500	1.00	500
PT Shinta Kurnia Alam	Perdagangan dan Jasa Konstruksi/ Trading and Construction Services	5	0.00	500
Total				6,708,354

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2024			
	Jenis Usaha/ Nature of Business	Total Saham yang Dimiliki/ Number of Shares Owned	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai Wajar/ Fair Value
			(%)	Rp
PT Bintaro Serpong Damai	Konstruksi dan Jalan Tol/ Construction and Highways Pengembang/Developer	3,750	0.83	6,099,139
PT Jaya Land	Pengembang/Developer	68,000	0.01	68,000
PT Megatopmas Sejahtera	Perdagangan dan Pengembang/ Trading and Developer	1	1.00	1,000
PT Dian Prima Kusuma	Pengelolaan Gedung/Building Management	10	0.02	1,000
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	Pengelolaan Gedung/Building Management	500	1.00	500
PT Shinta Kurnia Alam	Perdagangan dan Jasa Konstruksi/ Trading and Construction Services	5	0.00	500
Total				6,170,139

Berikut adalah perubahan efek-efek dengan klasifikasi nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain:

Movements on marketable securities classified fair value through other comprehensive income:

	2025 Rp	2024 Rp	
Saldo awal tahun	2,473,522	2,025,187	Balance at beginning of year
Keuntungan (Kerugian) yang belum Direalisasi yang Diakui di Ekuitas	538,215	448,335	Unrealized Gain (Losses) Recognized in Equity
Saldo Akhir Tahun	3,011,737	2,473,522	Balance at end of year

Tidak tersedia informasi berdasarkan kuotasi harga publikasian atas nilai wajar investasi saham tersedia untuk dijual.

No information available based on quoted prices publication of the fair value of equity investments available for sale.

Berdasarkan laporan hasil penilaian KJPP Edi Andesta dan Rekan pada tanggal 12 Februari 2026 dan 20 Februari 2025, penyertaan saham Grup pada PT Bintaro Serpong Damai untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 memiliki nilai wajar sebesar Rp6.637.354 dan Rp6.099.139 dengan nilai wajar saham per lembar sebesar Rp1.770 dan Rp1.626.

Based on the assessment report by KJPP Edi Andesta and Partners on February 12, 2026 and February 20, 2025, the Group's share investment at PT Bintaro Serpong Damai for the years ended December 31, 2025 and 2024 has a fair value amounting Rp6,637,354 and Rp6,099,139 with a fair value of shares amounting Rp1,770 and Rp1,626 per share.

14. Utang Usaha

14. Trade Payables

	2025 Rp	2024 Rp
Pihak Berelasi/ Related Parties (Catatan/ Note 31)	37,205,999	33,123,015
Pihak Ketiga/ Third Parties	293,448,703	232,767,358
Total	330,654,702	265,890,373

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah. Utang usaha tidak berbunga dan tidak dijamin dengan aset Grup.

The entire payables denominated in Rupiah. The payable are non interest-bearing and not secured by the assets of the Group.

15. Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya

Akun ini terutama merupakan utang kepada pihak ketiga dan uang muka penjualan yang harus dikembalikan kepada pihak pembeli karena pembatalan dan lainnya untuk tahun 2025 dan 2024 sebesar Rp30.616.624 dan Rp19.922.853.

This account mainly represents payable to third parties and advance sales are to be returned to the buyer due to a cancellation and others amounting to for the year 2025 and 2024 amounting to Rp30,616,624 and Rp19,922,853.

16. Beban Akruai

	2025 Rp	2024 Rp
Taksiran Biaya untuk Pembangunan	208,959,051	165,167,427
Pengelolaan Lingkungan	26,391,929	31,179,221
Liabilitas Penyediaan Fasilitas		
Lahan Pemakaman Umum	17,888,234	16,649,577
Listrik dan air	3,628,962	3,559,337
Jasa Profesional	2,552,897	2,453,645
Lain-lain	19,315,974	22,440,203
Total	278,737,047	241,449,410

16. Accrued Expenses

*Estimated Cost for Development
Estate Management
Liability for Public Cemetery Facility
Electricity and water
Professional Fees
Others
Total*

17. Uang Muka dari Pelanggan

	2025 Rp	2024 Rp
Unit Bangunan dan Kavling	2,429,047,751	2,368,702,978
Lain-lain	461,845,144	428,209,520
Total	2,890,892,895	2,796,912,498

17. Advances from Customers

*Building Units and Land Lots
Others
Total*

Akun ini merupakan uang muka yang diterima dari pelanggan sehubungan dengan transaksi-transaksi yang timbul dari pemesanan atau penjualan unit bangunan dan kavling yang dikembangkan Grup (Catatan 2.k dan 2.q).

This account represents advances from customers in connection with the subscription and sales of land lots and building units developed by the Group (Notes 2.k and 2.q).

Persentase pembayaran yang telah diterima oleh Grup per 31 Desember 2025 adalah 2% sampai dengan 99%.

The percentage of advance payment received by the Group as of December 31, 2025 between 2% until 99%.

18. Pendapatan Diterima di Muka dan Setoran Jaminan

Akun ini merupakan pendapatan sewa diterima di muka dan setoran jaminan atas Perusahaan di unit Plaza Bintaro Jaya, Plaza Slipi Jaya, Senen Blok V, Pusat Grosir Senen Jaya, Jembatan Multiguna Senen Jaya, Bintaro Trade Center, Pasar Modern, Bintaro Xchange Mall, BX Rink, Fresh Market, Pasar Modern Graha, Perumahan Graha Raya, Pengelola Hotel Senen III, Senen III, Accent, Bintaro Plaza Residence, Pengelola Kawasan Bintaro, Bintaro XChange Mall II, dan Oceanarium juga atas PT Jaya Citra Hotel, PT Jaya Properti Fatmawati,

18. Unearned Revenues and Customers Deposits

This account represents unearned rent revenue and customer's deposits of units at Bintaro Jaya Plaza, Slipi Jaya Plaza, Senen Block V, Pusat Grosir Senen Jaya, Jembatan Multiguna Senen Jaya, Bintaro Trade Center, Pasar Modern, Bintaro Xchange Mall, BX Rink, Fresh Market, Graha Modern Market, Graha Raya Real Estate, Management Hotel Senen III, Senen III, Accent, Bintaro Plaza Residence, Bintaro Estate Management, Bintaro Xchange Mall II, and Oceanarium. Also for PT Jaya Citra Hotel, PT Jaya Property Fatmawati,

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

PT Jaya Properti Simatupang, PT Primainti Permata, PT Jaya Gardenpolis, dan PT Jaya Letris Properti.

PT Jaya Property Simatupang, PT Primainti Permata, PT Jaya Gardenpolis, and PT Jaya Letris Properti.

	2025 Rp	2024 Rp	
Pendapatan Diterima di Muka	287,629,255	314,766,540	Unearned Revenue
Setoran Jaminan	95,352,069	90,190,102	Customer Deposits
Total	382,981,324	404,956,642	Total
Bagian Jangka Pendek			Current Portion
Pendapatan Diterima di Muka	(181,111,121)	(174,078,750)	Unearned Revenue
Setoran Jaminan	(8,796,765)	(7,920,484)	Customer Deposits
Total Bagian Jangka Pendek	(189,907,886)	(181,999,234)	Total Current Portion
Bagian Jangka Panjang	193,073,438	222,957,408	Non Current Portion

Sebagian saldo tersebut merupakan pendapatan diterima di muka dan setoran jaminan dari pihak berelasi (Catatan 31).

Some of these balances represent unearned revenue and customers' deposits from related parties (Note 31).

19. Imbalan Kerja

19. Employee Benefits

a. Program Pensiun - Iuran Pasti

Biaya pensiun iuran pasti masing-masing pada tahun 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp7.654.364 dan Rp6.949.424 yang dikelola oleh Dana Pensiun Pembangunan Jaya Group untuk kompensasi pensiun pegawai.

a. Pension Plan - Defined Contribution

The defined contribution pension costs respectively in 2025 and 2024 are amounted to Rp7,654,364 and Rp6,949,424, respectively, in the Pension Fund of Pembangunan Jaya Group for pension compensation plan.

b. Program Imbalan Pascakerja - Manfaat Pasti

Grup telah menghitung dan membukukan beban imbalan pascakerja berdasarkan Undang-undang No.6/2023, Peraturan Pemerintah No.35/2021, dan Peraturan Perusahaan untuk tahun 2025 dan 2024. Jumlah tenaga kerja yang berhak atas imbalan pascakerja adalah 461 dan 437 orang masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

b. Post-employment Program - Defined Benefit

The Group have calculated their estimated liabilities on post-employment benefits in accordance with Law No.6/2023, Government Regulation No.35/2021, and Company Regulation for year 2025 and 2024. The numbers of participants who are entitled to the employment benefits were 461 and 437 personnels as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

Liabilitas imbalan pascakerja yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

The post-employment benefits liabilities recognized in the consolidated statements of financial position are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Nilai Kini Liabilitas Manfaat Pasti	32,500,242	28,586,082	Present Value of Defined Benefit Liability
Nilai Wajar Aset Program	--	--	Fair Value Asset Program
Total	32,500,242	28,586,082	Total

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Mutasi liabilitas bersih di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

The movements of net liabilities in the consolidated statements of financial position are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Saldo Awal Tahun	28,586,082	31,974,068	<i>Beginning Balance</i>
Beban Tahun Berjalan	5,274,886	4,007,147	<i>Current Year Expenses</i>
Pembayaran Imbalan Kerja Tahun Berjalan	(4,230,984)	(4,929,288)	<i>Payment of Current Year Benefit</i>
Penghasilan Komprehensif Lain	2,870,258	(2,465,845)	<i>Other Comprehensive Income</i>
Saldo Akhir Tahun	32,500,242	28,586,082	<i>Ending Balance</i>

Komponen biaya imbalan pascakerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

Component of post-employment benefit expense recognize in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Biaya Jasa Kini	2,590,037	2,596,390	<i>Current Service Cost</i>
Biaya Bunga	1,929,887	1,922,639	<i>Interest Cost</i>
Transfer Masuk	1,768,213	1,385,112	<i>Transfer In</i>
Transfer Keluar	(1,013,251)	(1,896,994)	<i>Transfer Out</i>
Beban Diakui pada Laba Rugi	5,274,886	4,007,147	<i>Expenses Recognized on Profit and Loss</i>
Perubahan Asumsi Ekonomis	2,258,535	(1,726,452)	<i>Changes in Economic Assumptions</i>
Penyesuaian Pengalaman	611,723	(739,393)	<i>Experience Adjustments</i>
Beban Diakui pada Penghasilan Komprehensif Lain	2,870,258	(2,465,845)	<i>Expenses Recognized on Other Comprehensive Income</i>

Rekonsiliasi perubahan nilai kini kewajiban imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Reconciliation of change in present value of defined benefit obligations are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Nilai Kini Kewajiban Aktual Awal Tahun	28,586,082	31,974,068	<i>Actual Present Value of Employee Benefit Liabilities at Begin of Year</i>
Biaya Jasa Kini	2,590,037	2,596,390	<i>Current Service Cost</i>
Biaya Bunga	1,929,887	1,922,639	<i>Interest Expenses</i>
Pembayaran Imbalan Kerja Tahun Berjalan	(4,230,984)	(4,929,288)	<i>Payment of Current Year Benefit</i>
Transfer Masuk	1,768,213	1,385,112	<i>Transfer In</i>
Transfer Keluar	(1,013,251)	(1,896,994)	<i>Transfer Out</i>
Nilai Kini Kewajiban Yang Diharapkan Akhir Tahun	29,629,984	31,051,927	<i>Expected Present Value of Employee Benefit Liabilities at End of Year</i>
Nilai Kini Kewajiban Aktual Akhir Tahun	32,500,242	28,586,082	<i>Actual Present Value of Employee Benefit Liabilities at End of Year</i>
Keuntungan (Kerugian) Aktuarial Tahun Berjalan	(2,870,258)	2,465,845	<i>Actuarial Gain (Loss) Current Year</i>

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Asumsi aktuarial yang digunakan dalam menentukan beban dan liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Actuarial assumptions being used to determine the expenses and employee benefits liabilities as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

Tingkat Diskonto	6.20% (2024: 7.05%) per tahun / per annum	Discount Rate
Tingkat Kenaikan Gaji	8% (2024: 4.09% / 8%) per tahun / per annum	Salary Increase Rate
Usia Pensiun Normal		Normal Retirement Age
Karyawan Non Fisik	55 tahun/ years	Non-Physical Employee
Karyawan Fisik	50 tahun/ years	Physical Employee
Tingkat Pengunduran Diri	1% pada usia 20 tahun dan berkurang secara linear menjadi 0% pada usia pensiun normal/ 1% at the age of 20 and linearly reduced to 0% in normal retirement age	Resignation Rate
Tingkat Pensiun	100% pada usia pensiun normal/ 100% at normal retirement age	Pension Rate
Tingkat Mortalita	Tabel Mortalita Indonesia IV -2019/ Indonesian Mortality Table IV Year 2019	Mortality Rate
Tingkat Kecacatan	10% dari Tabel Mortalita/ 10% of the Mortality Table	Disability Rate
Metode Perhitungan	Projected Unit Credit	Calculation Method

Program imbalan pasti memberikan eksposur Grup terhadap risiko tingkat bunga dan risiko gaji, sebagai berikut:

A defined benefit plan provides the Group's exposure to interest rate risk and the risk of a salary, as follows:

- Risiko Tingkat Bunga**
Nilai kini kewajiban pensiun imbalan pasti dihitung menggunakan tingkat diskonto yang ditetapkan dengan mengacu pada imbal hasil obligasi korporasi berkualitas tinggi. Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.
- Risiko Gaji**
Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

- Interest Rate Risk**
The present value of the defined benefit pension obligation is calculated using a discount rate determined by reference to yields on high quality corporate bonds. Lower interest rates would increase the liability bond program.
- Salaries Risk**
The present value of the defined benefit obligation is calculated by reference to the salary of the future program participants. Thus, the salary increase program participants will increase the program's liabilities.

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Sensitivitas analisis dibawah ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan dan semua asumsi lain akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

Significant actuarial assumption for the determination of the defined benefit obligation are discount rate and expected salary increase. The sensitivity analysis below have been determined based on reasonably possible change of the respective assumption occur at the end of the reporting period, while holding all other assumption constant.

	Nilai Kini Liabilitas Manfaat Pasti/ Present Value of Defined Benefit Liability		
	2025 Rp	2024 Rp	
Analisis Sensitivitas Tingkat Diskonto			<i>Sensitivity Analysis of Discount Rate</i>
Jika Tingkat +1%	30,462,923	26,825,889	<i>If Rate +1%</i>
Jika Tingkat -1%	34,763,379	30,544,394	<i>If Rate -1%</i>
Analisis Sensitivitas Kenaikan Gaji			<i>Sensitivity Analysis of Salary Increase</i>
Jika Tingkat +1%	35,447,272	30,877,960	<i>If Rate +1%</i>
Jika Tingkat -1%	30,104,089	26,665,311	<i>If Rate -1%</i>

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Profil Jatuh Tempo Liabilitas Manfaat Pasti adalah:

Maturity Profile of the Defined Benefit Obligation is as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Nilai Kini Manfaat Diharapkan akan Dibayar di:			<i>Present Value of Benefits Expected to be Paid in:</i>
- Tahun ke 1	2,861,466	3,804,093	<i>1st year -</i>
- Tahun ke 2	2,901,810	2,456,986	<i>2nd year -</i>
- Tahun ke 3	2,982,762	2,397,779	<i>3rd year -</i>
- Tahun ke 4	2,976,470	1,857,353	<i>4th year -</i>
- Tahun ke 5	3,850,443	2,532,018	<i>5th year -</i>
- Tahun ke 6-10	15,764,822	13,708,434	<i>6-10th years -</i>
- Tahun ke 11-15	15,133,206	13,722,384	<i>11-15th years -</i>
- Tahun ke 16-20	5,754,596	5,047,434	<i>16-20th years -</i>
- Tahun ke 20 dan selebihnya	1,834,703	1,482,478	<i>20th year and beyond -</i>

20. Modal Saham

20. Capital Stock

Susunan pemegang saham berdasarkan laporan kepemilikan saham yang dibuat oleh PT Adimitra Jasa Korpora - Biro Administrasi Efek, dengan laporannya sebagai berikut:

The composition of shareholders based on share ownership report issued by PT Adimitra Jasa Korpora - a Share Registrar, under its are as follows:

Pemegang Saham/ Stockholders

PT Pembangunan Jaya
BNP Paribas Singapore Branch Wealth Management
Masyarakat (dengan kepemilikan kurang dari 5%)/
Public (less than 5% ownership)

Jumlah Saham Beredar / *Outstanding Stocks*

Modal Saham Diperoleh Kembali / *Treasury Stocks*

Total

2025		
Total Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ <i>Issued and Fully Paid Capital</i>	Persentase Kepemilikan/ <i>Percentage of Ownership</i>	Total Modal Saham/ <i>Total Paid-in Capital</i>
	%	Rp
8,744,075,000	67.73	174,881,500
2,135,209,800	16.54	42,704,196
1,962,625,800	15.20	39,252,516
12,841,910,600	99.47	256,838,212
68,808,500	0.53	1,376,170
12,910,719,100	100.00	258,214,382

Pemegang Saham/ Stockholders

PT Pembangunan Jaya
BNP Paribas Singapore Branch Wealth Management
Masyarakat (dengan kepemilikan kurang dari 5%)/
Public (less than 5% ownership)

Jumlah Saham Beredar / *Outstanding Stocks*

Modal Saham Diperoleh Kembali / *Treasury Stocks*

Total

2024		
Total Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ <i>Issued and Fully Paid Capital</i>	Persentase Kepemilikan/ <i>Percentage of Ownership</i>	Total Modal Saham/ <i>Total Paid-in Capital</i>
	%	Rp
8,744,075,000	63.59	174,881,500
2,135,209,800	15.53	42,704,196
2,031,434,300	14.78	40,628,686
12,910,719,100	93.90	258,214,382
839,280,900	6.10	16,785,618
13,750,000,000	100.00	275,000,000

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Saham Treasuri

Berdasarkan surat manajemen No. 004/JRP/CS/II/2020 tanggal 13 Januari 2020 kepada Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Perusahaan melakukan pembelian kembali saham Perusahaan. Transaksi ini sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.30/POJK.04/2017 Tanggal 21 Juni 2017 tentang pembelian kembali saham emiten atau perusahaan publik. Pembelian kembali saham dilakukan secara bertahap pada 20 Desember 2019, 23 Desember 2019, dan 26 Desember 2019. Dengan total pembelian saham kembali antara 124.600 sampai dengan 4.409.500 lembar saham atau sebesar 0,16% sampai dengan 5,58% dari total jumlah saham yang akan dibeli kembali.

Berdasarkan surat manajemen kepada Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 058/JRP/CS/III/2020 tanggal 11 Maret 2020, Perusahaan akan melakukan pembelian kembali saham Perusahaan. Perihal Pelaporan Buyback Share, pembelian kembali saham yang telah dilakukan Perusahaan dalam kondisi pasar yang berfluktuasi secara signifikan sampai dengan 31 Desember 2020 sebesar 134.487.900 lembar saham.

Berdasarkan surat manajemen kepada Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 293/JRP/CS/X/2021 tanggal 8 Oktober 2021, Perusahaan akan melakukan pembelian kembali saham Perusahaan. Perihal Pelaporan Buyback Share, pembelian kembali saham yang telah dilakukan Perusahaan dalam kondisi pasar yang berfluktuasi secara signifikan sampai dengan 31 Desember 2021 sebesar 415.626.900 lembar saham.

Berdasarkan surat manajemen kepada Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 188/JRP/CS/VII/2022 tanggal 13 Juli 2022, Perusahaan akan melakukan pembelian kembali saham Perusahaan. Perihal Pelaporan Buyback Share, pembelian kembali saham yang telah dilakukan Perusahaan dalam kondisi pasar yang berfluktuasi secara signifikan sampai dengan 31 Desember 2022 sebesar 679.829.300 lembar saham.

Berdasarkan surat manajemen kepada Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 001/JRP/CS/II/2024 tanggal 05 Januari 2024, Perusahaan telah melakukan pembelian kembali saham Perusahaan. Perihal Pelaporan Buyback Share, pembelian kembali

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Treasury Stock

According to letter from management No. 004/JRP/CS/II/2020 dated January 13, 2020 to Chairman of Capital Market Advisory Board Indonesian Financial Service Authority. The Company had a plan to buy back the Company's shares. The transaction is accordance with Indonesian Financial Services Authority No.30/POJK.04/2017 dated June 21, 2017, concerning of the buy back of emiten shares or listed Company. The share buy back of shares is done step by step in December 20, 2019, December 23, 2019, and December 26, 2019. The total the share buy back between 124,600 up to 4,409,500 shares or 0.16% to 5.58% of the total number of repurchase shares.

According to letter from management to Chairman of Indonesia Financial Services Authority (OJK) No.058/JRP/CS/III/2020 dated March 11, 2020, the Company will repurchase the Company's shares. Regarding Buyback Share Reporting, buyback shares that have been carried out by the Company in market conditions that fluctuated significantly up to December 31, 2020 amounted to 134,487,900 shares

According to letter from management to Chairman of Indonesia Financial Services Authority (OJK) No.293/JRP/CS/X/2021 dated October 8, 2021, the Company will repurchase the Company's shares. Regarding Buyback Share Reporting, buyback shares that have been carried out by the Company in market conditions that fluctuated significantly up to December 31, 2021 amounted to 415,626,900 shares.

According to letter from management to Chairman of Indonesia Financial Services Authority (OJK) No.188/JRP/CS/VII/2022 dated July 13, 2022, the Company will repurchase the Company's shares. Regarding Buyback Share Reporting, buyback shares that have been carried out by the Company in market conditions that fluctuated significantly up to December 31, 2022 amounted to 679,829,300 shares.

According to letter from management to Chairman of Indonesia Financial Services Authority (OJK) No.001/JRP/CS/II/2024 dated January 5, 2024, the Company has repurchased the Company's shares. Regarding Buyback Share Reporting, buyback shares that have been carried out by the Company

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

saham yang telah dilakukan Perusahaan dalam kondisi pasar yang berfluktuasi secara signifikan sampai dengan 31 Desember 2023 sebesar 839.280.900 lembar saham.

Berdasarkan surat manajemen kepada Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 001/JRP/CS/I/2025 tanggal 8 Januari 2025, perihal Pelaporan Buyback Share, bahwa Perusahaan tidak melakukan pembelian kembali saham sampai dengan 31 Desember 2024.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Jaya Real Property Tbk No.13 tanggal 4 Juni 2025, telah menyetujui untuk mengalihkan sebagian saham hasil pembelian kembali dengan cara pengurangan modal sebanyak 839.280.900 lembar saham. Akta ini telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum melalui Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar No.AHU-0053445.AH.01.02.TAHUN 2025 tanggal 9 Agustus 2025. Perubahan ini juga telah disampaikan oleh Perusahaan kepada Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui surat No.129/JRP/CS/VIII/2025 tanggal 12 Agustus 2025.

Berdasarkan surat manajemen kepada Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No.010/JRP/CS/I/2026 tanggal 9 Januari 2026, perihal Laporan Hasil Pembelian Kembali Saham PT Jaya Real Property Tbk hingga 31 Desember 2025, Perusahaan telah merealisasikan pembelian kembali saham dari tanggal 9 April 2025 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025 sebanyak 68.808.500 lembar saham.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2025, mutasi saham treasuri sebagai berikut:

	Lembar Saham/ Shares Rp	Nilai/ Value Rp
Saldo per 31 Desember 2023	839,280,900	423,515,800
Pembelian Saham Treasuri	--	--
Saldo per 31 Desember 2024	839,280,900	423,515,800
Penghapusan Saham Treasuri	(839,280,900)	(423,515,800)
Pembelian Saham Treasuri	68,808,500	54,787,002
Saldo per 31 Desember 2025	68,808,500	54,787,002

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

in market conditions that fluctuated significantly up to December 31, 2023 amounted to 839,280,900 shares.

Based on management's letter to the Chief Executive of Capital Market Supervision of the Financial Services Authority (OJK) No. 001/JRP/CS/I/2025 dated January 8, 2025, regarding Share Buyback Reporting, there were no buyback shares carried out by the Company to December 31, 2024.

Based on the Deed of Statement of Meeting Decision on Amendment to the Articles of Association of PT Jaya Real Property Tbk No.13 dated June 4, 2025, it has been agreed to transfer part of the shares from the buyback by reducing capital by 839,280,900 shares. This deed has received approval from the Minister of Law through the Letter of Approval of Amendment to the Articles of Association No.AHU-0053445.AH.01.02.TAHUN 2025 dated August 9, 2025. This change has also been submitted by the Company to the Chief Executive of Capital Market Supervision of the Financial Services Authority (OJK) through letter No.129/JRP/CS/VIII/2025 dated August 12, 2025.

Based on the management letter to the Chief Executive of the Capital Market Supervisory Agency of the Financial Services Authority (OJK) No. 010/JRP/CS/I/2026 dated January 9, 2026, regarding the Report on the Results of the Share Buyback of PT Jaya Real Property Tbk until December 31, 2025, the Company has realized the share buyback from April 9, 2025 until December 31, 2025 amounting to 68,808,500 shares.

As of December 31, 2025, treasury stock mutations are as follows:

Balance as of December 31, 2023
Purchase of Treasury Stocks
Balance as of December 31, 2024
Deduction of Treasury Stocks
Purchase of Treasury Stocks
Balance as of December 31, 2025

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

21. Tambahan Modal Disetor

21. Additional Paid-in Capital

	2025 Rp	2024 Rp	
a. Agio Saham			a. Premium on Stock
Penawaran Umum tahun 1994	147,000,000	147,000,000	Initial Public Offering in year 1994
Pencatatan Saham dari Konversi Obligasi bulan Oktober 2005	112,000,000	112,000,000	Conversion of Shares from Convertible Bonds in October 2005
	259,000,000	259,000,000	
b. Transaksi Entitas Sepengendali			b. Transactions of Entities Under Common Control
Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali (Catatan 1.c)	(7,253,011)	(7,253,011)	Difference Arising from Restructuring Transactions of Entities Under Common Control (Note 1.c)
c. Selisih Modal dari Transaksi Saham Treasuri			c. Capital Difference from Treasury Stock Transactions
Penjualan Saham Treasuri			Selling of Treasury Stocks
Saldo Awal	449,220,026	449,220,026	Beginning Balance
Penghapusan Saham Treasuri	(406,730,182)	--	Disposals of Treasury Shares
Saldo Akhir	42,489,844	449,220,026	Ending Balance
d. Pengampunan Pajak			d. Tax Amnesty
Selisih antara Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak	2,803,228	2,803,228	Difference between Assets and Liabilities of Tax Amnesty
Total	297,040,061	703,770,243	Total

Sehubungan dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.03/2016 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 141/PMK.03/2016 dan Peraturan Direktorat Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2016 tentang Pengembalian Kelebihan Pembayaran Uang Tebusan Dalam Rangka Pengampunan Pajak, Perusahaan dan entitas anak (JGP) melaksanakan pengampunan pajak ini.

In connection with the implementation of Regulation of the Minister of Finance No. 118/PMK.03/ 2016 on the Implementation of Law No. 11 year 2016 on Tax Amnesty, as amended by Regulation of the Minister of Finance No. 141/PMK.03/2016 and Directorate General of Tax Regulation No. PER-18/PJ/ 2016 on Redemption Payment of Excess Refund in the framework of Tax Amnesty, the Company and subsidiary (JGP) participated this tax amnesty.

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak diterbitkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia No. KET-237/PP/WPJ.07/2017 tanggal 18 Januari 2017 untuk Perusahaan dan No. KET-26537/PP/WPJ.08/2016 tanggal 31 Desember 2016 untuk entitas anak (JGP), perincian aset Perusahaan dan entitas anak sehubungan pengampunan pajak berupa bank dan aset tetap (perabotan kantor) masing-masing sebesar Rp2.484.870 dan Rp400.000.

Based on Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) by the Ministry of Finance of Republic of Indonesia No. KET-237/PP/WPJ.07/2017, dated January 18, 2017 for the Company and No. KET-26537/PP/WPJ.08/2016 dated December 31, 2016 for subsidiary (JGP), details of the Company's and subsidiary assets in connection with tax amnesty are bank and fixed asset (office furniture) respectively amounted to Rp2,484,870 and Rp400,000, respectively.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Jaya Real Property Tbk No.13 tanggal 4 Juni 2025, telah menyetujui untuk mengalihkan sebagian saham hasil pembelian kembali dengan cara pengurangan modal sebanyak 839.280.900 lembar saham. Akta ini telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum melalui Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar No.AHU-0053445.AH.01.02.TAHUN 2025 tanggal 9 Agustus 2025. Atas pengurangan modal tersebut, tambahan modal disetor berkurang sebesar Rp406.730.181 untuk 839.280.900 lembar saham.

Based on the Deed of Statement of Meeting Decision on Amendment to the Articles of Association of PT Jaya Real Property Tbk No.13 dated June 4, 2025, it has been agreed to transfer part of the shares from the buyback by reducing capital by 839,280,900 shares. This deed has received approval from the Minister of Law through the Letter of Approval of Amendment to the Articles of Association No.AHU-0053445.AH.01.02.TAHUN 2025 dated August 9, 2025. Due to the reduction in capital, additional paid-in capital was reduced by Rp406,730,181 for 839,280,900 shares.

22. Penggunaan Saldo Laba

Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang didokumentasikan dalam Akta No.10 tanggal 4 Juni 2025 dan akta No. 3 tanggal 4 Juni 2024 yang dibuat di hadapan Aulia Taufani S.H., Notaris di Jakarta, para pemegang saham Perusahaan menyetujui penggunaan laba bersih tahun 2024 dan 2023 sebagai berikut:

- Penggunaan laba bersih tahun 2024 untuk membagikan dividen tunai Rp27,00 per saham dengan jumlah sebanyak-banyaknya sebesar Rp371.250.000 (32,84%) dengan realisasi pembayaran dividen sebesar Rp348.146.270 dan sisa laba bersih Perusahaan akan dicatatkan sebagai saldo laba.
- Penggunaan laba bersih tahun 2023 untuk membagikan dividen tunai Rp24,00 per saham dengan jumlah sebanyak-banyaknya sebesar Rp330.000.000 (32,85%) dengan realisasi pembayaran dividen sebesar Rp309.857.258 dan sisa laba bersih Perusahaan akan dicatatkan sebagai saldo laba.

22. Use of Retained Earnings

Based on the Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders documented in the deed No.10 dated June 4, 2025, and deed No. 3 dated June 4, 2024, made before Aulia Taufani S.H., Notary in Jakarta, the Company's shareholders approved the use of net profits for 2024 and 2023 as follows:

- The 2024 net income is used for cash dividends of Rp27.00 per share with a maximum amount of Rp371,250,000 (32.84%) with the realization of dividend payments amounted to Rp348,146,270 and remaining net profit of the Company recorded as retained earnings of the Company.
- The 2023 net income is used for cash dividends of Rp24.00 per share with a maximum amount of Rp330,000,000 (32.85%) with the realization of dividend payments amounted to Rp309,857,258 and remaining net profit of the Company recorded as retained earnings of the Company.

23. Kepentingan Nonpengendali

23. Non-Controlling Interest

Kepentingan Nonpengendali atas Aset Bersih Entitas Anak/ Non-Controlling Interest to Subsidiary's Net Assets

	2025 Rp	2024 Rp
PT Jaya Gardenpolis	260,431,924	237,748,191
PT Jaya Letris Properti	36,944,747	36,813,883
PT Jaya Citra Hotel	20,526,788	22,758,554
PT Jaya Mitra Sarana	9,453,470	13,460,261
PT Jaya Sarana Pratama	1,624,075	1,556,735
PT Jaya Properti Hotel	5,167	7,280
Total	328,986,171	312,344,904

Kepentingan Nonpengendali atas Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan Entitas Anak/ Non-Controlling Interest to Subsidiary's Comprehensive Income (Loss) for the Year

PT Jaya Gardenpolis	22,123,733	18,942,704
PT Jaya Citra Hotel	1,368,234	1,720,631
PT Jaya Mitra Sarana	243,209	186,476
PT Jaya Letris Properti	130,864	93,753
PT Jaya Sarana Pratama	67,340	47,049
PT Jaya Properti Hotel	(2,113)	(13,292)
Total	23,931,267	20,977,321

24. Pendapatan Usaha

24. Revenues

	2025 Rp	2024 Rp	
Penjualan Kavling Tanah dan Unit Bangunan			<i>Sales of Land Lots and Building Units</i>
Kavling Tanah	1,501,400,376	1,366,322,967	<i>Land Lots</i>
Unit Bangunan	662,439,465	650,100,288	<i>Building Units</i>
Kondominium	128,383,290	61,296,041	<i>Condominium</i>
Subtotal	2,292,223,131	2,077,719,296	<i>Subtotal</i>
Sewa	399,772,427	361,226,658	<i>Rental</i>
Pengelolaan Lingkungan	216,754,620	198,981,445	<i>Estate Management</i>
Hotel	139,619,323	91,300,891	<i>Hotel</i>
<i>Oceanarium</i>	95,588,710	104,396,805	<i>Oceanarium</i>
Jasa Pemeliharaan, Parkir dan Lain-lain	67,748,981	57,440,630	<i>Service Charge, Parking and Others</i>
<i>Ice Rink</i>	26,932,316	22,714,616	<i>Ice Rink</i>
<i>Sports Club</i>	15,135,173	14,641,855	<i>Sports Club</i>
<i>Water Park</i>	12,378,423	8,853,543	<i>Water Park</i>
<i>Driving Range</i>	9,130,073	10,802,496	<i>Driving Range</i>
Total	3,275,283,177	2,948,078,235	Total

Sebagian saldo tersebut merupakan pendapatan dari pihak berelasi (Catatan 31).

Some balance is revenue from related parties (Note 31).

Pendapatan pengelolaan lingkungan merupakan pendapatan pengelola kawasan Bintaro, Graha Raya, Jaya Imperial Park, Deltacendana Citapersada, dan Serpong Jaya yang terdiri dari pendapatan air bersih, dan pendapatan tata lingkungan.

Estate management revenue represents revenue from Bintaro Estate Management, Graha Raya, Jaya Imperial Park, Deltacendana Citapersada, and Serpong Jaya which consist of clean water, and environmental governance income.

Pada tahun 2025 dan 2024, tidak terdapat penjualan tanah dan bangunan yang melebihi 10% dari total pendapatan usaha.

In 2025 and 2024, there were no sales of land and buildings that exceed 10% of the total revenue.

25. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung

25. Cost of Revenues and Direct Expenses

Rincian beban pokok pendapatan dan beban langsung adalah sebagai berikut:

The details of cost of revenues and direct expenses are as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Beban Pokok Pendapatan			Cost of Revenues
Kavling Tanah	430,350,912	368,495,291	<i>Land Lots</i>
Unit Bangunan	471,442,813	469,325,167	<i>Building Units</i>
Kondominium	82,709,248	40,172,642	<i>Condominium</i>
Subtotal	984,502,973	877,993,100	<i>Subtotal</i>
Beban Langsung			Direct Expenses
Pengelolaan Lingkungan	165,887,902	164,921,299	<i>Estate Management</i>
Sewa	149,192,977	142,274,418	<i>Rental</i>
Hotel	87,876,796	58,211,181	<i>Hotel</i>
Jasa Pemeliharaan, Parkir dan Lain-lain	22,675,754	22,048,329	<i>Service Charge, Parking and Others</i>
<i>Oceanarium</i>	19,060,787	21,765,737	<i>Oceanarium</i>
<i>Ice Rink</i>	9,711,213	6,952,480	<i>Ice Rink</i>
<i>Water Park</i>	8,011,618	5,005,828	<i>Water Park</i>
<i>Sports Club</i>	7,625,848	7,760,505	<i>Sports Club</i>
<i>Driving Range</i>	4,981,557	4,657,377	<i>Driving Range</i>
Total	1,459,527,425	1,311,590,254	Total

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Termasuk dalam beban pokok pendapatan, beban penyusutan properti investasi dan aset tetap masing-masing sebesar Rp118.365.508 dan Rp34.391.995 untuk tahun 2025 dan Rp113.461.092 dan Rp24.765.816 untuk tahun 2024 (Catatan 10 dan 11).

Include in cost of revenue, depreciation expense of investment property and fixed assets amounting to Rp118,365,508 and Rp34,391,995 for year 2025 and Rp113,461,092 and Rp24,765,816 for year 2024, respectively (Notes 10 and 11).

26. Beban Usaha

26. Operating Expenses

	2025 Rp	2024 Rp	
Beban Penjualan			Selling Expenses
Insentif dan Komisi Penjualan	42,929,779	41,234,292	Incentives and Sales Commission
Iklan	28,389,975	29,539,745	Advertising
Pameran dan Promosi	11,182,069	8,236,033	Exhibition and Promotion
Lain-lain	21,762,568	20,198,718	Others
	104,264,391	99,208,788	
	2025 Rp	2024 Rp	
Beban Umum dan Administrasi			General and Administrative Expenses
Gaji, Bonus dan Tunjangan Karyawan	278,691,556	243,812,160	Salaries, Bonus, and Employee Benefits
Jasa Profesional	29,848,606	25,653,118	Professional Fees
Telekomunikasi dan Perlengkapan Kantor	22,481,042	20,781,244	Telecommunication and Office Supplies
Penyusutan (Catatan 10 dan 11)	8,821,504	8,318,610	Depreciation (Notes 10 and 11)
Pemeliharaan	6,791,408	7,056,005	Maintenance
Representasi, Jamuan dan Sumbangan	3,111,711	2,533,075	Representation, Entertainment, and Donations
Penurunan Nilai Piutang (Catatan 5)	2,484,419	2,352,294	Impairment of Receivable (Note 5)
Penyusutan Aset Hak-Guna (Catatan 12)	1,125,741	952,494	Depreciation of Right-of-Use Assets (Note 12)
Lain-lain	933,077	633,161	Others
	354,289,064	312,092,161	
Total	458,553,455	411,300,949	Total

27. Penghasilan Lainnya - Neto

27. Other Income – Net

	2025 Rp	2024 Rp	
Penghasilan Lainnya			Other Income
Pendapatan Pembatalan	17,991,970	17,271,233	Cancellation Income
Pendapatan AJB	2,950,914	4,926,100	AJB Income
Pendapatan Dividen	987,678	1,186,570	Dividend Income
Pendapatan Denda Keterlambatan	921,557	1,105,631	Penalty Income
Laba Selisih Kurs	--	62,418	Gain on Foreign Exchange
Keuntungan Penjualan Aset Tetap	--	27,300	Gain on Sale of Fixed Assets
Lain-lain	7,012,671	7,227,640	Others
Subtotal	29,864,790	31,806,892	Subtotal
Beban Lainnya			Other Expenses
Biaya AJB	2,101,323	2,796,668	AJB Penalty
Beban Pembayaran Kembali Kelebihan Luas	1,896,041	244,243	Repayment Expense of Excess Area
Beban Denda Keterlambatan	862,223	711,031	Penalty Expense
Denda Pajak	507,239	612,570	Tax Penalty
Rugi Selisih Kurs	255,595	--	Loss on Foreign Exchange
Lain-lain	10,168,806	11,608,458	Others
Subtotal	15,791,227	15,972,970	Subtotal
Total - Neto	14,073,563	15,833,922	Total - Net

28. Pendapatan Keuangan

28. Financial Income

	2025 Rp	2024 Rp	
Penghasilan Bunga			Interest Income
Deposito Berjangka	49,191,833	22,388,195	Time Deposit
Jasa Giro	4,981,961	1,914,308	Current Account
Amortisasi SRBI	687,672	576,074	Amortization SRBI
Total	54,861,466	24,878,577	Total

29. Beban Pajak Final

29. Final Tax Expense

Pajak penghasilan final sehubungan dengan penjualan perumahan dan sewa ruang adalah sebagai berikut:

Final income tax in connection with housing sales and rental space is as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Beban Pajak Final yang Berasal dari:			Final Tax from:
Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	58,681,552	53,210,501	Sales of Land and Building
Persewaan dan Jasa Pengelolaan	45,376,679	43,471,208	Rental and Building Maintenance Service
Beban Pajak Final Tahun Berjalan	104,058,231	96,681,709	Current Year Final Tax Expense

Mutasi utang pajak penghasilan final adalah sebagai berikut:

A movement of final income tax payable is as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Saldo Awal	12,420,501	13,096,349	Beginning Balance
Pajak Penghasilan Final Atas Pendapatan Usaha Tahun Berjalan	104,058,231	96,681,709	Current Year Final Income Tax
Mutasi Bersih Pajak Dibayar di Muka Atas Pendapatan Diterima di Muka	(12,905,754)	(8,380,280)	Net Mutation of Prepaid Tax from Deferred Income
Pajak Penghasilan Final yang Telah Dipotong Pihak Ketiga Atau Disetor Perusahaan Tahun Berjalan	(91,074,256)	(88,977,277)	Withheld by Third Parties or Paid Final Income Tax by the Company in Current Year
Saldo Akhir	12,498,722	12,420,501	Ending Balance

30. Perpajakan

30. Taxation

a. Pajak Dibayar di Muka

a. Prepaid Taxes

	2025 Rp	2024 Rp	
Perusahaan:			The Company:
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	76,197,996	76,386,941	Income Taxes Article 4 (2)
	<u>76,197,996</u>	<u>76,386,941</u>	
Entitas Anak:			Subsidiaries:
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	8,170,850	7,733,483	Income Taxes Article 4 (2)
Pajak Pertambahan Nilai	3,425,177	2,402,347	Value Added Tax
	<u>11,596,027</u>	<u>10,135,830</u>	
Total	87,794,023	86,522,771	Total

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

b. Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan

b. Income Tax Benefit (Expense)

	2025 Rp	2024 Rp	
Perusahaan:			The Company:
Pajak Kini	(26,644,688)	(28,494,580)	Current Tax
	<u>(26,644,688)</u>	<u>(28,494,580)</u>	
Entitas Anak:			Subsidiaries:
Pajak Kini	(4,086,660)	(3,536,282)	Current Tax
Penyesuaian Pajak Periode Lalu	--	(61,908)	Prior Period Tax Adjustment
	<u>(4,086,660)</u>	<u>(3,598,190)</u>	
Total	<u>(30,731,348)</u>	<u>(32,092,770)</u>	Total

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran laba kena pajak untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

A reconciliation between earning before tax as presented in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income with estimated taxable income for the years ended December 31, 2025 and 2024 is as follows:

	2025 Rp	2024 Rp	
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian	1,357,898,755	1,183,441,978	<i>Income Before Tax as per Consolidated Statements of Profit or Loss</i>
Dikurangi: Laba (Rugi) Entitas Anak Sebelum Pajak Penghasilan	(183,607,808)	(148,325,210)	<i>Deduction: Income (Loss) of Subsidiaries Before Income Tax</i>
Disesuaikan Dengan Jurnal Eliminasi Konsolidasi Laba Perusahaan Sebelum Pajak Penghasilan	150,314,179	120,850,303	<i>Adjusted to Consolidated Elimination Journal the Company's Income Before Income Tax</i>
	<u>1,324,605,126</u>	<u>1,155,967,071</u>	<i>Fiscal Correction</i>
Koreksi Fiskal			<i>Donations, Meals and Representations</i>
Sumbangan, Jamuan dan Representasi	131,683	152,391	<i>Income Already Subjected to Final Income Tax - Net</i>
Penghasilan yang telah Dikenakan Pajak Final - Bersih	(1,170,307,607)	(1,012,165,308)	<i>Employee Welfare</i>
Kesejahteraan Pegawai	1,826,949	724,568	<i>Allowance/ Depreciation</i>
Penyisihan/Penyusutan	1,780,748	(545)	<i>Income Already Subjected to Final Income Tax - Net</i>
Bagian Laba Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama	(36,924,685)	(15,157,357)	
	<u>(1,203,492,912)</u>	<u>(1,026,446,251)</u>	
Taksiran Laba Kena Pajak Perusahaan	<u>121,112,214</u>	<u>129,520,820</u>	<i>The Company's Estimated Taxable Income</i>
Taksiran Beban Pajak Penghasilan Perusahaan Tarif: 22%	26,644,688	28,494,580	<i>The Company's Estimated Income Tax Expense Rates: 22%</i>
Pajak Penghasilan Dibayar di Muka:			<i>Prepaid Income Tax:</i>
Pasal 22	(15,794)	--	Article 22
Pasal 23	(846,359)	(565,468)	Article 23
Pasal 25	(19,940,597)	(18,583,303)	Article 25
	<u>(20,802,750)</u>	<u>(19,148,771)</u>	
Taksiran Utang Pajak Penghasilan Perusahaan	<u>5,841,938</u>	<u>9,345,809</u>	<i>The Company's Estimated Income Tax Payable</i>
Taksiran Beban Pajak Penghasilan Entitas Anak			<i>Subsidiary's Estimated Income Tax Expense</i>
Laba Kena Pajak	19,699,764	17,838,873	<i>Taxable Income</i>
Beban Pajak Penghasilan	4,086,660	3,536,282	<i>Income Tax Expense</i>
Pajak Penghasilan Dibayar di Muka Pasal 23 dan 25	(1,329,460)	(1,974,931)	<i>Prepaid Income Tax Article 23 and 25</i>
Taksiran Utang Pajak Penghasilan Entitas Anak	2,757,200	1,561,351	<i>Subsidiary's Estimated Income Tax Payable</i>
Taksiran Utang Pajak Penghasilan Konsolidasian	<u>8,599,137</u>	<u>10,907,160</u>	<i>Estimated Consolidated Income Tax Payable</i>

Rekonsiliasi antara beban pajak dengan hasil perkalian laba konsolidasi sebelum pajak penghasilan dengan tarif yang berlaku sebagai berikut:

A reconciliation between tax expenses and the multiplication of the consolidated income with the prevailing tax rate is as follows:

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2025 Rp	2024 Rp	
Laba Konsolidasi Sebelum Taksiran Pajak			Consolidated Income Before Estimated Income Tax
Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi dan			According to the Consolidated Statements of
Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	1,357,898,755	1,183,441,978	Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Laba Entitas Anak Sebelum Taksiran Pajak Penghasilan	(183,607,808)	(148,325,210)	Income from Subsidiary before Estimated Income Tax
Disesuaikan Dengan Jurnal Eliminasi Konsolidasi	150,314,179	120,850,303	Adjusted to Consolidated Elimination Journal
Laba Perusahaan Sebelum Taksiran Pajak Penghasilan	1,324,605,126	1,155,967,071	The Company's Income before Estimated Income Tax
Pajak Penghasilan Dihitung dengan Tarif Progresif	(291,413,128)	(254,312,756)	Income Tax Computed with Progressive Rate
Koreksi Fiskal			Fiscal Correction
Sumbangan, Jamuan dan Representasi	(28,970)	(33,526)	Donations, Meals and Representations
Penghasilan yang telah Dikenakan Pajak Final - Bersih	257,467,674	222,676,368	Income Already Subjected to Final Income Tax - Net
Kesejahteraan Pegawai	(401,929)	(159,405)	Employee Welfare
Penyisihan/Penyusutan	(391,765)	120	Allowance/ Depreciation
Bagian Laba Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama	8,123,430	3,334,619	Equity Sharing of Associated Entities and Joint Venture
Beban Pajak Kini Perusahaan	(26,644,688)	(28,494,580)	The Company's Current Tax Expense
Beban Pajak Kini - Penyesuaian Periode Lalu	--	(61,908)	Current Tax Expense - Prior Year Adjustment
Beban Pajak Kini Entitas Anak	(4,086,660)	(3,536,282)	Subsidiary's Current Tax Expense
Beban Pajak Kini Konsolidasian	(30,731,348)	(32,092,770)	Consolidated Current Tax Expense

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, jumlah penghasilan kena pajak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025, didasarkan atas perhitungan sementara. Perusahaan belum menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPT) untuk tahun pajak 2025. Namun demikian, taksiran penghasilan kena pajak tersebut di atas menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahun 2025.

In these consolidated financial statements, the amount of taxable income for the year ended December 31, 2025, based on preliminary calculations. The Company has not submitted its Annual Tax Return (SPT) for the fiscal year 2025. However, the above estimated taxable income becomes the basis for filling out the SPT year of 2025.

Perusahaan sudah menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPT) untuk tahun pajak 2024 pada tanggal 26 Juni 2025. Tidak terdapat perbedaan laba kena pajak yang diakui sebelumnya dengan jumlah yang dilaporkan dalam SPT tersebut.

The Company has submitted its Annual Tax Return (SPT) for fiscal year 2024 on June 26, 2025. There is no difference in taxable income recognized previously with the amount reported in those SPT.

c. Utang Pajak

c. Taxes Payable

	2025 Rp	2024 Rp	
Perusahaan:			The Company:
Pajak Penghasilan			Income Taxes
Pasal 4 (2) Final	10,944,288	10,708,426	Article 4 (2) Final
Pasal 21	29,424,726	26,989,495	Article 21
Pasal 23	933,095	780,313	Article 23
Pasal 25	1,802,735	1,784,549	Article 25
Pasal 29	5,841,937	9,345,809	Article 29
PB 1	213,018	221,884	PB 1
Pajak Hiburan	1,414,455	1,625,006	Entertainment Tax
Pajak Pertambahan Nilai	29,955,649	29,016,087	Value Added Tax
	80,529,903	80,471,569	
Entitas Anak:			Subsidiaries:
Pajak Penghasilan			Income Taxes
Pasal 4 (2) Final	1,554,434	1,712,075	Article 4 (2) Final
Pasal 21	160,735	89,934	Article 21
Pasal 23	498,444	470,130	Article 23
Pasal 25	77,814	164,501	Article 25
Pasal 29	2,757,200	1,561,351	Article 29
PB 1	1,451,955	1,195,534	PB 1
Pajak Hiburan	149,341	--	Entertainment Tax
Pajak Pertambahan Nilai	4,584,339	10,095,417	Value Added Tax
	11,234,262	15,288,942	
Total	91,764,165	95,760,511	Total

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

d. Surat Ketetapan Pajak

Pada tahun 2024, Perusahaan memperoleh hasil pemeriksaan pajak yang dibayarkan pada September, Oktober, dan Desember 2025, dengan rincian sebagai berikut:

d. Tax Assessment Letter

In 2024, the Company obtained tax audit results which were paid in September, October, and December 2025, with the following details:

Surat Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan				
Entitas/ Entity	Tahun Pajak/ Fiscal Year	Nomor SP2DK/ SP2DK Number	Tanggal Terbit/ Date Received	Total Rp
JRP	2022	S-541/P2DK/KPP.0708/2024	15 Oktober 2024/ October 15, 2024	178,419
JRP	2021	S-139/P2DK/KPP.0708/2025	29 Desember 2025/ December 29, 2025	119,253
				297,672

Surat Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan				
Entitas/ Entity	Tahun Pajak/ Fiscal Year	Nomor SP2DK/ SP2DK Number	Tanggal Terbit/ Date Received	Total Rp
LE	2023	S-577/P2DK/KPP.0806/2025	23 Mei 2025/ May 23, 2025	18,610
SB	2021	S-1156/P2DK/KPP.0806/2025	30 September 2025/ September 30, 2025	103,871
SB	2022	S-1156/P2DK/KPP.0806/2025	30 September 2025/ September 30, 2025	5,269
PIP	2022	S-1307/P2DK/KPP.0803/2025	12 November 2025/ November 12, 2025	14,905
				142,655

Surat Tagihan Pajak/ Tax Collection Letter				
Entitas/ Entity	Tahun Pajak/ Fiscal Year	Jenis Pajak/ Types of Taxes	Tanggal Terbit/ Date Received	Total Rp
JGP	2021	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	31 Oktober 2025/ October 31, 2025	15,016

Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar/ Tax Notice Letter				
Entitas/ Entity	Tahun Pajak/ Fiscal Year	Jenis Pajak/ Types of Taxes	Tanggal Terbit/ Date Received	Total Rp
JGP	2021	Pajak Penghasilan Pasal 21/ Income Tax Art 21	31 Oktober 2025/ October 31, 2025	12,568
JGP	2021	Pajak Penghasilan Pasal 23/ Income Tax Art 23	31 Oktober 2025/ October 31, 2025	2,293
JGP	2021	Pajak Penghasilan Pasal 4(2) / Income Tax Art 4(2)	31 Oktober 2025/ October 31, 2025	36,704
JGP	2021	Pajak Pertambahan Nilai / Value Added Tax	31 Oktober 2025/ October 31, 2025	6,327
				57,892

**31. Saldo dan Sifat Transaksi dengan
Pihak Berelasi**

**31. Balance and Nature of Transaction with
Related Parties**

	Jumlah/ Total		Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/Pendapatan dan Beban yang Bersangkutan/ Percentage to Total Assets/Liabilities/Respective Revenue and Expenses	
	2025 Rp	2024 Rp	2025 %	2024 %
Piutang Usaha (Catatan 5)/ Trade Receivables (Note 5)				
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	1,891,329	1,271,433	0.01	0.01
PT Jaya Binara Mediktama	269,296	80,146	0.00	0.00
PT Aviary Jaya Lestari	118,342	768,716	0.00	0.01
PT Jaya Pangan Lestari	77,240	124,465	0.00	0.00
Yayasan Pendidikan Jaya	56,366	63,290	0.00	0.00
PT Sarana Pembangunan Jaya	2,711	2,488	0.00	0.00
PT Jaya Construction Management	2,253	4,864	0.00	0.00
PT Jaya Teknik Indonesia	1,082	1,139	0.00	0.00
Total	2,418,619	2,316,541	0.01	0.02

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Jumlah/ Total		Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/Pendapatan dan Beban yang Bersangkutan/ Percentage to Total Assets/Liabilities/Respective Revenue and Expenses	
	2025 Rp	2024 Rp	2025 %	2024 %
Piutang Pihak Berelasi - Non Usaha (Catatan 33)/ Due from Related Parties-Non Trade (Note 33)				
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	100,538	240,665	0.00	0.00
PT Bukit Semarang Jaya Metro	228,708	219,218	0.00	0.00
PT Shinta Kurnia Alam	714	714	0.00	0.00
Total	329,960	460,597	0.00	0.00
Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama (Catatan 8)/ Investment in Associates and Joint Venture (Note 8)				
PT Jakarta Tollroad Development	1,974,613,551	1,884,944,617	12.96	13.37
PT Jaya Binara Mediktama	303,583,140	248,877,953	1.99	1.76
PT Bukit Semarang Jaya Metro	65,165,791	62,002,480	0.43	0.44
PT Sarana Pembangunan Jaya	96,004,950	50,287,574	0.63	0.36
KSO Pembangunan Jaya Property	34,554,054	35,090,486	0.23	0.25
PT Aviary Jaya Lestari	16,844,132	17,029,739	0.11	0.12
PT Jaya Pangan Lestari	3,406,324	6,509,749	0.02	0.05
Total	2,494,171,942	2,304,742,598	16.37	16.35
Investasi yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain (Catatan 13)/ Investment at Fair Value Through Other Comprehensive Income (Note 13)				
PT Jaya Land	68,000	68,000	0.00	0.00
PT Megatopmas Sejahtera	1,000	1,000	0.00	0.00
PT Dian Prima Kusuma	1,000	1,000	0.00	0.00
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	500	500	0.00	0.00
PT Shinta Kurnia Alam	500	500	0.00	0.00
Total	71,000	71,000	0.00	0.00
Utang Usaha (Catatan 14)/ Trade Payables (Note 14)				
PT Jaya Teknik Indonesia	26,264,627	16,168,109	0.63	0.41
PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator	8,926,465	8,669,256	0.21	0.22
PT Jaya Construction Management	1,390,278	1,770,079	0.03	0.04
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk	453,494	6,201,647	0.01	0.16
PT Arkonin	129,693	--	0.00	--
PT Jaya Celcon Prima	37,442	313,924	0.00	0.01
PT Jaya Gas Indonesia	4,000	--	0.00	--
Total	37,205,999	33,123,015	0.88	0.84
Utang Pihak Berelasi - Non Usaha (Catatan 33)/ Non Trade - Due to Related Parties (Note 33)				
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	572,556	523,993	0.01	0.01
PT Pembangunan Jaya	583,526	229,681	0.01	0.01
PT Megatopmas Sejahtera	1,000	1,000	0.00	0.00
PT Dian Prima Kusuma	1,000	1,000	0.00	0.00
Total	1,158,082	755,674	0.02	0.02

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Jumlah/ Total		Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/Pendapatan dan Beban yang Bersangkutan/ Percentage to Total Assets/Liabilities/Respective Revenue and Expenses	
	2025 Rp	2024 Rp	2025 %	2024 %
Uang Muka dari Pelanggan (Catatan 17)/ Advances from Customers (Note 17)				
PT Jaya Binara Mediktama	147,476,484	147,476,484	3.51	3.70
Total	147,476,484	147,476,484	3.51	3.70
Pendapatan Usaha (Catatan 24)/ Revenues (Note 24)				
PT Sarana Pembangunan Jaya	151,285,190	23,382	4.62	0.00
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	11,684,473	7,464,463	0.36	0.25
PT Jaya Binara Mediktama	1,081,036	944,660	0.03	0.03
PT Jaya Pangan Lestari	815,640	3,623,531	0.02	0.12
Yayasan Pendidikan Jaya	566,851	599,002	0.02	0.02
PT Aviary Jaya Lestari	432,839	914,930	0.01	0.03
PT Jaya Construction Management	27,601	27,938	0.00	0.00
PT Jaya Teknik Indonesia	14,093	366,299	0.00	0.01
Total	165,907,723	13,964,205	5.06	0.47
Gaji dan Tunjangan Direksi dan Komisaris/ Salaries and Allowances of Directors and Commissioners				
Imbalan Kerja Jangka Pendek	12,941,308	12,574,415	2.82	3.06
Imbalan Kerja Jangka Panjang	880,546	805,021	0.19	0.20
Total	13,821,854	13,379,436	3.01	3.26

Pihak-pihak berelasi tersebut di atas merupakan anggota dari kelompok usaha yang sama dengan Perusahaan.

The parties mentioned above relate to a member of the business group as the Company.

Hubungan dan jenis akun atau transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The relation and type of accounts or transaction of related parties are as follows:

No/ No	Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties	Hubungan/ Relationship	Jenis Akun atau Transaksi/ Account's Category or Transaction
1.	PT Pembangunan Jaya	Pemegang Saham/ Shareholders	Utang Pihak Berelasi Non Usaha/ Due to Related Party Non-Trade
2.	PT Jaya Land	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Investasi yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain/ Investment at Fair Value Through Other Comprehensive Income
3.	PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Investasi yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain, Piutang Usaha, Piutang Pihak Berelasi Non Usaha, Utang Pihak Berelasi Non Usaha, Pendapatan Usaha/ Investment at Fair Value Through Other Comprehensive Income, Trade Receivables, Due from Related Party Non-Trade, Due to Related Party Non-Trade, Revenues
4.	PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Utang Usaha/ Trade Payables

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
 (Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2025 and 2024
 (In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

No/ No	Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties	Hubungan/ Relationship	Jenis Akun atau Transaksi/ Account's Category or Transaction
5.	PT Jaya City Development	Entitas Sepengendali/ <i>Entity Under Common Control</i>	Piutang Pihak Berelasi Non Usaha, Investasi pada Entitas Asosiasi/ <i>Due from Related Party Non – Trade, Investment in Associates</i>
6.	PT Sarana Pembangunan Jaya	Entitas Asosiasi/ <i>Associate</i>	Investasi pada Entitas Asosiasi, Piutang Usaha, dan Pendapatan Usaha/ <i>Investment in Associates, Trade Receivables, and Revenues</i>
7.	PT Jaya Pangan Lestari	Entitas Asosiasi/ <i>Associate</i>	Piutang Usaha, Investasi pada Entitas Asosiasi, Pendapatan Usaha/ <i>Trade Receivables, Investment in Associates, Revenues</i>
8.	PT Jaya Teknik Indonesia	Entitas Sepengendali/ <i>Entity Under Common Control</i>	Piutang Usaha, Utang Usaha, Pendapatan Usaha/ <i>Trade Receivables, Trade Payables, Revenues</i>
9.	PT Jaya Construction Management	Entitas Sepengendali/ <i>Entity Under Common Control</i>	Piutang Usaha, Pendapatan Usaha, dan Utang Usaha/ <i>Trade Receivables, Revenues, and Trade Payables</i>
10.	PT Jakarta Tollroad Development	Entitas Asosiasi/ <i>Associate</i>	Investasi pada Entitas Asosiasi/ <i>Investment in Associates</i>
11.	PT Megatopmas Sejahtera	Entitas Sepengendali/ <i>Entity Under Common Control</i>	Investasi yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain, Utang Pihak Berelasi Non Usaha/ <i>Investment at Fair Value Through Other Comprehensive Income, Due to Related Party Non – Trade</i>
12.	PT Shinta Kurnia Alam	Entitas Sepengendali/ <i>Entity Under Common Control</i>	Investasi yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain, Piutang Pihak Berelasi Non Usaha/ <i>Investment at Fair Value Through Other Comprehensive Income, Due from Related Party Non – Trade</i>
13.	PT Dian Prima Kusuma	Entitas Sepengendali/ <i>Entity Under Common Control</i>	Utang Pihak Berelasi Non Usaha, Investasi yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain/ <i>Due to Related Party Non – Trade, Investment at Fair Value Through Other Comprehensive Income</i>
14.	Yayasan Pendidikan Jaya	Entitas Sepengendali/ <i>Entity Under Common Control</i>	Piutang Usaha, Pendapatan Usaha/ <i>Trade Receivables, Revenues</i>
15.	PT Jaya Binara Mediktama	Entitas Asosiasi/ <i>Associate</i>	Investasi pada Entitas Asosiasi, Piutang Usaha, Uang Muka Penjualan, Pendapatan Usaha/ <i>Investment in Associates, Trade Receivables, Advances from Customers, Revenues</i>
16.	KSO Pembangunan Jaya Property	Ventura Bersama/ <i>Joint Venture</i>	Investasi pada Entitas Asosiasi/ <i>Investment in Associates</i>
17.	PT Jaya Gas Indonesia	Entitas Sepengendali/ <i>Entity Under Common Control</i>	Utang Usaha/ <i>Trade Payables</i>
18.	PT Bukit Semarang Metro	Entitas Asosiasi/ <i>Associate</i>	Piutang Pihak Berelasi Non Usaha, Investasi pada Entitas Asosiasi/ <i>Due from Related Party Non – Trade, Investment in Associates</i>
19.	PT Mitsubishi Jaya Elevator	Entitas Sepengendali/ <i>Entity Under Common Control</i>	Utang Usaha/ <i>Trade Payables</i>
20.	PT Jaya Celcon Prima	Entitas Sepengendali/ <i>Entity Under Common Control</i>	Utang Usaha/ <i>Trade Payables</i>
21.	PT Aviary Jaya Lestari	Entitas Asosiasi/ <i>Associate</i>	Investasi pada Entitas Asosiasi, Piutang Usaha, Pendapatan Usaha, dan Uang Muka Investasi/ <i>Investment in Associates, Trade Receivables, Revenue, and Advance for Investment</i>
22.	PT Arkonin	Entitas Sepengendali/ <i>Entity Under Common Control</i>	Utang Usaha/ <i>Trade Payables</i>
23.	Dewan Komisaris dan Dewan Direksi/ <i>Board of Commissioners and Board of Directors</i>	Personel Manajemen Kunci/ <i>Key Management Personnel</i>	Kompensasi dan Remunerasi/ <i>Compensation and Remuneration</i>

32. Laba per Saham

	2025	2024
Laba Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	1,303,160,976	1,130,540,838
Jumlah Saham Beredar (Lembar)		
Awal Tahun	12,910,719,100	12,910,719,100
Pembelian Saham Treasuri, Januari sampai dengan Desember 2025	(68,808,500)	--
Akhir Desember 2024	--	--
Akhir Tahun	12,841,910,600	12,910,719,100
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Beredar	12,884,689,170	12,910,719,100
Laba per Saham Dasar (Rupiah Penuh)	101.14	87.57

32. Earnings per Share

Income for the Year Attributable to Owners of the Parent Entity
Number of Shares Outstanding (Share) Beginning of the Year
Purchase of Treasury Stock, January until December 2025
At the End December 2024
Ending of the Year
Weighted Average Number of Shares Outstanding
Basic Earnings per Share (Full Rupiah)

Pada setiap tanggal pelaporan, tidak ada efek berpotensi saham yang dapat menimbulkan pengaruh dilusi pada laba bersih per saham Perusahaan.

As of each reporting date, there were no dilutive potential ordinary shares that would give rise to a dilution of net income per share of the Company.

33. Manajemen Risiko Keuangan

33. Financial Risks Management

a. Kebijakan Manajemen Risiko

Dalam menjalankan aktivitas operasi, investasi dan pendanaan, Grup menghadapi risiko keuangan yaitu risiko kredit, risiko likuiditas, risiko suku bunga dan risiko nilai tukar. Risiko-risiko tersebut didefinisikan sebagai berikut:

- Risiko kredit: merupakan risiko yang muncul dikarenakan debitur tidak membayar semua atau sebagian piutang atau tidak membayar secara tepat waktu dan akan menyebabkan kerugian bagi Grup.
- Risiko likuiditas: merupakan risiko atas ketidakmampuan Grup membayar liabilitasnya pada saat jatuh tempo. Saat ini Grup berharap dapat membayar semua liabilitas pada saat jatuh tempo; dan
- Risiko pasar terdiri atas:
 - Risiko mata uang merupakan risiko fluktuasi nilai instrument keuangan yang disebabkan perubahan nilai tukar mata uang asing; dan
 - Risiko suku bunga terdiri dari risiko suku bunga atas Nilai wajar, yaitu risiko fluktuasi Nilai instrumen keuangan yang disebabkan perubahan suku bunga pasar dan risiko suku arus kas di masa datang akan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar.

Dalam rangka untuk mengelola risiko tersebut secara efektif, Direksi telah menyetujui beberapa strategi untuk pengelolaan risiko keuangan, yang

a. Financial Risk Factor and Management Policies

In its operating, investing and financing activities, the Group are exposed to the following financial risks: credit risk, liquidity risk, interest rate risk and exchange rate risk. Those risks are defined as follows:

- Credit risk: represents risk due to the possibility that a customer will not repay all or a portion of a receivable or will not repay in a timely manner and therefore will cause a loss to the Group.
- Liquidity risk: risks arising from the possibility of the Group have funding difficulty to meet the Group's commitments and liabilities to the creditor at due date; and
- Market risk consist of:
 - Currency risk represents the fluctuation risk in the value of financial instruments that caused the changes foreign exchange currency notes; and
 - Interest rate risk consist of interest rate risk at fair value, which is the fluctuation risk of the financial instruments value that caused of the interest market rates and interest rate risk on cash flows, the cash flows risk in the future that will fluctuated because of interest market rate changes.

In order to effectively manage those risks, the Directors has approved some strategies for the management of financial risks, which are in line

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

sejalan dengan tujuan Grup. Pedoman ini menetapkan tujuan dan tindakan yang harus diambil dalam rangka mengelola risiko keuangan yang dihadapi Grup.

Pedoman utama dari kebijakan ini adalah sebagai berikut:

- Meminimalkan dampak dari perubahan mata uang dan risiko pasar atas semua jenis transaksi dengan menyediakan cadangan mata uang yang cukup;
- Memaksimalkan penggunaan lindung nilai alamiah yang menguntungkan sebanyak mungkin *off-setting* alami antara pendapatan dan biaya dan utang/pinjaman dan piutang dalam mata uang yang sama; dan
- Semua kegiatan manajemen risiko keuangan dilakukan secara bijaksana, konsisten, dan mengikuti praktik pasar terbaik.

Grup tidak memiliki instrumen derivatif untuk mengantisipasi risiko yang terjadi.

Risiko Kredit

Risiko kredit Grup terutama melekat pada kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset lain-lain. Grup mengendalikan eksposur risiko kredit dengan menempatkan saldo bank pada institusi keuangan yang layak dan dapat dipercaya. Grup juga membentuk akun penurunan nilai piutang atas piutang usaha yang timbul dari kemungkinan ketidakmampuan pelanggan untuk memenuhi liabilitas kontraktual terhadap Grup. Saat ini, tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan.

Pada tanggal pelaporan, eksposur maksimum Grup terhadap risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat masing-masing kategori aset keuangan yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

	2025 Rp	2024 Rp
Kas dan Setara Kas (Catatan 4)	1,368,471,946	797,089,019
Investasi pada Surat Berharga Bank Indonesia (Catatan 7)	--	20,388,402
Piutang Usaha - Bersih (Catatan 5)	31,664,985	28,537,979
Aset Keuangan Lancar Lainnya	4,693,698	3,987,536
Piutang Pihak Berelasi - Non Usaha (Catatan 31)	329,960	460,597
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya (Catatan 13)	371,682,403	444,641,069
Total	1,776,842,992	1,295,104,602

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

with the Group's objectives. These guidelines set up objectives and action to be taken in order to manage the financial risks that the Group faces.

The major guidelines of this policy are the following:

- Minimize effect of changes in foreign exchange and market risk for all kind of transactions by providing adequate foreign currencies reserve;
- Maximize the use of favourable "natural hedge" as much as possible the natural offsetting of revenue and costs and payables and receivables denominated in the same currency; and
- All financial risk management activities carried out on a prudent, consistent basis, and following the best market practice.

The Group has no derivative instruments to anticipate risks occurring.

Credit Risks

Credit risk of the Group is primarily attached to cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables and other assets. The Group control the credit risk exposure by placing the bank balances at financial institutions that are feasible and reliable. The Grup also established an allowance account arising from possibility of inability of the subscribers to fulfill obligation against the Group. Currently, there are no significant concentrations of credit risk.

At the reporting date, the Group's maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each class of financial assets presented in the consolidated statements of financial position.

Cash and Cash Equivalents (Note 4)
Investment on Bank Indonesia Securities (Note 7)
Trade Receivables - Net (Note 5)
Other Current Financial Assets
Due from Related Parties - Non Trade (Note 31)
Other Non Current Financial Assets (Note 13)
Total

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Kualitas Kredit Aset Keuangan

Grup mengelola risiko kredit yang terkait dengan simpanan di Bank dan piutang dengan memonitor reputasi, peringkat kredit, dan membatasi risiko agregat dari masing-masing pihak dalam kontrak. Untuk bank, hanya pihak-pihak independen dengan predikat baik yang diterima.

Tabel berikut menganalisis aset yang telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai dan yang belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai serta aset keuangan yang ditentukan secara kolektif mengalami penurunan nilai:

Credit Quality of Financial Assets

The Group manages credit risk exposed from its deposits with banks and receivables by monitoring reputation, credit ratings and limiting the aggregate risk to any individual counterparty. For banks, only independent parties with a good rating are accepted.

The following tables analyze assets that has due but not impaired and not yet due and not impaired and financial assets that are collectively determined to be impaired:

2025							Total	
Mengalami Penurunan Nilai	Belum Jatuh Tempo dan	Lewat Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai/						
Kolektif/ Collectively Impaired	Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ Not Past Due and Not Impaired	0-90 Hari/ 0-90 Days	91-180 Hari/ 91-180 Days	>181 Hari/ >181 Days	Total			
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp		
Pinjaman yang Diberikan dan Piutang							Loans and Receivables	
Kas dan Setara Kas	--	1,368,471,946	--	--	--	--	Cash and Cash Equivalents	
Piutang Usaha	9,680,793	20,810,719	7,218,901	1,858,254	1,777,111	10,854,266	Trade Receivables	
Aset Keuangan Lancar Lainnya	--	4,693,698	--	--	--	--	Current Other Financial Assets	
Piutang Pihak Berelasi - Non Usaha	--	329,960	--	--	--	--	Non Trade - Due from Related Parties	
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	--	371,682,403	--	--	--	--	Other Non Current Financial Assets	
Total	9,680,793	1,765,988,726	7,218,901	1,858,254	1,777,111	10,854,266	1,786,523,785	Total

2024							Total	
Mengalami Penurunan Nilai	Belum Jatuh Tempo dan	Lewat Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai/						
Kolektif/ Collectively Impaired	Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ Not Past Due and Not Impaired	0-90 Hari/ 0-90 Days	91-180 Hari/ 91-180 Days	>181 Hari/ >181 Days	Total			
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp		
Pinjaman yang Diberikan dan Piutang							Loans and Receivables	
Kas dan Setara Kas	--	797,089,019	--	--	--	--	Cash and Cash Equivalents	
Investasi pada Surat Berharga	--	20,388,402	20,388,402	--	--	--	Investment on Securities	
Piutang Usaha	9,133,596	20,886,808	6,882,752	--	768,419	7,651,171	37,671,575	of Bank Indonesia
Aset Keuangan Lancar Lainnya	--	3,987,536	--	--	--	--	3,987,536	Trade Receivables
Piutang Pihak Berelasi - Non Usaha	--	460,597	--	--	--	--	460,597	Current Other Financial Assets
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	--	444,641,069	--	--	--	--	444,641,069	Non Trade - Due from Related Parties
Total	9,133,596	1,287,453,431	27,271,154	--	768,419	7,651,171	1,304,238,198	Total

Risiko Likuiditas

Pada saat ini Grup berharap dapat membayar semua liabilitas pada saat jatuh tempo. Untuk memenuhi komitmen kas, Grup berharap kegiatan operasinya dapat menghasilkan arus kas masuk yang cukup. Selain itu, Grup memiliki aset keuangan pada pasar yang likuid dan tersedia untuk memenuhi kebutuhan likuiditas.

Grup mengelola risiko likuiditas dengan selalu menjaga dan menyediakan jumlah kas dan setara kas sesuai dengan kebutuhan operasional dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Liquidity Risks

At this time, the Group expects to pay all liabilities when due. To meet cash commitments, the Group expects operations to generate sufficient cash inflows. In addition, the Company has financial assets in liquid markets and available to meet liquidity needs.

The Group manage liquidity risk by continuously maintaining and providing the amount of cash and cash equivalents in accordance with operational requirements and regularly evaluate cash flow projections and actual cash flows, and the schedule date of maturity of assets and financial liabilities.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Tabel berikut memperlihatkan liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi berdasarkan sisa umur jatuh temponya:

The following table shows financial liabilities measured at amortized cost based on outstanding aging schedule:

2025				
Kurang dari 1 Tahun/ Less than 1 Year Rp	1-2 Tahun/ 1-2 Years Rp	>2 Tahun/ >2 Years Rp	Total Rp	
Liabilitas Keuangan				Financial Liabilities
Utang Usaha	330,654,702	--	330,654,702	Trade Payables
Beban Akrua	278,737,047	--	278,737,047	Accrued Expenses
Utang Pihak Berelasi - Non Usaha	1,158,082	--	1,158,082	Due to Related Parties - Non Trade
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	30,616,624	--	30,616,624	Other Current Financial Liabilities
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	154,018,402	--	154,018,402	Short Term Employee Benefits Liabilities
Liabilitas Sewa	1,165,203	2,547,832	3,713,035	Lease Liabilities
Total	796,350,060	2,547,832	798,897,892	Total

2024				
Kurang dari 1 Tahun/ Less than 1 Year Rp	1-2 Tahun/ 1-2 Years Rp	>2 Tahun/ >2 Years Rp	Total Rp	
Liabilitas Keuangan				Financial Liabilities
Utang Usaha	265,890,373	--	265,890,373	Trade Payables
Beban Akrua	241,449,410	--	241,449,410	Accrued Expenses
Utang Pihak Berelasi - Non Usaha	755,674	--	755,674	Due to Related Parties - Non Trade
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	19,922,853	--	19,922,853	Other Current Financial Liabilities
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	128,298,555	--	128,298,555	Short Term Employee Benefits Liabilities
Liabilitas Sewa	445,010	--	445,010	Lease Liabilities
Total	656,761,875	--	656,761,875	Total

Risiko Suku Bunga

Grup terekspos risiko suku bunga terutama menyangkut liabilitas keuangan. Untuk meminimalkan risiko tingkat suku bunga, Grup mengelola beban bunga dengan melakukan pengawasan terhadap dampak pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Grup.

Interest Rate Risks

The Groups is exposed to interest rate risk primarily related to financial liabilities. To minimize interest rate risk, the Group manages interest expense by monitoring the impact of interest rate movements to minimize the negative impact on the Group.

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan jenis bunga:

The following table analyse the breakdown of financial liabilities by type of Interest:

	2025 Rp	2024 Rp	
Bunga Tetap	3,713,035	445,010	Fixed Rate
Tanpa Bunga	795,184,857	656,316,865	Without Rate
Total	798,897,892	656,761,875	Total

Risiko Nilai Tukar

Risiko mata uang asing adalah risiko di mana nilai atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan nilai tukar.

Foreign Currency Risks

Foreign currency risk is the risk that the value or future contractual cash flows of a financial instrument will be affected by changes in exchange rates.

Grup memiliki eksposur dalam mata uang asing yang timbul dari saldo kas dan setara kasnya. Informasi saldo aset dan liabilitas dalam mata uang asing disajikan di Catatan 34. Eksposur tersebut timbul karena transaksi yang bersangkutan dilakukan dalam mata uang selain mata uang fungsional. Eksposur dalam mata uang asing tersebut jumlahnya tidak material.

The Group has exposure in foreign currencies arising from its operational transactions. Information of assets and liabilities denominated in forex presented in Note 34. Such exposure arises because the relevant transaction is made in a currency other than the functional currency of the operating unit or the other party. The exposure in such foreign currency is immaterial.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2025 Rp	2024 Rp	
Dampak Terhadap Laba Sebelum Pajak Penghasilan			Impact on Profit Before Income Tax
Perubahan tingkat pertukaran terhadap Rupiah (1%)	5,130	2,486	Change in exchange rate against Rupiah (1%)
Perubahan tingkat pertukaran terhadap Rupiah (-1%)	(5,130)	(2,486)	Change in exchange rate against Rupiah (-1%)

b. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan ditentukan melalui analisis arus kas yang didiskonto dengan menggunakan tingkat diskonto yang setara dengan tingkat pengembalian yang berlaku bagi instrumen keuangan yang memiliki syarat dan periode jatuh tempo yang sama.

b. Fair Value of Financial Instruments

The fair value for the above financial instruments was determined by discounting estimated cash flows using discount rates for financial instruments with similar term and maturity.

Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan:

The table below illustrates the carrying amount and fair value of financial assets and liabilities:

	2025		2024		
	Nilai Tercatat/ Carrying Amount Rp	Nilai Wajar/ Fair Value Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount Rp	Nilai Wajar/ Fair Value Rp	
Aset Keuangan					Financial Assets
Kas dan Setara Kas	1,368,471,946	1,368,471,946	797,089,019	797,089,019	Cash and Cash Equivalents
Investasi pada Surat Berharga Bank Indonesia	--	--	20,388,402	20,388,402	Investment on Bank Indonesia Securities
Piutang Usaha - Bersih	31,664,985	31,664,985	28,537,929	28,537,929	Trade Receivables - Net
Aset Keuangan Lancar Lainnya	4,693,698	4,693,698	3,987,536	3,987,536	Other Current Financial Assets
Piutang Pihak Berelasi - Non Usaha	329,960	329,960	460,597	460,597	Due from Related Parties - Non Trade
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	371,682,403	371,682,403	444,641,069	444,641,069	Other Non Current Financial Assets
	1,776,842,992	1,776,842,992	1,295,104,552	1,295,104,552	
Liabilitas Keuangan					Financial Liabilities
Utang Usaha	330,654,702	330,654,702	265,890,373	265,890,373	Trade Payables
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	30,616,624	30,616,624	19,922,853	19,922,853	Other Current Financial Liabilities
Beban Akrua	278,737,047	278,737,047	241,449,410	241,449,410	Accrued Expenses
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	154,018,402	154,018,402	128,298,555	128,298,555	Short Term Employee Benefits Liabilities
Utang Pihak Berelasi - Non Usaha	1,158,082	1,158,082	755,674	755,674	Due to Related Parties - Non Trade
Liabilitas Sewa	3,713,035	3,713,035	445,010	445,010	Lease Liabilities
	798,897,892	798,897,892	656,761,875	656,761,875	

Pengukuran Nilai wajar

Berikut hirarki nilai wajar aset keuangan tidak lancar lainnya yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain yang pada akhir tahun dicatat menggunakan nilai wajar, yaitu:

Fair Value Measurements

The following is the fair value hierarchy of financial assets measured at fair value through other comprehensive income which at the end of the year is recorded using fair value, namely:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	Tingkat I/ Level I Rp	Tingkat II/ Level II Rp	Tingkat III/ Level III Rp	
Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain					Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya					Other Non Current Financial Assets
PT Bintaro Serpong Damai	6,637,354	--	--	6,637,354	PT Bintaro Serpong Damai
PT Jaya Land	68,000	--	--	68,000	PT Jaya Land
PT Megatopmas Sejahtera	1,000	--	--	1,000	PT Megatopmas Sejahtera
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	500	--	--	500	PT Sumber Jaya Kelola Indonesia
PT Shinta Kurnia Alam	500	--	--	500	PT Shinta Kurnia Alam
PT Dian Prima Kusuma	1000	--	--	1,000	PT Dian Prima Kusuma

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	31 Desember 2024/ December 31, 2024 Rp	Tingkat II/ Level I Rp	Tingkat II/ Level II Rp	Tingkat III/ Level III Rp	
Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain					Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya					Other Non Current Financial Assets
PT Bintaro Serpong Damai	6,099,139	--	--	6,099,139	PT Bintaro Serpong Damai
PT Jaya Land	68,000	--	--	68,000	PT Jaya Land
PT Megatopmas Sejahtera	1,000	--	--	1,000	PT Megatopmas Sejahtera
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	500	--	--	500	PT Sumber Jaya Kelola Indonesia
PT Shinta Kurnia Alam	500	--	--	500	PT Shinta Kurnia Alam
PT Dian Prima Kusuma	1,000	--	--	1,000	PT Dian Prima Kusuma

c. Manajemen Permodalan

Tujuan Grup dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga entitas dapat tetap memberikan imbal hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya serta mengelola struktur modal yang optimal untuk meminimalisasi biaya modal yang efektif serta untuk memaksimalkan nilai Grup. Dalam mendesain struktur permodalan yang dapat meningkatkan nilai Grup, manajemen dapat melakukannya dengan cara menyesuaikan jumlah dividen, menerbitkan saham baru atau mengurangi maupun menambah jumlah utang.

Penggunaan utang dilakukan jika manajemen melihat suatu kesempatan bisnis yang menguntungkan yang dapat meningkatkan profitabilitas. Penggunaan utang dikelola dengan cermat sehingga tidak akan menimbulkan beban bunga yang tinggi yang dapat menimbulkan kesulitan keuangan bagi Grup.

Manajemen mengelola risiko permodalan dengan memonitor rasio utang terhadap ekuitas (*debt to equity ratio*) dan rasio laba sebelum pajak terhadap laba sebelum bunga dan pajak (*financial cost ratio*).

Perusahaan telah mempertahankan DER masing-masing sebesar 0,38 dan 0,39 kali dan *financial cost ratio* masing-masing sebesar 0,99 dan 0,95 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

c. Capital Management

The Group objective in managing capital are to safeguard the Company's ability to maintain business continuity, so that the entity can continue to provide returns to shareholders and benefits to other stakeholders and to manage an optimal capital structure to minimize the effective cost of capital and maximize value for the Group. In designing a capital structure that can enhance the value of the Group, management can do so by adjusting the amount of dividends, issue new shares or reduce or increase the amount owed.

The use of debt to do if management sees a profitable business opportunity that can improve profitability. The use of debt to be managed carefully so it will not lead to higher interest expense which can lead to financial difficulties for the Group.

Management manages capital risk by monitoring debt to equity ratio and profit before tax ratio to earnings before interest and tax (*financial cost ratio*).

The Company has maintained DER of 0.38 and 0.39 times and has a financial cost ratio of 0.99 and 0.95 as of December 31, 2025 and 2024 respectively.

**34. Aset dan Liabilitas dalam
Mata Uang Asing**

Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 hanya memiliki aset dalam mata uang asing yang dikonversi ke dalam mata uang Rupiah berdasarkan kurs tengah Bank Indonesia (Catatan 2.h) pada tanggal laporan posisi keuangan sebagai berikut:

	Dolar Amerika Serikat/ US Dollar (Full Amount)		Euro/ Euro (Full Amount)		Setara dalam Rupiah/ Equivalent to Rupiah		
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	
Aset							Assets
Kas dan Setara Kas	26,767	11,470	3,227	3,749	512,958	248,555	Cash and Cash Equivalents

The Group as of December 31, 2025 and 2024 only has assets denominated in foreign currencies which are converted into Rupiah based on the middle rates of Bank Indonesia (Note 2.h) at the statement of financial position date as follows:

35. Kontinjensi, Komitmen dan Perjanjian Penting

a. Berdasarkan Akta Notaris No. 62 tanggal 19 September 1994, dari Achmad Abid, S.H., notaris pengganti Sutjipto, S.H., PT Jaya Gardenpolis (JGP), entitas anak, mengadakan perjanjian kerjasama dengan sepuluh entitas anaknya (PT Alamanda Permata, PT Loji Elok, PT Sanggar Idaman, PT Sanggar Rejeki, PT Sinarmulia Binapersada, PT Tomang Karyapratama, PT Delta Cendana Citrapersada, PT Intigraha Citrasejahtera, PT Rifi Permata dan PT Sanggar Kejora), beserta PT Megatopmas Sejahtera dan PT Jaya Land (JL), pihak-pihak berelasi. Perjanjian tersebut antara lain mengatur sebagai berikut:

- Sepuluh entitas anak tersebut telah memperoleh izin lokasi untuk mengembangkan tanah seluas 1.090 hektar di Pasar Kemis, Tangerang dan memberikan wewenang kepada JL untuk membeli tanah di daerah tersebut.
- Sepuluh entitas anak tersebut dengan dukungan finansial dari JL, harus meneruskan pembelian tanah sampai mencapai 1.090 hektar.
- Sepuluh entitas anak tersebut dan JL menunjuk entitas anak sebagai perusahaan pengembang (*developer*) dengan hak dan liabilitas untuk membangun dan menjual tanah dan bangunan.
- Entitas anak setuju untuk membayar Rp35.000 (angka penuh) per m² kepada JL untuk tanah yang telah diserahkan dan telah dilengkapi dokumen-dokumennya.

Selanjutnya berdasarkan Perjanjian Suplemen II, yang termuat dalam Akta No. 158 tanggal 28 April 1995 dari Notaris Sutjipto, S.H., yang merupakan amandemen dari Akta Notaris No. 62 tanggal 19 September 1994, antara lain disepakati:

35. Contingencies, Commitments and Agreements

a. Based on Notarial Deed No.62 dated September 19, 1994, from Achmad Abid, S.H., substitute notary of Sutjipto S.H., PT Jaya Gardenpolis (JGP), a subsidiary, has joint cooperation agreement with ten of its subsidiaries (PT Alamanda Permata, PT Loji Elok, PT Sanggar Idaman, PT Sanggar Rejeki, PT Sinarmulia Binapersada, PT Tomang Karyapratama, PT Delta Cendana Citrapersada, PT Intigraha Citrasejahtera, PT Rifi Permata and PT Sanggar Kejora), together with PT Megatopmas Sejahtera and PT Jaya Land (JL), related parties. The agreement among others regulates as follows:

- Ten subsidiaries which already had location permit to develop 1,090 hectares of land in Pasar Kemis, Tangerang and authorize to JL to acquire land in the above area.
- Ten subsidiaries with the financial support from JL, have committed to continue acquire the adjacent land up to 1,090 hectares.
- Ten subsidiaries and JL had appointed the subsidiary as the developer with right and obligation to develop and sell land and buildings to be constructed thereon.
- The subsidiary agreed to pay Rp35,000 (full amount) per sqm to JL for the land acquired supported with their legal documentation.

Then based on Supplement II, which was notarized by Sutjipto, S.H., in his Deed No. 158 dated April 28, 1995, which is an amendment of Notarial Deed No.62 dated September 19, 1994 from Achmad Abid, S.H., the following were agreed:

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- (i) PT Megatopmas Sejahtera seperti yang disebutkan di atas, dikeluarkan dalam perjanjian diatas (poin a).
 - (ii) PT Anugerah Tangerang Indah, PT Anugerah Tangerang Abadi, PT Shinta Tangerang Abadi, PT Shinta Pratiwi Dinamika dan PT Anugerah Melosia Indah dimasukkan dalam perjanjian untuk membebaskan tanah di Desa Mekarsari dan Rajeg, Tangerang seluas 140 hektar.
 - (iii) Komitmen dari kelima entitas anak yang disebutkan pada No. a.1 di atas, dengan dukungan finansial dari JL, harus membebaskan tanah di daerah Mekarsari dan Rajeg hingga mencapai 140 hektar.
- b. Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 39 Tahun 1996 tentang Penyediaan Lahan Untuk Tempat Pemakaman Umum oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan tanggal 18 November 1996, Perusahaan mempunyai liabilitas untuk menyediakan lahan yang sudah siap digunakan untuk fasilitas pemakaman umum. Luas areal tanah yang harus disediakan adalah sebesar 2% dari keseluruhan persediaan tanah yang dimiliki oleh Perusahaan.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka Direksi mengeluarkan Memo Internal No. 055/JRP/KEU/VI/2002 tanggal 17 Juni 2002, mengenai penunjukkan lokasi untuk pemakaman umum yang akan disediakan oleh Perusahaan dan rincian biaya diperlukan untuk menyediakan lahan pemakaman umum yang sudah siap digunakan.

- c. Grup menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan beberapa bank dalam rangka pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada pembeli tanah dan bangunan rumah. Perjanjian tersebut antara lain mengatur sebagai berikut:
- (i) Bank berkewajiban mencairkan dana kredit sekitar 70%-95% ke Grup sejak penandatanganan Akta Pengakuan Hutang, Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Jaminan, serta pembeli telah melunasi uang muka pembelian tanah dan bangunan minimal 20% dari harga jual tanah dan bangunan.
 - (ii) Selama Grup belum melaksanakan serah terima tanah dan bangunan kepada pembeli atau belum menyerahkan kepada bank dokumen berupa sertifikat tanah atas nama pembeli, sertifikat hak tanggungan dan surat ijin mendirikan bangunan, maka sisa kredit

- (i) The exclusion of PT Megatopmas Sejahtera from the agreement above (point a).
- (ii) The inclusion of another five subsidiaries namely, PT Anugerah Tangerang Indah, PT Anugerah Tangerang Abadi, PT Shinta Tangerang Abadi, PT Shinta Pratiwi Dinamika and PT Anugerah Melosia Indah to acquire land in Mekarsari and Rajeg, Tangerang with area of 140 hectares.
- (iii) The commitment of the five subsidiaries as mentioned in No. a. 1, with the financial support of JL, to acquire adjacent land in Mekarsari and Rajeg areas until the total land acquired reaches around 140 hectares.

- b. Based on the Decision Letter of the Governor of West Java No. 39 year 1996 concerning Public Cemetery from Real Estate Companies, dated November 18, 1996, the Company has an obligation to provide land, which was area should be ready for use as a public cemetery. The land area to be provided should represent 2% of the total amount of land inventory held by the Company.

In relation to such matter, an Internal Memo No. 055/JRP/KEU/VI/2002 dated June 17, 2002, was issued by the Company's Directors, with regard to the identification of the location of the public cemetery to be provided by the Company and the details of cost needed to have the cemetery ready for public utilization.

- c. The Group had signed Cooperative Agreements with several banks in term of providing housing loan facility (KPR) to customers of land and houses. The agreements contain the followings:
- (i) Bank is required to give the credit fund approximately 70%-95% to the Group since the signing date of Debt Acknowledgment Deed, Deed of Sale and Purchase and Collateral Transfer Deed, also the buyers have settled the advance deposit for land and building at least 20% from the selling price of the land and building.
 - (ii) During the time the Group has not delivered the land and building to buyers or before the submission to the banks documents such as landrights certificate under buyer's name, bearing right certificate and license to construct, the KPR fund at amount of 5%-

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

KPR sebesar 5%-30% akan ditempatkan dalam bentuk deposito berjangka pada bank pemberi KPR atas nama Grup atau uang jaminan (Catatan 13).

- (iii) Jika terjadi pembeli tidak membayar angsuran hutangnya kepada bank pemberi KPR selama sertifikat dan akta jual beli sebagai jaminan belum diserahkan ke bank, Grup berkewajiban membeli kembali tanah berikut bangunan di atasnya dengan harga senilai jumlah pinjaman pembeli yang terhutang (*Buy back guarantee*).
- (iv) Grup berkewajiban membayar tunggakan angsuran pembeli yang menunggak KPR selama 2 (dua) bulan berturut-turut dan jika sampai 4 (empat) bulan pembeli masih menunggak hutangnya maka Grup harus melunasi seluruh hutang pembeli kepada pemberi KPR, baik karena hutang pokok bunga dan biaya-biaya lainnya. Kewajiban ini berlangsung selama sertifikat belum diserahkan ke bank (subrogasi).
- (v) Perjanjian kerjasama pemberian fasilitas KPR dibuat untuk jangka waktu yang tidak dapat ditentukan lamanya.

Seluruh jangka waktu fasilitas KPR maksimum sampai dengan 15 (lima belas) tahun, terhitung sejak tanggal realisasi masing-masing KPR.

- d. Perusahaan menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan PD Pembangunan Sarana Jaya pada tanggal 12 April 2010 di Jakarta. Para pihak setuju dan sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam rangka mengadakan dan melakukan kerjasama pembangunan dan pengelolaan Jembatan Multiguna Senen yang menghubungkan antara area luar bangunan gedung Plaza Atrium milik PD Pembangunan Sarana Jaya dengan Senen Jaya milik Perusahaan.

Perjanjian kerjasama ini berlaku sejak ditandatanganinya perjanjian ini dan akan berakhir pada saat berakhirnya jangka waktu perjanjian kerjasama yang akan dibuat dan ditandatangani oleh Perusahaan dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Jangka waktu pelaksanaan pembangunan Jembatan Multiguna Senen Jaya adalah selama 11 bulan terhitung sejak bulan Februari 2011 sampai dengan bulan Desember 2011 dan dinyatakan selesai dan dinyatakan layak untuk dioperasikan setelah ditandatanganinya berita acara penyelesaian pekerjaan oleh Perusahaan dan pihak kontraktor.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

30% will be placed in term deposits to the respective banks on the Group's name or deposit fund (Note 13).

- (iii) If the buyers do not pay installment to the banks that provide KPR, and since the certificate and sale purchase deed had not been submitted to the bank, the Group is required to buy back the land and buildings therein at the value outstanding from buyers (*Buy back guarantee*).
- (iv) The Group is required to settle the unpaid outstanding from buyer who extend their KPR payment for 2 (two) consecutive months and if it reaches 4 (four) months and the buyer remains extend their debt then the Group must settle the remaining unpaid portion to KPR facilitator, for principal, interest and other costs incurred. The liability will be assumed as long as the certificate has not been submitted to the bank.
- (v) The cooperation agreement for providing KPR is made for an indefinite period.

KPR has applicable term up to 15 (fifteen) years since the realization date of each respective KPR.

- d. The Company signed a Cooperation Agreement with PD Pembangunan Sarana Jaya on April 12, 2010 in Jakarta. The parties agree to bind themselves together in order to hold and conduct joint development and management of Jembatan Multiguna Senen Jaya that connects the outer area of the building's Plaza Atrium owned by PD Pembangunan Jaya with Senen Jaya owned by the Company.

The agreement is effectively from the signing of this agreement and will expire at the expiry of a cooperation agreement that will be made and signed by the Company with Provincial Government of DKI Jakarta.

The development period for Jembatan Multiguna Senen Jaya is for 11 months from the month of February 2011 to December 2011 and declared over and declared eligible to operate after the signing of the minutes of the completion of the work by the Company and the contractor.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Status kepemilikan atas Jembatan Multiguna Senen adalah milik Perusahaan dengan jangka waktu pengelolaan 25 tahun mulai tanggal 1 Maret 2012, penyerahan Jembatan Multiguna Senen Jaya dari Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sesuai ketentuan yang berlaku dan harus termuat dalam Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Perusahaan dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

- e. Berdasarkan Perjanjian No. PJA: 067/DIR-PJA/XII/2011; No. JRP: 002/DIR/JRP-PERJ/XII/2011 tanggal 26 Juli 2011, yang telah diaktakan dalam Akta No. 34 tanggal 13 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Aloysius Maria Jasin, S.H., Notaris di Tangerang Selatan, Perusahaan melakukan Kerjasama Operasi (KSO) dengan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (PJA) dalam rangka pembangunan hunian dan/atau komersil berserta dengan sarana dan prasarannya dengan nama "KSO Pembangunan Jaya Property" di kawasan Ancol Barat – Jakarta Utara, yang berlokasi di bidang-bidang tanah seluas kurang lebih 6,34 hektar berdasarkan sertifikat HPL No. 12 Tahun 2007.

Sebagai rencana awal akan dilakukan pengembangan tahap pertama seluas 3,86 hektar antara lain berupa pembangunan dan pengembangan apartemen beserta fasilitas penunjangnya.

Indikasi atau estimasi awal untuk besaran investasi proyek KSO tahap pertama adalah sebesar Rp134.580.708, yang terdiri dari jumlah nilai buku bidang tanah PJA dan permodalan dari Perusahaan untuk pelaksanaan pembangunan dan penyelesaian proyek KSO tahap pertama.

Dari modal awal proyek KSO tersebut, maka PJA dan Perusahaan setuju dan mengikatkan diri untuk mengambil bagian dan kontribusi berupa penyertaan modal ke dalam KSO Pembangunan Jaya Property dengan komposisi sebagai berikut:

- (i) PJA memiliki porsi kepemilikan sebesar 65%, dan
- (ii) Perusahaan memiliki porsi kepemilikan sebesar 35%.

Para pihak setuju dan mengikatkan diri bahwa setelah penandatanganan perjanjian KSO ini yang diikuti dengan proses perolehan atas rekening KSO-Modal Kerja, maka Perusahaan wajib segera melaksanakan penyetoran dana ke dalam rekening KSO-Modal Kerja sebesar Rp77.868.633 yang akan disetorkan secara bertahap dengan cara ketentuan sebagai berikut:

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Ownership status of Jembatan Multiguna Senen Jaya is owned by with period of 25 years management starting from March 1, 2012, the Company to give Jembatan Multiguna Senen Jaya Company to the Provincial Government of DKI Jakarta accordance with applicable provisions and shall be set forth in the Minutes of Acceptance signed by the Company and Provincial Government of DKI Jakarta.

- e. Based on Agreement No. PJA: 067/DIR-PJA/XII/2011; No. JRP: 002/DIR/JRP-PERJ/XII/2011 dated July 26, 2011, which were notarialized under the Deed No. 34 dated February 13, 2012 which made in presence of Aloysius Maria Jasin, S.H., Notary in South Tangerang, the Company formed a Joint Operation (JO) with PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (PJA) for residential development and/or commercial facilities and infrastructure along with the name "KSO Pembangunan Jaya Property" in the West Ancol - North Jakarta, which is located in areas of land of approximately 6.34 hectares under HPL certificate No. 12 of 2007.

As an initial plan, in the first phase will be developed of an area of 3.86 hectares which include the construction and development of apartments and their supporting facilities.

Indication or an initial estimate for the size of the first phase of the project investment JO is Rp134,580,708, consisting of the net book value of PJA's land and capital from the Company for the execution and completion of the construction of the first phase of the JO project.

From the initial capital JO project, then PJA and the Company agree and bind themselves to take part and contribute in the form of equity in JO Pembangunan Jaya Property with the following composition:

- (i) The PJA has a share of ownership by 65%, and
- (ii) The Company has a share of ownership by 35%.

All parties agree that after the signing of the joint operation, and at the same time the process of acquiring the JO-Working Capital, the Company should immediately transfer the funds into the account of JO-working capital of Rp77,868,633 to be paid by the following:

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- (i) Rp30.000.000 akan disetorkan paling lambat tanggal 15 Desember 2011;
- (ii) Rp10.000.000 akan disetorkan paling lambat tanggal 14 Desember 2012;
- (iii) Rp37.868.633 akan disetorkan paling lambat tanggal 30 September 2013.

Perusahaan telah menyetorkan modal sebesar Rp77.868.633 sampai dengan tahun 2013.

Pembagian keuntungan atau kerugian yang dialami dari pelaksanaan dan penyelesaian proyek KSO akan dibebankan kepada PJA dan Perusahaan sesuai dengan besaran penyertaan modal masing-masing.

Jangka waktu kerja sama operasi berlaku sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian KSO oleh kedua pihak dan akan berakhir apabila:

- (i) Pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai;
- (ii) Telah diselesaikannya setiap dan seluruh hak dan kewajiban para pihak dalam kerjasama operasi;
- (iii) Berdasarkan pada persetujuan tertulis dari para pihak untuk mengakhiri perjanjian KSO ini pada setiap waktu setelah penandatanganan perjanjian KSO dengan mempertimbangkan seluruh hal yang terkait dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Selanjutnya, berdasarkan adendum II Perjanjian Kerja Sama Operasi (KSO) tanggal 15 Desember 2014, objek perjanjian berubah dari tanah seluas kurang lebih 6,34 hektar milik PJA menjadi tanah seluas kurang lebih 2,65 hektar untuk pembangunan proyek apartemen Double Decker. Selain itu, Perusahaan dan PJA sepakat untuk mengubah ketentuan sebagai berikut:

- Penyertaan Perusahaan dalam KSO adalah sebesar Rp53.343.492 dan penyertaan PJA adalah berupa tanah seluas kurang lebih 2,65 hektar;
- Kelebihan setoran modal yang dilakukan Perusahaan sebesar Rp24.525.141 akan dikembalikan pada Perusahaan ditambah kompensasi bunga sebesar 10,5% dan dibayarkan paling lambat tanggal 31 Maret 2015; dan
- Komposisi pembagian keuntungan adalah Perusahaan sebesar 35% dan PJA sebesar 65% dimana khusus perhitungan unsur beban pokok tanah mengacu ke harga Rp3.745 per m²

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- (i) Rp30,000,000 will be paid no later than December 15, 2011;
- (ii) Rp10,000,000 will be paid no later than December 14, 2012;
- (iii) Rp37,868,633 will be paid no later than September 30, 2013.

The Company has transfer a capital of Rp77,868,633 until 2013.

Profits or losses sharing from the execution and completion of the KSO project will be dividend to PJA and the Company in accordance with the way their capital participation.

Period of joint operation agreement is effective from the date of signing of the joint operation by both parties and will be terminated if:

- (i) Implementation of employment JO project has been completed;
- (ii) All the rights and obligations of the parties in joint operation have been completed;
- (iii) Based on written agreement of the parties to terminate this agreement at any time JO after signing JO agreement to consider all matters related to rights and obligations of each party.

Furthermore, based on the amendment II Joint Operating Agreement (JO) dated December 15, 2014, object of the agreement is changed from land with area of approximately 6.34 hectares owned by PJA into land with area of approximately 2.65 hectares for construction of Double Decker project apartment. Beside that, the Company and PJA agreed to amend the clauses as follows:

- The Company's contribution in KSO amounting to Rp53,343,492 and PJA's contribution in the form of land with area of approximately 2.65 hectares;
- Excess capital contribution submits by the Company amounting to Rp24,525,141 will be returned to the Company plus interest compensation of 10.5% and paid no later than March 31, 2015; and
- The composition of profit sharing is the Company amounting to 35% and PJA amounting to 65% where for the calculation of cost of land refers to the price of Rp3,745 per sqm.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Berdasarkan Berita Acara Kesepakatan antara Perusahaan dengan PJA No: 004/BAK/JRP-PJA/VII/2020 tentang pengakhiran Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO), Dalam Rangka Pembangunan Hunian dan Komersial di Kawasan Ancol Barat Beserta Dengan Sarana dan Prasarannya memutuskan bahwa Kedua belah pihak sepakat dan setuju untuk mengakhiri perjanjian dengan mengesampingkan ketentuan di dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang kemudian akan ditindaklanjuti dengan menuangkannya di dalam suatu perjanjian pengakhiran yang akan dituangkan di dalam Akta Notaris yang ditunjuk dan/atau disepakati oleh kedua belah pihak. Pada tanggal 9 Februari 2026, para pihak melalui tim direksi KSO sepakat untuk mengakhiri proyek KSO terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian pengakhiran proyek KSO (Catatan 38.b).

- f. Sebagai tindak lanjut dari nota kesepahaman tanggal 24 Januari 2012, Perusahaan melakukan perjanjian kerjasama dan pengelolaan rumah sakit di Bintaro Jaya pada tanggal 20 Desember 2012, membangun dan mengelola rumah sakit dengan PT Binara Guna Mediktama (BGM) dengan membentuk perusahaan PT Jaya Binara Mediktama (JBM).

Para pihak sepakat bahwa JBM akan menunjuk BGM untuk melakukan pengelolaan terhadap rumah sakit dengan memberikan *management fee*, yang ditentukan sebagai berikut:

- (i) 0,25% dari pendapatan; dan
- (ii) 2,5% dari EBITDA.

- g. Berdasarkan Akta No. 82 tertanggal 27 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Aloysius Maria Jasin, S.H., Notaris di Tangerang Selatan telah diadakan Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel di kawasan Plaza Bintaro Jaya seluas 1.079 m².

PT Jaya Citra Hotel, entitas anak (JCH) akan melakukan kerjasama pengelolaan dan pengoperasian hotel dengan PT Ciputra Hospitality, perjanjian kerjasama tersebut akan berlaku 30 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian, atas jasa dari PT Ciputra Hospitality, JCH wajib membayar:

- (i) *Shared Marketing Services* sebesar 0,5% pertahun dari *Gross Operating Revenue* (GOR);
- (ii) *Management fee* sebesar 1% pertahun dari GOR Hotel; *Incentive Fee* sebesar 6% pertahun dari GOP (*Gross Operating Profit*).

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Based on the Minutes of Agreement between the Company and PJA No: 004/BAK/JRP-PJA/VII/2020 concerning the termination of the Joint Operation Agreement (KSO), in the Context of Residential and Commercial Development in the West Ancol Area along with its Facilities and Infrastructure, it is decided that both parties agree and agree to terminate the agreement by setting aside the provisions in Article 1266 and Article 1267 of the Civil Code which will then be followed up by putting it in a termination agreement which will be stated in a Notary Deed appointed and/or agreed by both parties. As of the issuance date of the financial statements, there has been no termination of the agreement. On February 9, 2026, the parties through the KSO board of directors agreed to terminate the KSO project as of the signing of the KSO project termination agreement (Note 38.b).

- f. *As follow up of memorandum of understanding dated January 24, 2012, the Company make cooperation agreement to build and managed hospital dated December 20, 2012, with PT Binara Guna Mediktama (BGM) with form a Company PTJaya Binara Mediktama (JBM).*

The parties agree that JBM will appoint BGM to managed the hospital by giving management fee, which determined as follows:

- (i) 0.25% from revenue; and*
- (ii) 2.5% from EBITDA.*

- g. *Based on the Deed No. 82 dated June 27, 2013, made before Aloysius Maria Jasin, S.H., Notary in South Tangerang, has held Development and Management Agreement in Bintaro Jaya Plaza with area of 1,079 sqm.*

PT Jaya Citra Hotel, subsidiary (JCH) to conduct cooperation agreement with the hotel management and operation of PT Ciputra Hospitality will be valid for 30 years since the agreement was signed, on the merit of the PT Ciputra Hospitality, JCH shall pay:

- (i) Shared Marketing Services by 0.5% per annum of Gross Operating Revenue (GOR);*
- (ii) Management fee of 1% per annum of the GOR Hotel; Incentive Fee of 6% per annum from the GOP (Gross Operating Profit).*

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- h. Berdasarkan akta Perjanjian Kerjasama Pembangunan Pasar Senen Blok III dan Fasilitas Penunjang Wilayah Jakarta Pusat No. 100 tanggal 25 Juli 2014, Perusahaan menjalin kerjasama dengan PD Pasar Jaya untuk pelaksanaan Proyek Pasar Senen Blok III dan Proyek Fasilitas Penunjang.

PD Pasar Jaya sebagai pemilik bangunan dan tanah Pasar Senen Blok III seluas kurang lebih 17.086 m² menyediakan tanah seluas 14.330 m² untuk pelaksanaan Proyek Pasar Senen Blok III dan Proyek Fasilitas Penunjang. Perusahaan menyediakan dana dan melaksanakan pembangunan Proyek Pasar Senen Blok III dan Proyek Fasilitas Penunjang serta melakukan pemasaran Hak Pemakaian Tempat Usaha dan Hak Pemakaian Fasilitas Penunjang dalam bentuk Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) yang diterbitkan oleh PD Pasar Jaya untuk jangka waktu 20 tahun.

Biaya pembangunan Proyek Pasar Senen Blok III dan Proyek Fasilitas Penunjang adalah sebesar Rp477.972.790 yang terdiri dari biaya fisik sebesar Rp416.033.900 dan biaya non fisik sebesar Rp61.938.890. Biaya-biaya tersebut belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai.

Pembangunan Pasar Senen Blok III dilaksanakan selambat-lambatnya 30 bulan sejak tanggal Berita Acara Mulai Pekerjaan dan dilanjutkan pembangunan Fasilitas Penunjang selambat-lambatnya 18 bulan sejak Berita Acara Penyelesaian Pasar Senen Blok III.

Jangka waktu pemasaran adalah 59 bulan sejak tanggal 25 Juli 2014 (sampai dengan 25 Juni 2019) dan masih dalam proses perpanjangan dengan persetujuan PD Pasar Jaya. Pada saat jangka waktu pemasaran berakhir, seluruh tempat usaha dan fasilitas penunjang yang belum terjual akan diterbitkan SHPTU atas nama Perusahaan.

Atas penyediaan lahan proyek, PD Pasar Jaya akan memperoleh kompensasi berupa uang sebesar Rp57.173.499 yang dibayarkan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama.

- i. Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 8 Januari 2020, yang dibuat di hadapan Evi Yuniarti, S.H., M.Kn., Notaris di Depok, telah diadakan Perjanjian Kerjasama Investasi Pengelolaan unit Hotel Hi! di Senen Blok III dengan PT Jaya Jurnalindo Utama. Perjanjian kerjasama tersebut berlaku sampai dengan berakhirnya jangka waktu SHPTU Perusahaan kepada PD Pasar Jaya (Catatan 35.h).

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- h. Based on deed of Cooperation Agreement on Market Development of Senen Block III and Central Jakarta Supporting Facility No. 100 dated July 25, 2014, the Company entered into a partnership with PD Pasar Jaya for the implementation of the Pasar Senen Block III Project and the Support Facility Project.

PD Pasar Jaya as the owner of building and land Pasar Senen Block III covering approximately 17,086 sqm provides land area of 14,330 sqm for the implementation of Pasar Senen Block III Project and Supporting Facilities Project. The Company provides funds and conducts the construction of the Senen Block III Project and Support Facility Project and promotes the Right to Use and the Use of Support Facilities in the form of Right of Use Certificate (SHPTU) issued by PD Pasar Jaya for a period of 20 years.

The cost of development of Senen Block III Project and Supporting Facilities Project is Rp477,972,790 consisting of physical cost of Rp416,033,900 and non physical cost of Rp61,938,890. These costs do not include Value Added Tax.

Development of Pasar Senen Block III shall be implemented no later than 30 months from the date of Minutes of Work Beginning and continued the Construction of Supporting Facilities not later than 18 months since the Minutes of Settlement of Pasar Senen Block III.

The marketing period is 59 months from July 25, 2014 (until June 25, 2019) and still in extension process with the approval of PD Pasar Jaya. At the end of the marketing period, all unsold business premises and supporting facilities will be issued by SHPTU on behalf of the Company.

For the supply of project land, PD Pasar Jaya will get compensation in the form of money amounting to Rp57,173,499 which is paid in accordance with the agreed schedule.

- i. Based on Deed No. 2 dated January 8, 2020, made in presence of Evi Yuniarti, S.H., M.Kn., Notary in Depok, the Investment Cooperation Agreement for the Management of the Hotel Hi unit was held in Senen Blok III with PT Jaya Jurnalindo Utama. The cooperation agreement is valid until the expiration of the Company's SHPTU period to PD Pasar Jaya (Note 35.h).

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
 (Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
 For the Years Ended
 December 31, 2025 and 2024
 (In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

j. Perusahaan saat ini sedang menghadapi beberapa sengketa tanah sebagai berikut:

j. The Company is currently facing several land disputes as follows:

Pihak yang Berperkar/ <i>Parties who are Litigant</i>	Luasan Objek Gugatan/ <i>Scope of Objects Claim</i>	Lokasi/ <i>Location</i>	Status per 31 Desember 2025/ <i>Status as of December 31, 2025</i>
Rukiyah	4,900 m2/ sqm	Rajeg Mulya, Kabupaten Tangerang	Dalam proses persidangan Kasasi di Pengadilan Negeri Tangerang/ <i>In the trial process at the Tangerang District Court</i>
Sahali	7,274 m2/ sqm	Sukaharja, Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang	Dalam pemeriksaan saksi dan bukti di Kepolisian Daerah Banten/ <i>In inspection of witness and evidence at Banten Regional Police</i>
Tan Man Hua	1,585 m2/ sqm	Rajeg Mulya, Kabupaten Tangerang	Dalam proses persidangan Kasasi di Pengadilan Negeri Tangerang/ <i>In the trial process at the Tangerang District Court</i>
Yatmi	51,932 m2/ sqm	Pondok Aren, Tangerang Selatan	Dalam pemeriksaan saksi dan bukti di Kepolisian Resort Tangerang Kota/ <i>In inspection of witness and evidence at the Tangerang City Resort Police</i>
Neman Rochim	7,960 m2/ sqm	Pondok Aren, Tangerang Selatan	Dalam proses persidangan Kasasi di Pengadilan Negeri Tangerang/ <i>In the trial process at the Tangerang District Court</i>
Dolel Hendrawan	5,240 m2/ sqm	Pondok Aren, Tangerang Selatan	Dalam proses persidangan Kasasi di Pengadilan Negeri Tangerang/ <i>In the trial process at the Tangerang District Court</i>
Bagus Ichwanto	1,200 m2/ sqm	Pondok Ranji, Tangerang Selatan	Dalam proses Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung Republik Indonesia/ <i>In the process of judicial review at the Supreme Court of the Republic of Indonesia</i>
Kosasi Bin Sarun	2,300 m2/ sqm	Pondok Aren, Tangerang Selatan	Dalam proses pendaftaran persidangan di Pengadilan Negeri Tangerang/ <i>In the trial registration process at the Tangerang District Court</i>
Rita Binti Kiman	4,370 m2/ sqm	Parigi Baru, Tangerang Selatan	Dalam proses pendaftaran persidangan di Pengadilan Negeri Tangerang/ <i>In the trial registration process at the Tangerang District Court</i>

k. Pada tanggal 6 November 2024, Perusahaan dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, telah menandatangani Addendum III Perjanjian Kredit Modal Kerja No. KP-WCO/494/KMK/2021 yang menyetujui perubahan beberapa ketentuan dalam perjanjian sebagai berikut:

k. On November 6, 2024, the Company and PT Bank Mandiri (Pesero) Tbk, signed Addendum III to the Working Capital Credit Agreement No. KP-WCO/494/KMK/2021 which approved changes to some of the provisions to the agreement as follows:

- Jangka waktu fasilitas kredit dimulai pada tanggal 11 November 2024 sampai dengan 10 November 2025;
- Fasilitas kredit dikenai biaya sebesar 7,50% per tahun (*floating rate*);
- Ketentuan mengenai agunan, financial covenant, dan negative covenant.

- The term of the credit facility starts on November 11, 2024 until November 10, 2025;
- The credit facility is subject to a fee of 7.50% per year (*floating rate*);
- Provisions regarding collateral, financial covenants, and negative covenants.

Pinjaman ini dijamin dengan:

This loan is secured by:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 40/ Parigi, terletak di Kelurahan Parigi, Tangerang, Jawa Barat seluas 2.442 m2 (Catatan 11).
- Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 41/ Parigi, terletak di Kelurahan Parigi, Tangerang, Jawa Barat seluas 2.837 m2 (Catatan 11).
- Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 148/ Parigi, terletak di Kelurahan Parigi, Tangerang, Jawa Barat seluas 15.787 m2 (Catatan 11).
- Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 149/ Parigi, terletak di Kelurahan Parigi, Tangerang, Jawa Barat seluas 2.298 m2 (Catatan 11).
- Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 01593/ Parigi, terletak di Kelurahan Parigi, Tangerang, Jawa Barat seluas 1.274 m2 (Catatan 11).

- Building Use Rights Certificate number 40/Parigi, located in the Parigi Village, Tangerang, West Java with an area of 2,442 sqm (Note 11).
- Building Use Rights Certificate number 41/Parigi, located in the Parigi Village, Tangerang, West Java with an area of 2,837 sqm (Note 11).
- Building Use Rights Certificate number 148/Parigi, located in the Parigi Village, Tangerang, West Java with an area of 15,787 sqm (Note 11).
- Building Use Rights Certificate number 149/Parigi, located in the Parigi Village, Tangerang, West Java with an area of 2,298 sqm (Note 11).
- Building Use Rights Certificate number 01593/Parigi, located in the Parigi Village, Tangerang, West Java with an area of 1,274 sqm (Note 11).

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 01595/Parigi, terletak di Kelurahan Parigi, Tangerang, Jawa Barat seluas 1.687 m² (Catatan 11).
- Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 4685/Parigi, terletak di Kelurahan Parigi, Tangerang, Jawa Barat seluas 17.502 m² (Catatan 11).

Berdasarkan Addendum IV Perjanjian Kredit Modal Kerja No.KP-WCO/494/KMK/2021 tanggal 7 November 2025, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit modal dengan limit sebesar Rp300.000.000 dengan jangka waktu fasilitas selama 12 bulan terhitung mulai tanggal 11 November 2025 sampai dengan tanggal 10 November 2026. Atas fasilitas ini, berdasarkan Surat Penarikan Fasilitas Kredit Modal Kerja No.032/JRP/KEU/X/2025 tanggal 22 Oktober 2025, Perusahaan mengajukan untuk memanfaatkan fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp5.000.000.

- I. Berdasarkan Perjanjian No. SPL: 01/SPL_PK/05/2021; No. JRP: 008/JV/JRP-SPL/V/2021 tanggal 21 Mei 2021, Perusahaan dan PT Sumampau Pembangunan Lestari (SPL) melakukan Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Taman Ekosistem di kawasan Bintaro Creative Village dengan membentuk PT Aviary Jaya Lestari (AJL) (Catatan 8):
- (i) Perusahaan memiliki porsi kepemilikan sebesar 35%; dan
 - (ii) SPL memiliki porsi kepemilikan sebesar 65%.

Nilai investasi dalam perjanjian ini adalah sebesar Rp46.000.000.

Perusahaan dan SPL sepakat bahwa AJL akan menunjuk SPL untuk melakukan pengelolaan terhadap taman ekosistem dengan membayar *management fee*, yang ditentukan sebagai berikut:

- (i) Tahun ke 1-2 sebesar 4% dari pendapatan;
- (ii) Tahun ke 3-20 berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - Jika pendapatan kurang dari atau mencapai 110% dari yang ditargetkan, maka *management fee* yang dibayarkan sebesar 4% dari pendapatan;
 - Jika pendapatan lebih dari 110% sampai dengan 125% dari yang ditargetkan, maka *management fee* yang dibayarkan sebesar 5% dari pendapatan;
 - Jika pendapatan lebih dari 125% dari yang ditargetkan, maka *management fee* yang dibayarkan sebesar 6% dari pendapatan.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- *Building Use Rights Certificate number 01595/Parigi, located in the Parigi Village, Tangerang, West Java with an area of 1,687 sqm (Note 11).*
- *Building Use Rights Certificate number 4685/Parigi, located in the Parigi Village, Tangerang, West Java with an area of 17,502 sqm (Note 11).*

Based on Addendum IV of Working Capital Credit Agreement No.KP-WCO/494/KMK/2021 dated November 7, 2025, the Company obtained a capital credit facility with a limit of Rp300,000,000 with a facility term of 12 months starting from November 11, 2025 to November 10, 2026. For this facility, based on the Working Capital Credit Facility Withdrawal Letter No.032/JRP/KEU/X/2025 dated October 22, 2025, the Company submitted a request to utilize the Working Capital Credit facility of Rp5,000,000.

- I. Based on Agreement No. SPL: 01/SPL_PK/05/2021; No. JRP: 008/JV/JRP-SPL/V/2021 dated May 21, 2021, the Company and PT Sumampau Pembangunan Lestari (SPL) formed a Collaborating on Ecosystem Park Development and Management which is located in Bintaro Creative Village with form a Company PT Aviary Jaya Lestari (AJL) (Note 8):
- (i) *The Company has a share of ownership by 35%; and*
 - (ii) *SPL has a share of ownership by 65%.*

The investment value in this agreement is Rp46,000,000.

The parties agree that AJL will appoint SPL to manage the ecosystem park by paying a management fee, which is determined as follows:

- (i) *Year 1-2 of 4% of revenue;*
- (ii) *Years 3-20 the following conditions apply:*
 - *If the revenue is less than or reaches 110% of the target, the management fee paid is 4% of the revenue;*
 - *If the revenue is more than 110% to 125% of the target, the management fee paid is 5% of the revenue;*
 - *If the revenue is more than 125% of the target, then the management fee paid is 6% of the revenue.*

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Jangka waktu kerjasama perjanjian ini terdiri dari:

- a. Masa tenggang paling lambat 2 tahun sejak 21 April 2021; dan
- b. 20 tahun sejak tanggal 21 April 2023, kecuali apabila tahap konstruksi telah selesai sebelum tanggal tersebut, maka jangka waktu sewa akan dimulai sehari setelah tanggal selesainya tahap konstruksi.

m. PT Jaya Properti Hotel (JPH), entitas anak, melakukan kerjasama pengelolaan dan pengoperasian hotel dengan Double Tree by Hilton, perjanjian kerjasama tersebut akan berlaku 20 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian, atas jasa dari Double Tree by Hilton, JPH wajib membayar *Incentive Fee* sebesar 6% jika *Gross Operating Profit* (GOP) kurang dari 30%; 7% jika GOP 30%-35%; 7.5% jika GOP 35%-45%; dan 8% jika GOP lebih dari 45%.

n. Perusahaan melakukan kerjasama pengelolaan air dengan PT Pembangunan Investasi Tangerang Selatan melalui Perjanjian Kerjasama Pelayanan Air Minum No.002/PKS/PITS-JRP/VIII/2022 tanggal 8 Agustus 2022. Kerja sama ini bertujuan untuk pemberian layanan air minum layak konsumsi di kawasan Perumahan Bintaro yang terletak di Tangerang Selatan. Perjanjian ini berlaku selama 10 tahun terhitung sejak diterbitkannya perjanjian ini.

The term of this agreement consists of:

- a. The grace period is no later than 2 years from April 21, 2021; and*
- b. 20 years from April 21, 2023, unless the construction phase has been completed before that date, then the lease term will start one day after the completion date of the construction phase.*

m. PT Jaya Properti Hotel (JPH), a subsidiary, collaborates in managing and operating hotels with Double Tree by Hilton. The cooperation agreement will be valid for 20 years from the signing of the agreement. For services from Double Tree by Hilton, JPH is obliged to pay Incentive Fee of 6% if Gross Operating Profit (GOP) is less than 30%; 7% if GOP is 30%-35%; 7.5% if GOP 35%-45%; and 8% if the GOP is over 45%.

n. The company is collaborating on water management with PT Pembangunan Investasi South Tangerang through the Drinking Water Services Cooperation Agreement No.002/PKS/PITS-JRP/VIII/2022 dated August 8, 2022. This collaboration aims to provide drinking water services suitable for consumption in the Bintaro Housing area located in South Tangerang. This agreement is valid for 10 years from the issuance of this agreement.

36. Informasi Segmen

Segmen operasi Grup terdiri dari penjualan tanah dan bangunan, sewa dan jasa pelayanan lainnya, dan segmen hiburan. Segmen penjualan tanah dan bangunan meliputi usaha-usaha bidang real estat, pengembangan perkotaan (*urban development*), pembebasan/ pembelian, pengolahan, pematangan, dan pembangunan sarana dan prasarannya. Segmen sewa dan jasa pelayanan lainnya meliputi usaha-usaha penyewaan pusat perbelanjaan, hotel, dan bidang pengelolaan kota dan air. Segmen hiburan meliputi usaha-usaha hiburan *icerink*, *water park*, *sports club*, *driving range*, dan *oceanarium*.

36. Segment Information

The Group's operating segments consist of the sale of land and buildings and rental and other services. Segment includes the sale of land and building businesses in real estate, urban development (urban development), the release/purchase, processing, maturation, development of facilities and infrastructure, and entertainment segment. Segment of rental and other services businesses include leasing of shopping centers, hotel, icerink, water park and areas of the city and water management. Entertainment segment include icerink, water park, sports club, driving range, and oceanarium.

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Informasi mengenai segmen operasi Grup adalah sebagai berikut:

Information about the Group's operating segments is as follows:

2025				
Penjualan Tanah dan Bangunan/ <i>Sales of Land and Building</i>	Sewa, Jasa Pelayanan dan Hiburan/ <i>Rental, Building Maintenance Service, and Entertainment</i>	Total/ <i>Total</i>		
Rp	Rp	Rp		
Pendapatan dari Pelanggan Eksternal	2,292,223,131	1,029,601,808	3,321,824,939	Revenue from External Customer
Penghasilan (Beban) Bunga	51,263,212	(11,233,220)	40,029,992	Interest Income (Expense)
Penyusutan	5,275,777	3,545,727	8,821,504	Depreciation
Beban Pajak Penghasilan Bersih	29,868,485	862,863	30,731,348	Income Tax Expense (Benefit) - Net
Laba Segmen Dilaporkan	979,134,966	305,907,219	1,285,042,185	Segment Income Reported
Aset Segmen Dilaporkan	8,894,811,666	4,067,557,085	12,962,368,751	Segment Assets Reported
Liabilitas Segmen Dilaporkan	2,838,806,516	1,548,087,150	4,386,893,666	Segment Liabilities Reported

2024				
Penjualan Tanah dan Bangunan/ <i>Sales of Land and Building</i>	Sewa, Jasa Pelayanan dan Hiburan/ <i>Rental, Building Maintenance Service, and Entertainment</i>	Total/ <i>Total</i>		
Rp	Rp	Rp		
Pendapatan dari Pelanggan Eksternal	2,077,719,296	906,876,323	2,984,595,619	Revenue from External Customer
Penghasilan (Beban) Bunga	22,571,191	(6,323,380)	16,247,811	Interest Income (Expense)
Penyusutan	5,238,770	3,079,840	8,318,610	Depreciation
Beban Pajak Penghasilan Bersih	53,215,096	43,466,613	96,681,709	Income Tax Expense (Benefit) - Net
Laba Segmen Dilaporkan	896,973,992	236,149,512	1,133,123,504	Segment Income Reported
Aset Segmen Dilaporkan	8,115,548,685	3,912,335,394	12,027,884,079	Segment Assets Reported
Liabilitas Segmen Dilaporkan	2,449,553,042	1,725,912,325	4,175,465,367	Segment Liabilities Reported

Rekonsiliasi segmen pendapatan, laba bersih, aset dan liabilitas:

Reconciliation of segment revenues, net income, assets and liabilities:

	2025 Rp	2024 Rp	
Pendapatan			Revenue
Total Pendapatan untuk Laporan Segmen	3,321,824,939	2,984,595,619	Total Revenue for Segment Report
Eliminasi Pendapatan antar Segmen	(46,541,762)	(36,517,384)	Elimination of Inter-Segment Revenue
Pendapatan Konsolidasian	3,275,283,177	2,948,078,235	Consolidated Revenue
Laba Bersih			Net Income
Laba Segmen Dilaporkan	1,285,042,185	1,133,123,504	Reported Segment Income
Total yang Tidak Dapat Dialokasikan	192,439,401	139,076,008	Unallocated Amounts
Eliminasi	(150,314,179)	(120,850,304)	Elimination
Laba Tahun Berjalan Konsolidasian	1,327,167,407	1,151,349,208	Consolidated Income for the Year
Aset			Assets
Aset Segmen Dilaporkan	12,962,368,751	12,027,884,079	Reported Segment Assets
Total yang Tidak Dapat Dialokasikan	4,437,519,819	4,082,910,905	Unallocated Amounts
Eliminasi Aset Antar Segmen	(2,168,599,893)	(2,008,177,309)	Elimination of Inter-segment Assets
Aset Konsolidasian	15,231,288,677	14,102,617,675	Consolidated Assets
Liabilitas			Liability
Liabilitas Segmen Dilaporkan	4,386,893,666	4,175,465,366	Reported Segment Liability
Total yang Tidak Dapat Dialokasikan	32,500,242	28,586,082	Unallocated Amounts
Eliminasi Liabilitas Antar Segmen	(222,357,390)	(221,073,840)	Elimination of Inter-segment Liability
Liabilitas Konsolidasian	4,197,036,518	3,982,977,608	Consolidated Liabilities

37. Informasi Tambahan Arus Kas

37. Supplemental Cash Flows Information

a. Transaksi Non-Kas

Informasi pendukung laporan arus kas konsolidasian sehubungan dengan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	Catatan	2025 Rp	2024 Rp
Penurunan Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Melalui Pengurangan Saham Treasuri	21	16,785,618	--
Selisih Modal dari Transaksi Saham Treasuri	21	406,730,182	--
Penambahan Properti Investasi melalui Utang Usaha dan Beban Akrua	10	608,073	8,894,908
Penambahan Aset Tetap melalui Utang Usaha	11	688,884	20,687,137

a. Non-Cash Transaction

Supplementary information to the consolidated statement of cash flows relating to non cash activities as follows:

*Deduction of Capital Stock Issued and Fully Paid Through Deduction of Treasury Shares
Capital Difference from Treasury Stock Transactions
Additional of Investment Property from Trade Payable and Accrued Expense
Additional of Fixed Asset from Trade Payable*

b. Rekonsiliasi Liabilitas yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan

Tabel dibawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, sebagai berikut:

b. Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities

The below table sets out a reconciliation of liabilities arising from financing activities for the year ended December 31, 2025 and 2024, as follows:

	2025				
	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows		Perubahan Transaksi non Kas/ Non-cash Changes	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
		Penerimaan/ Receipt Rp	Pembayaran/ Payment Rp	Bunga dan Akrua/ Interest and Accrued Rp	
Utang Pihak Berelasi Non Usaha/ Due to Related Parties - Non Trade	755,674	402,408	--	--	1,158,082
Liabilitas Sewa/Lease Liabilities	445,010	--	(1,546,200)	4,814,225	3,713,035

	2024				
	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows		Perubahan Transaksi non Kas/ Non-cash Changes	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
		Penerimaan/ Receipt Rp	Pembayaran/ Payment Rp	Bunga dan Akrua/ Interest and Accrued Rp	
Utang Pihak Berelasi Non Usaha/ Due to Related Parties - Non Trade	1,219,561	--	(463,887)	--	755,674
Liabilitas Sewa/Lease Liabilities	1,226,242	--	(843,600)	62,368	445,010

38. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

38. Events After Reporting Period

- a. Berdasarkan Surat Pemberitahuan Pembubaran Perseroan dan Pengakhiran Kerja Sama Perusahaan dengan PT Jaya Mitra Sarana No.001/JMS/I.2026 tanggal 19 Januari 2026 yang mengacu pada pengakhiran Kerjasama atas Perjanjian Kerja Sama Penyediaan dan Penyaluran Air Curah, seluruh kerja sama antara PT Jaya Mitra Sarana dan PERUMDAM TKR dinyatakan berakhir efektif pada 31 Januari 2026. Untuk kegiatan suplai air ke Kawasan Perumahan Bintaro, kerja sama dapat dilanjutkan langsung antara PERUMDAM TKR dengan Perusahaan.

- a. Based on the Notification Letter of Dissolution of the Company and Termination of the Company's Cooperation with PT Jaya Mitra Sarana No.001/JMS/I.2026 dated January 19, 2026 which refers to the termination of the Cooperation on the Cooperation Agreement for the Supply and Distribution of Bulk Water, all cooperation between PT Jaya Mitra Sarana and PERUMDAM TKR is declared to have ended effectively on January 31, 2026. For water supply activities to the Bintaro Housing Area, cooperation can be continued directly between PERUMDAM TKR and the Company.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- b. Berdasarkan Penegasan Perjanjian Pengakhiran Proyek KSO atas Perjanjian Kerja Sama Operasi (KSO) dalam Rangka Pembangunan Hunian dan Komersial di Kawasan Ancol Barat Beserta dengan Sarana dan Prasarana No.8 tanggal 9 Februari 2026, yang dibuat di hadapan Gayatri Wulandari, Notaris di Kabupaten Tangerang, para pihak melalui tim direksi KSO, sepakat untuk mengakhiri proyek KSO terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian pengakhiran proyek KSO.
- c. Pada bulan Januari dan Februari 2026, Perusahaan melakukan pembayaran Surat Tagihan Pajak dengan rincian sebagai berikut:

- b. Based on the Affirmation of the KSO Project Termination Agreement for the Joint Operation Agreement (KSO) in the Framework of Residential and Commercial Development in the West Ancol Area Along with Facilities and Infrastructure No. 8 dated February 9, 2026, made before Gayatri Wulandari, Notary in Tangerang Regency, the parties through the board of directors of KSO, agreed to end up the project as of the signing of the KSO project termination agreement.
- c. In January and February 2026, the Company paid tax collection letter, with the following details:

Surat Tagihan Pajak/ Tax Collection Letter				
Entitas/ Entity	Tahun Pajak/ Fiscal Year	Jenis Pajak/ Types of Taxes	Tanggal Terbit/ Date Received	Total Rp
JRP	2019	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	12 April 2023/ April 12, 2023	500
JRP	2022	Pajak Pertambahan Nilai/ Value Added Tax	28 Juni 2022/ June 28, 2022	2,783
				<u>3,283</u>

39. Standar Akuntansi dan Interpretasi Standar yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif

Amendemen, revisi dan penyesuaian tahunan atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2026, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 109: Instrumen Keuangan terkait Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan; dan Amendemen PSAK 107: Instrumen Keuangan;
- Penyesuaian Tahunan PSAK 107, PSAK 109, PSAK 110, dan PSAK 207; dan
- Revisi PSAK 338: Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali terkait ruang lingkup dan penerapan metode penyatuan kepemilikan.

Standar baru, revisi dan amandemen serta interpretasi atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2027, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 118: Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan;
- PSAK 119 : Entitas Anak tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan;
- Amandemen PSAK 119: Entitas Anak tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan;
- Revisi PSAK 401: Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan Syariah;

39. New Accounting and Interpretation Standards Issued but Not Yet Effective

Amendments, revised and annual improvements to standards which are effective for periods beginning on or after January 1, 2026, with early adoption are as follows:

- Amendments PSAK 109: Financial Instruments related to Derecognition of Financial Liabilities; and Amendments PSAK 107: Financial Instrument;
- Annual Improvements on PSAK 107, PSAK 109, PSAK 110, dan PSAK 207; and
- Revised PSAK 338: Business Combination of Entity Under Common Control regarding the scope and application of the method of pooling of interest.

New, revised and amendment of standards and interpretation of standard which are effective for periods beginning on or after January 1, 2027, with early adoption permitted, are as follows:

- PSAK 118: Presentation and Disclosure in Financial Statements;
- PSAK 119: Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures;
- Amendment PSAK 119: Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures;
- Revised PSAK 401: Presentation and Disclosure in Shariah Financial Statements;

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- ISAK 403: Komponen Laporan Keuangan Entitas Syariah Yang Menerapkan SAK Indonesia Untuk Entitas Privat dan SAK Indonesia Untuk Entitas Mikro, Kecil, dan Menengah;
- PSAK 413: Penurunan Nilai; dan
- PSAK 414: Penurunan Nilai Aset Keuangan Syariah bagi Entitas yang Menerapkan SAK Indonesia untuk Entitas Privat (SAK EP).

Hingga tanggal laporan keuangan konsolidasian ini diotorisasi, Grup masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru, amandemen standar dan interpretasi standar tersebut.

40. Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang diotorisasi untuk diterbitkan pada tanggal 25 Februari 2026.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

*For the Years Ended
December 31, 2025 and 2024
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)*

- *ISAK 403: Components of Financial Reports of Shariah Entities That Apply Indonesian SAK for Private Entities and Indonesian SAK for Micro, Small, and Medium Entities;*
- *PSAK 413: Impairments; and*
- *PSAK 414: Impairment of Shariah Financial Assets for Entities Implementing Indonesian SAK for Private Entities (SAK EP).*

Until the date of the financial statements is authorized, the Group is still evaluating the potential impact of the adoption of new standards, amendments to standards and interpretations of these standards.

40. Management Responsibility on the Consolidated Financial Statements

The Company's management is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements that are authorized for issue on February 25, 2026.