

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

**Laporan Keuangan Konsolidasian Interim
Tanggal 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2025
Serta untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)**

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

***Interim Consolidated Financial Statements
As of June 30, 2026 (Unaudited) and
December 31, 2025
and for the 6 (Six) Months
Periods Ended
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)***



Daftar Isi	Halaman/ Pages	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Tanggal 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2025 Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)		<i>Interim Consolidated Financial Statements As of June 30, 2026 (Unaudited) and December 31, 2025 and for the 6 (Six) Months Periods Ended June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim	1	<i>Interim Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Interim	2	<i>Interim Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Interim	3	<i>Interim Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian Interim	4	<i>Interim Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim	5	<i>Interim Notes to The Consolidated Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2026 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER
2025 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE-PERIODE 6
(ENAM) BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30
JUNI 2026 DAN 2025 (TIDAK DIAUDIT)**

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

No: 020/JRP/KEU/VII/2026

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

- | | | | |
|----|---|---|--|
| 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 /
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 /
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:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian Interim PT Jaya Real Property Tbk dan Entitas Anak ("Perusahaan");
2. Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dan aplikasinya di dalam Perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER
REGARDING TO THE RESPONSIBILITY ON THE
INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF JUNE 30, 2026 (UNAUDITED) AND
DECEMBER 31, 2025 (AUDITED)
AND FOR THE 6 (SIX) MONTHS PERIODS ENDED
JUNE 30, 2026
AND 2025 (UNAUDITED)**

**PT JAYA REAL PROPERTY TBK
AND SUBSIDIARIES**

No: 020/JRP/KEU/VII/2026

We, the undersigned:

State that:

1. We are responsible for the preparation and the presentation of The Interim Consolidated Financial Statements of PT Jaya Real Property Tbk and Subsidiaries ("the Company");
2. The Interim Consolidated Financial Statements of the Company have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information in The Interim Consolidated Financial Statements of the Company has been disclosed in a complete and truthful manner;
b. The Interim Consolidated Financial Statements of the Company do not contain any incorrect material information or facts, nor do they omit material information or facts; and
4. We are responsible for the Company's internal control system and its application.

This statement letter is made truthfully.

Tangerang Selatan, 29 Juli / July 29, 2026
Atas Nama dan Mewakili Direksi / For and on Behalf of the Board of Directors



Trisna Muliadi
Direktur Utama / President Director

Yohannes Henky Wijaya
Wakil Direktur Utama / Vice President Director

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

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

Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit)
dan 31 Desember 2025
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan Setara Kas	4, 33, 34	1.769.993.551	1.368.471.946	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	5, 31, 33			Trade Receivables
Pihak Berelasi		3.241.939	2.418.619	Related Parties
Pihak Ketiga		32.321.791	29.246.366	Third Parties
Aset Keuangan Lancar Lainnya	33	6.270.579	4.693.698	Other Current Financial Assets
Persediaan	6	3.453.344.371	3.437.750.176	Inventories
Biaya Dibayar di Muka		17.231.256	21.650.559	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar di Muka	30.a	92.508.409	87.794.023	Prepaid Taxes
Total Aset Lancar		5.374.911.896	4.952.025.387	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar				Non Current Assets
Uang Muka Investasi	7, 31	2.292.500	--	Advance for Investments
Investasi Pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama	8, 31	2.513.211.272	2.494.171.942	Investment in Associates and Joint Venture
Piutang Pihak Berelasi - Non Usaha	31, 33	587.582	329.960	Due from Related Parties - Non Trade
Uang Muka Pembelian Tanah		1.500.000	--	Advance for Land Acquisition
Tanah untuk Pengembangan	9	5.003.738.282	4.863.253.867	Land for Development
Properti Investasi	10	1.832.145.884	1.865.082.858	Investment Properties
Aset Tetap	11	601.370.925	606.143.288	Fixed Assets
Aset Hak-Guna	12	2.948.852	3.519.597	Rights-of-Use Assets
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	13, 31, 33	377.762.354	371.682.403	Other Non Current Financial Assets
Aset Non Keuangan Tidak Lancar Lainnya		66.277.139	75.079.375	Other Non Current Non Financial Assets
Total Aset Tidak Lancar		10.401.834.790	10.279.263.290	Total Non Current Assets
TOTAL ASET		15.776.746.686	15.231.288.677	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas Jangka Pendek				Current Liabilities
Utang Usaha	14, 31, 33			Trade Payables
Pihak Berelasi		30.477.463	37.205.999	Related Parties
Pihak Ketiga		236.742.359	293.448.703	Third Parties
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	15, 33	416.175.811	30.616.624	Other Current Financial Liabilities
Beban Akrua	16, 33	243.082.737	278.737.047	Accrued Expenses
Utang Pajak	30.c	45.071.659	91.764.165	Taxes Payable
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	33	235.414.662	154.018.402	Short Term Employee Benefits Liabilities
Uang Muka dari Pelanggan	17, 31	2.876.190.039	2.890.892.895	Advances from Customers
Utang Pihak Berelasi - Non Usaha	31, 33	3.010.791	1.158.082	Due to Related Parties - Non Trade
Bagian Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun:				Current Portion of Long Term Liabilities:
Liabilitas Sewa	12, 33	1.226.509	1.165.203	Lease Liabilities
Pendapatan Diterima di Muka dan Setoran Jaminan	18	183.008.499	189.907.886	Unearned Revenues and Customers Deposits
Total Liabilitas Jangka Pendek		4.270.400.529	3.968.915.006	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Non Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang - Setelah Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun:				Long Term Liabilities - Net of Current Portion:
Liabilitas Sewa	12, 33	1.972.044	2.547.832	Lease Liabilities
Pendapatan Diterima di Muka dan Setoran Jaminan	18	178.489.689	193.073.438	Unearned Revenues and Customers Deposits
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Panjang	19, 31	32.704.896	32.500.242	Long Term Employee Benefits Liabilities
Total Liabilitas Jangka Panjang		213.166.629	228.121.512	Total Non Current Liabilities
TOTAL LIABILITAS		4.483.567.158	4.197.036.518	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk:				Equity Attributable to Owners of the Parent:
Modal Saham - nilai nominal Rp20 (angka penuh)				Capital Stock - par value Rp20 (full amount)
Modal Dasar - 25.000.000.000 saham				Authorized Capital - 25,000,000,000 shares
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh - 12.910.719.100 saham	20	258.214.382	258.214.382	Issued and Fully Paid - 12,910,719,100 shares
Tambahan Modal Disetor - Neto	21	297.040.061	297.040.061	Additional Paid in Capital - Net
Saldo Laba				Retained Earnings
Telah Ditentukan Penggunaannya		55.000.000	55.000.000	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya		10.416.174.414	10.146.786.810	Unappropriated
Penghasilan Komprehensif Lain	13.b	3.011.737	3.011.737	Other Comprehensive Income
Saham Treasuri	20	(75.418.679)	(54.787.002)	Treasury Stocks
		10.954.021.915	10.705.265.988	
Kepentingan Nonpengendali	23	339.157.613	328.986.171	Non-Controlling Interest
TOTAL EKUITAS		11.293.179.528	11.034.252.159	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		15.776.746.686	15.231.288.677	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 INTERIM**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the Years Ended
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	30 Juni 2025/ June 30, 2025 Rp	
PENDAPATAN USAHA	24, 31	1.665.468.576	1.472.097.267	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN DAN BEBAN LANGSUNG	25	(749.371.210)	(662.339.978)	COST OF REVENUES AND DIRECT EXPENSES
LABA BRUTO		916.097.366	809.757.289	GROSS PROFIT
Beban Usaha	26	(233.149.795)	(205.123.457)	Operating Expenses
Penghasilan Lainnya - Neto	27	8.535.489	8.886.179	Other Income - Net
LABA USAHA		691.483.060	613.520.011	INCOME FROM OPERATION
Pendapatan Keuangan	28	30.838.229	28.389.914	Financial Income
Beban Pajak Final	29	(49.681.382)	(43.310.555)	Final Tax Expense
Beban Keuangan		(127.218)	(95.063)	Financial Charge
Bagian Laba (Rugi) Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama - Neto	8	19.439.330	7.851.801	Share of Profit (Loss) of Associates and Joint Venture - Net
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		691.952.019	606.356.108	INCOME BEFORE INCOME TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	30.b	(14.842.730)	(16.268.379)	INCOME TAX EXPENSES
LABA TAHUN BERJALAN		677.109.289	590.087.729	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	--	--	Remeasurement of Defined Benefits Plan
Laba (Rugi) Yang Belum Direalisasi dari Investasi yang Tersedia Untuk Dijual		--	--	Unrealized Gain (Loss) from Investment Available for Sale
Total Penghasilan Komprehensif Lain		--	--	Total Other Comprehensive Income
LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		677.109.289	590.087.729	COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
Laba Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada:				Income for the Year Attributable to:
Pemilik Entitas Induk		666.937.847	584.908.772	Owners of the Parent
Kepentingan Nonpengendali		10.171.442	5.178.957	Non-Controlling Interest
Total		677.109.289	590.087.729	Total
Laba Komprehensif Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada:				Comprehensive Income for the Year Attributable to:
Pemilik Entitas Induk		666.937.847	584.908.772	Owners of the Parent
Kepentingan Nonpengendali	23	10.171.442	5.178.957	Non-Controlling Interest
Total		677.109.289	590.087.729	Total
LABA PER SAHAM (Rupiah Penuh)				EARNINGS PER SHARE (Full Rupiah)
Dasar	32	52,00	45,34	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 INTERIM**

Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan yang Berakhir pada
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

For the 6 (Six) Months Period Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(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 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	
Dividen Tunai	22	--	--	--	(348.146.270)	--	--	(348.146.270)	--	(348.146.270)	Cash Dividend
Pembelian Saham Treasuri	20	--	--	--	--	--	(14.342.686)	(14.342.686)	--	(14.342.686)	Purchase of Treasury Stock
Laba Tahun Berjalan		--	--	--	584.908.772	--	--	584.908.772	5.178.957	590.087.729	Income for the Year
SALDO PER 30 JUNI 2025	275.000.000	703.770.243	55.000.000	9.431.329.700	2.473.522	(437.858.486)	10.029.714.979	317.523.861	10.347.238.840	BALANCE AS OF JUNE 30, 2025	
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	--	--	--	--	--	(40.444.316)	(40.444.316)	--	(40.444.316)	Purchase of Treasury Stock
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		--	--	--	718.252.204	--	--	718.252.204	18.827.474	737.079.678	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	
Dividen Tunai	22	--	--	--	(397.550.243)	--	--	(397.550.243)	--	(397.550.243)	Cash Dividend
Pembelian Saham Treasuri	20	--	--	--	--	--	(20.631.677)	(20.631.677)	--	(20.631.677)	Purchase of Treasury Stock
Laba Tahun Berjalan		--	--	--	666.937.847	--	--	666.937.847	10.171.442	677.109.289	Income for the Year
SALDO PER 30 JUNI 2026	258.214.382	297.040.061	55.000.000	10.416.174.414	3.011.737	(75.418.679)	10.954.021.915	339.157.613	11.293.179.528	BALANCE AS OF JUNE 30, 2026	

*) 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
INTERIM**

Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan yang Berakhir
pada 30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF
CASH FLOWS**

For 6 (Six) Months Period Ended
on June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	30 Juni 2025/ June 30, 2025 Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Kas dari Pelanggan		1.651.391.093	1.603.226.087	Cash Received from Customers
Penerimaan Bunga	28	30.838.229	28.389.914	Cash Received from Interest
Pembayaran Kas untuk Pemborong, Pemasok dan Karyawan		(1.102.656.757)	(957.488.387)	Cash paid to Contractors, Supplier and Employees
Pembayaran Pajak Penghasilan		(129.393.807)	(122.380.701)	Payment of Income Tax
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi		<u>450.178.758</u>	<u>551.746.913</u>	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penambahan Uang Muka Investasi pada Entitas Asosiasi	7	(2.292.500)	(1.722.000)	Additional Advances of Investment in Associates
Penambahan Properti Investasi	10	(16.222.246)	(14.351.321)	Additional of Investment Properties
Perolehan Aset Tetap	11	(8.962.893)	(16.869.207)	Acquisition of Fixed Assets
Penerimaan Dividen dan Bagi Hasil		2.475.033	--	Receipt of Dividends and Profit Sharing
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		<u>(25.002.606)</u>	<u>(32.942.528)</u>	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran kepada Pihak Berelasi - Neto		1.852.709	2.789.776	Payment to Related Parties - Net
Pembelian Saham Treasuri		(20.631.677)	(14.342.686)	Purchase of Treasury Stock
Pembayaran Liabilitas Sewa		(641.700)	(787.200)	Payment of Lease Liabilities
Pembayaran Dividen kepada Kepentingan Nonpengendali di Entitas Anak		(4.250.000)	--	Payment of Dividend for Non-Controlling Interest in Subsidiaries
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		<u>(23.670.668)</u>	<u>(12.340.110)</u>	Net Cash Provided by (Used In) Financing Activities
KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS		401.505.484	506.464.275	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
PENGARUH SELISIH KURS ATAS KAS DAN SETARA KAS		16.121	(9.166)	EFFECTS OF EXCHANGE RATE FLUCTUATION UPON CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN		1.368.471.946	797.089.019	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE		<u>1.769.993.551</u>	<u>1.303.544.128</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIODS

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 INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(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.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar No. 5 tanggal 02 Juli 2026 yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, mengenai penyesuaian Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan mengenai Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Perseroan sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) Tahun 2025 untuk memenuhi persyaratan dan ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 28 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang pembangunan yang meliputi Aktivitas real estat dan konstruksi; bidang jasa, yang meliputi penyediaan air, pengelolaan air limbah, penanganan limbah, dan remediasi, transportasi dan penyimpanan, aktivitas profesional ilmiah dan teknis; kesenian, olahraga, dan rekreasi, perdagangan besar dan eceran, aktivitas penyediaan akomodasi dan makan minum, serta pertanian, kehutanan, dan perikanan.

Kegiatan usaha tersebut meliputi pembebasan tanah, pengembang *real estate*, persewaan pusat perbelanjaan dengan proyek Bintaro

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.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently pursuant to the Deed of Statement of Resolutions of the Meeting regarding the Amendment to the Articles of Association No. 5 dated 2 July 2026, executed before Aulia Taufani, S.H., Notary in South Jakarta, concerning the amendment to Article 3 of the Company's Articles of Association regarding the Company's Purposes and Objectives as well as Business Activities, in accordance with the 2025 Indonesian Standard Industrial Classification (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia/KBLI), in order to comply with the requirements and provisions of Government Regulation (Peraturan Pemerintah/PP) No. 28 of 2025 on the Implementation of Risk-Based Business Licensing.

The Company's scope of activities relates to the development sector, which includes real estate and construction activities; the services sector, including water supply, wastewater management, waste treatment and remediation, transportation and storage, professional, scientific and technical activities; arts, sports and recreation; wholesale and retail trade; accommodation and food service activities; as well as agriculture, forestry, and fisheries.

The Company's business activities include land acquisition, real estate development, the leasing and operation of shopping centers under the

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 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. Bersama 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

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 Market, Oceanarium, Hotel, Jaya Imperial Park, and Bintaro Area Management projects, as well as making investments 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

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

Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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.

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

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

As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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.

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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 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 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 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 June 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Entitas Anak/Subsidiaries	Kegiatan Usaha Utama/ Primary Activities	Domisili/ Domicile	Tahun Beroperasi Komersil/ Year of	Persentase Kepemilikan (Langsung dan Tidak Langsung)/ Percentage of Ownership (Direct and Indirect)		Total Aset/ Total Assets	
				30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025
				Commercial Operation		Rp	Rp
PT Jaya Sarana Pratama	Pembangunan dan Jasa/ Development and Services	Kota Tangerang Selatan	--	60,00	60,00	4.130.744	4.060.187
PT Primainti Permata	Pembangunan dan Jasa/ Development and Services	Kota Tangerang Selatan	2012	100,00	100,00	416.097.633	419.247.289
PT Jaya Mitra Sarana*)	Pembangunan dan Jasa/ Development and Services	Kota Tangerang Selatan	2010	50,00	50,00	19.009.415	29.633.972
PT Jaya Properti Fatmawati	Pembangunan dan Jasa/ Development and Services	Kota Tangerang Selatan	--	100,00	100,00	65.103.614	64.776.769
PT Jaya Properti Simatupang	Pembangunan dan Jasa/ Development and Services	Kota Tangerang Selatan	--	100,00	100,00	76.595.057	76.593.810
PT Jaya Citra Hotel	Perhotelan/Hotel	Kota Tangerang Selatan	2015	55,00	55,00	47.502.048	46.560.596
PT Jaya Letris Properti	Pembangunan dan Jasa/ Development and Services	Kota Tangerang Selatan	--	60,00	60,00	93.154.953	92.796.728
PT Jaya Properti Hotel	Perhotelan/Hotel	Kota Tangerang Selatan	2024	99,90	99,90	195.695.785	204.083.586
PT Jejaring Optik Bintaro Jaya	Penyedia Jaringan/ Network Services Provider	Kota Tangerang Selatan	--	100,00	100,00	13.055.665	10.398.774
PT Sarana Biru Lestari	Pengelolaan Air dan Limbah/ Water and Waste Management	Kota Tangerang Selatan	--	100,00	100,00	14.463.875	15.153.401
PT Jaya Gardenpolis dan Entitas Anak/Subsidiaries :	Real Estat/Real Estate	Kabupaten Tangerang	1996	84,00	84,00	2.142.893.848	2.082.242.527
PT Rifi Permata	Perdagangan Umum dan Jasa Konstruksi/ General Trading and Construction Services	Kabupaten Tangerang	--	100,00	100,00	13.983.930	13.963.107
PT Intigraha Citrasejahtera	Perdagangan Umum dan Real Estat/ General Trading and Real Estate	Kabupaten Tangerang	--	100,00	100,00	73.008.573	72.751.199
PT Sinarmulia Binapersada	Perdagangan Umum dan Jasa Konstruksi/ General Trading and Construction Services	Kabupaten Tangerang	2015	100,00	100,00	158.023.899	158.035.308
PT Shinta Tangerang Abadi	Perdagangan Umum dan Real Estat/ General Trading and Real Estate	Kabupaten Tangerang	--	100,00	100,00	1.306.526	1.314.154
PT Alamanda Permata	Real Estat/Real Estate	Kabupaten Tangerang	--	100,00	100,00	8.965.494	8.831.839
PT Loji Elok	Real Estat/Real Estate	Kabupaten Tangerang	2022	100,00	100,00	73.392.071	62.685.098
PT Sanggar Idaman	Real Estat/Real Estate	Kabupaten Tangerang	--	100,00	100,00	8.225.179	8.114.402
PT Sanggar Rejeki	Jasa Konstruksi dan Usaha Gedung/ Construction Services and Building Management	Kabupaten Tangerang	--	100,00	100,00	20.548.395	20.421.286
PT Sanggar Kejora	Real Estat/Real Estate	Kabupaten Tangerang	2022	100,00	100,00	89.713.464	94.432.579
PT Anugerah Tangerang Indah	Perdagangan Umum dan Real Estat/ General Trading and Real Estate	Kabupaten Tangerang	2022	100,00	100,00	54.645.953	40.766.102
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	587.113.851	572.911.691
PT Anugerah Tangerang Abadi	Perdagangan Umum dan Real Estat/ General Trading and Real Estate	Kabupaten Tangerang	--	100,00	100,00	6.797	7.647
PT Shinta Pratiwi Dinamika	Perdagangan Umum dan Jasa Transportasi/ General Trading and Transportation Services	Kabupaten Tangerang	--	100,00	100,00	657.390	656.953
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 REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

PT Jaya Gardenpolis (JGP)

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 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 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 Gardenpolis (JGP)

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 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 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 REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 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 Para Pemegang Saham No.39 tanggal 26 Juni 2026, yang dibuat di hadapan Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, para pemegang saham menyetujui pembubaran Perseroan yang diikuti dengan likuidasi oleh likuidator berdasarkan ketentuan pasal 142 UUPT terhitung sejak tanggal keputusan sirkuler ini sehingga dengan demikian menetapkan "Perseroan (dalam Likuidasi)". Akta tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum Republik Indonesia No. AHU-AH.01.10-0032778 tanggal 29 Juni 2026.

1.d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 31 tanggal 4 Juni 2026 yang telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Pemberitahuan No. AHU-AH.01.09-0337182 dan 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:

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

*As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)*

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., 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 Shareholders' Resolutions No. 39 dated June 26, 2026, drawn up before Gayatri Adi Wulandari, S.H., M.Kn., a Notary in Tangerang Regency, the shareholders approved the dissolution of the Company followed by liquidation by a liquidator pursuant to the provisions of Article 142 of the Company Law, effective as of the date of this circular resolution, thereby designating the Company as the "Company (in Liquidation)." Notification of said deed has been submitted to the Minister of Law of the Republic of Indonesia under No. AHU-AH.01.10-0032778 dated June 29, 2026.

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 June 30, 2026 and December 31, 2025, according to the Meeting Decision Statement Deed No. 31 dated June 4, 2026 that have been notified to the Ministry of Law and Human Rights with Notification Letter No. AHU-AH.01.09-0337182 and 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:

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Dewan Komisaris:
Komisaris Utama
Komisaris
Komisaris Independen

Candra Ciputra
Vivian Setjakusuma
Okky Dharmosetio

Board of Commissioners:
President Commissioner
Commissioners
Independent Commissioners

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

Directors:
President Director
Vice President Directors
Vice President Directors
Directors
Directors

Perusahaan dan entitas anak (selanjutnya secara bersama-sama disebut "Grup") memiliki sejumlah 469 dan 463 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 (tidak diaudit).

The Company and subsidiaries (herein after collectively referred as "the Group") had 469 and 463 permanent employees as of June 30, 2026 and December 31, 2025, respectively (unaudited).

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

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

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

Composition of Audit Committee as of June 30, 2026 and December 31, 2025 is as follows:

Ketua
Anggota
Anggota

Okky Dharmosetio
Lien-Lien Anggrahini
Macy Gunawan

Chairman
Members
Members

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.

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.

Kepala Internal Audit Perusahaan pada 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 masing-masing dijabat oleh Ir. Sutopo Kristanto, M.M.

Head of Internal Audit as of June 30, 2026 and December 31, 2025 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,

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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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-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, 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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 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 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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

penerapan metode penyatuan kepemilikan.

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 mengakibatkan kepentingan nonpengendali

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

scope and application of the method of pooling of interest.

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 the non-controlling interests having a deficit

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

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.

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

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.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.

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

Pada akhir periode pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs penutup, yaitu kurs tengah Bank Indonesia pada 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 sebagai berikut:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026
	Rp
1 Dolar Amerika Serikat (USD)	17.856
1 Euro (EUR)	20.360

Selisih kurs yang timbul dari penyelesaian pos moneter dan dari penjabaran pos moneter

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

unanimous consent of the parties sharing control.

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.

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

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. 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.

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.

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 June 30, 2026 and December 31, 2025 as follows:

	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	Rp	
1 United States Dollar (USD)	16.782	
1 Euro (EUR)	19.753	

Exchange differences arising on the settlement of monetary items or on translating monetary

dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

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:
 - 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

items in foreign currencies are recognized in profit or loss.

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:
 - 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

mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

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

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.

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.

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.

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. 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

- 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*

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 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,

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 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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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.

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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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.

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*

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 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.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 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.*

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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.

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

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.

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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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.

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

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.

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

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 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

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 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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

(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 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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 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.

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.

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.

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 berintensitas untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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

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:

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) 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

- (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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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.

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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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.

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

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

As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on

June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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*
 - *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.*

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
 Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
 dan 31 Desember 2025
 Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
 Yang Berakhir pada Tanggal
 30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
 (Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 As of June 30, 2026 (Unaudited)
 and December 31, 2025
 and For The 6 (Six) Months
 Periods Ended on
 June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
 (In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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.*

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 kontinjen, 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.

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 INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(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 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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(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

memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal are determined as the 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

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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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.

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.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

construction. Cost of assets in construction shall exclude any internal profits, cost of abnormal amounts of wasted material, labour, or other resources incurred.

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.

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 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).

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 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).*

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.

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

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.*

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.

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 kualifikasi agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

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

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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 (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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 (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

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.

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.

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

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

- 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.

- 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.

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.

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

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

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 and 2026.

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 2026.

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.

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.

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

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.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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
- (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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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*
- (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 calculationg 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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 penjualan saham treasuri 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.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 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.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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, pengoperasian, 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.

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.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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.

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.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 terdukung 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.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

4. Kas dan Setara Kas

4. Cash and Cash Equivalents

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp
Kas/ Cash on Hand		
IDR	1.136.100	1.124.300
USD	178.560	167.820
	<u>1.314.660</u>	<u>1.292.120</u>
Bank/ Cash in Banks		
<u>IDR</u>		
PT Bank Central Asia Tbk	16.044.130	5.252.761
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	11.927.092	8.095.234
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	10.397.039	6.707.277
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	5.720.965	2.796.351
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.997.979	4.003.523
PT Bank OCBC NISP Tbk	222.780	222.298
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	201.078	202.284
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	96.540	94.880
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	47.783	1.080.435
PT Bank MNC International Tbk	41.500	41.650
PT Bank Permata Tbk	38.251	41.849
PT Bank CIMB Niaga Tbk	30.904	1.582.146
PT Bank DKI	5.983	4.957
PT Bank KB Indonesia Tbk	5.093	10.099
Lain-lain/Others (dibawah/ below Rp5,000)	5.817	7.313
<u>USD</u>		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	57.511	281.386
<u>EUR</u>		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	64.466	63.752
Subtotal	<u>48.904.911</u>	<u>30.488.195</u>
Deposito Berjangka/ Time Deposits		
<u>IDR</u>		
PT Bank Mandiri Taspen	543.973.980	325.752.454
PT Bank DKI	537.000.000	429.500.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	372.400.000	369.839.177
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	200.000.000	--
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	66.400.000	211.600.000
Subtotal	<u>1.719.773.980</u>	<u>1.336.691.631</u>
Total	<u>1.769.993.551</u>	<u>1.368.471.946</u>
Deposito Berjangka/ Time Deposits		
Tingkat Bunga Kontraktual/ Contractual Interest Rate		
IDR	4.75% - 7.50%	4.25% - 6.80%
Jangka Waktu/ Time Period	1 - 3 bulan/months	1 - 3 bulan/months

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	Rp	Rp
Pihak Berelasi (Catatan 31):		
Sewa dan Pemeliharaan Gedung	3.241.939	2.418.619
Pihak Ketiga:		
Sewa dan Pemeliharaan Gedung	35.541.311	32.569.106
Hotel	4.770.474	4.525.301
Penjualan Unit Bangunan dan Kavling	876.914	876.914
Oceanarium	510.372	583.064
Kondominium	261.467	372.774
	41.960.538	38.927.159
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(9.638.747)	(9.680.793)
	32.321.791	29.246.366
Total Piutang Usaha - Bersih	35.563.730	31.664.985

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:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	24.121.730	20.810.719
Jatuh Tempo:		
Sampai dengan 30 Hari	3.820.226	4.460.941
31 - 60 Hari	1.624.453	1.494.527
60 - 90 Hari	745.331	1.263.433
Lebih dari 90 Hari	14.890.737	13.316.158
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(9.638.747)	(9.680.793)
Total	35.563.730	31.664.985

Not Past Due

Past Due:

Up to 30 Days

31 - 60 Days

60 - 90 Days

More than 90 Days

Less: Allowance for
Impairment Losses

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:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	Rp	Rp
Saldo Awal	9.680.793	9.133.596
Penambahan	--	2.484.419
Penghapusan	(42.046)	(1.937.222)
Saldo Akhir	9.638.747	9.680.793

Beginning Balance

Addition

Write Off

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 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan sebagai jaminan.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, there was no trade receivables used as collateral.

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

6. Persediaan

6. Inventories

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	Rp	Rp	
Persediaan Tersedia untuk Dijual			Available for Sale Inventories
Kaviing Tanah	1.363.371.410	1.410.002.819	Land Lots
Kondominium	622.850.497	670.873.121	Condominium
Unit Bangunan dan Lainnya	383.309.764	287.806.112	Building Units and Others
Total Persediaan Tersedia untuk Dijual	2.369.531.671	2.368.682.052	Total Available for Sale Inventories
Persediaan dalam Pengembangan/Penyelesaian			Inventories under Development/Completion
Tanah yang Sedang Dikembangkan	652.059.875	647.435.265	Land Under Development
Unit Bangunan dan Lainnya	260.743.018	250.623.052	Building Units and Others
Kondominium	171.009.807	171.009.807	Condominium
Total Persediaan dalam Pengembangan/Penyelesaian	1.083.812.700	1.069.068.124	Total Inventories Under Development/Completion
Total	3.453.344.371	3.437.750.176	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 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025.

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 June 30, 2026 and December 31, 2025, 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 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, persediaan tanah dengan luas masing-masing kurang lebih 17,54 hektar dan 18,63 hektar atau dengan nilai perolehan masing-masing sebesar Rp387.712.774 dan Rp438.591.518 telah terjual namun belum memenuhi syarat untuk diakui sebagai pendapatan.

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, land inventories totaling approximately 17,54 hectares and 18.63 hectares or with acquisition cost of Rp387,712,774 and Rp438,591,518, respectively, have been sold but not yet qualified to be recognized as revenue.

Pada tahun 2025, Grup melakukan reklasifikasi persediaan menjadi aset tetap sebesar Rp1.716.347 (Catatan 11).

In 2025, the Group reclassified building units inventories to fixed assets amounting to Rp1,716,347 (Note 11).

Pada tahun 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Grup melakukan reklasifikasi persediaan menjadi properti investasi sebesar Rp8.934.177 dan Rp3.019.538 (Catatan 10).

In June 30, 2026 and December 31, 2025, the Group reclassified inventories to investment properties amounting to Rp8,934,177 and Rp3,019,538 (Note 10).

Pada tahun 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Grup melakukan reklasifikasi properti investasi

In June 30, 2026 and December 31, 2025, the Group reclassified investment properties to inventory

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

menjadi persediaan sebesar Rp849.534 dan Rp2.313.812 (Catatan 10). amounting to Rp849,534 and Rp2,313,812 (Note 10).

7. Uang Muka Investasi

7. Advance for Investments

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	
Pihak Berelasi (Catatan 31)			Related Party (Note 31)
PT Aviary Jaya Lestari	2.292.500	--	PT Aviary Jaya Lestari
Total	2.292.500	--	Total

PT Aviary Jaya Lestari (AJL)

Berdasarkan Surat No. FAM-069/Pengajuan penambahan dana untuk di Aviary Park Bintaro tanggal 20 Februari 2026, tentang Pengajuan Penambahan Setoran Modal AJL, Perusahaan melakukan penyetoran investasi sebesar 35% dari Rp2.650.000 atau sebesar Rp927.500 yang dibayarkan pada tanggal 6 Maret 2026.

PT Aviary Jaya Lestari (AJL)

Based on Letter No. FAM-069/Submission of additional funds for Aviary Park Bintaro dated February 20, 2026, regarding Request for Additional AJL Capital Deposit, the Company made an investment deposit amounting to 35% of Rp2,650,000 or Rp927,500 which was paid on March 6, 2026.

Berdasarkan Surat No. FAM-071/Pengajuan penambahan dana untuk di Aviary Park Bintaro tanggal 22 April 2026, tentang Pengajuan Penambahan Setoran Modal AJL, Perusahaan telah melakukan penyetoran investasi sebesar 35% dari Rp3.900.000 atau sebesar Rp1.365.000 yang dibayarkan sampai dengan 26 Juni 2026.

Based on Letter No. FAM-071/Submission of additional funds for Aviary Park Bintaro dated April 22, 2026, regarding Request for Additional AJL Capital Deposit, the Company has made an investment deposit amounting to 35% of Rp3,900,000 or Rp1,365,000 paid up to June 26, 2026.

8. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

8. Investment in Associates and Joint Venture

30 Juni 2026/June 30, 2026								
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 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								
Metode Ekuitas/ Equity Method								
PT Jakarta Tollroad Development	316.662	40,13	2.075.813.823	--	(101.200.272)	(9.827.681)	--	1.964.785.870
PT Jaya Binara Mediktama	237.200	40,00	237.200.000	--	66.383.140	28.062.287	--	331.645.427
PT Sarana Pembangunan Jaya	12.500	25,00	52.650.000	--	43.354.950	1.153.979	--	97.158.929
PT Jaya Pangan Lestari	400	20,00	400.000	--	3.006.325	195.375	(400.000)	3.201.700
PT Jaya City Development	900.000	30,00	900.000	--	(900.000)	--	--	--
PT Bukit Semarang Jaya Metro	30.024	26,81	48.970.000	--	16.195.791	1.656.638	--	66.822.429
PT Aviary Jaya Lestari	245.000	35,00	27.097.000	--	(10.252.867)	(1.700.007)	--	15.144.126
			2.443.030.823	--	16.587.067	19.540.591	(400.000)	2.478.758.481
Ventura Bersama/ Joint Venture								
KSO Pembangunan Jaya Property (Catatan/ Note 35.e)	35,00	52.363.492	--	(17.809.440)	(101.261)	--	34.452.791	
		2.495.394.315	--	(1.222.373)	19.439.330	(400.000)	2.513.211.272	

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

31 Desember 2025/December 31, 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	40,13	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)	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	

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:

30 Juni 2026/June 30, 2026					
Jenis Usaha/ Nature of Business	Aset/ Assets	Liabilitas/ Liabilities	Pendapatan/ Revenue	Lab a (Rugi)/ Income (Loss)	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Entitas Asosiasi/ Associates					
PT Jakarta Tollroad Development	Konstruksi dan Jalan Tol/ Construction and Highways	5.218.860.559	313.953.915	50.866.197	(24.489.610)
PT Jaya Binara Mediktama	Bidang Kesehatan/ Health Care	951.159.828	102.524.284	378.001.242	70.155.719
PT Sarana Pembangunan Jaya	Penyewaan dan Pengelolaan/ Rental and Estate Management	386.322.546	682.469	10.679.661	4.615.914
PT Jaya Pangan Lestari	Boga dan Perdagangan/ Catering and Trading	20.816.329	2.282.727	15.681.478	732.227
PT Bukit Semarang Jaya Metro	Pengembang/Developer	217.283.861	28.560.345	23.810.183	6.175.490
PT Aviary Jaya Lestari	Akomodasi dan Rekreasi/ Accommodation and Recreation	58.891.765	8.868.271	8.944.203	(4.843.391)
Ventura Bersama/ Joint Venture KSO Pembangunan Jaya Property (Catatan/ Note 35.e)					
	Pengembang/ Developer	50.572.932	12.199.974	--	(289.320)
31 Desember 2025/December 31, 2025					
Jenis Usaha/ Nature of Business	Aset/ Assets	Liabilitas/ Liabilities	Pendapatan/ Revenue	Lab a (Rugi)/ Income (Loss)	
	Rp	Rp	Rp	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	22.375.240	3.737.535	29.666.386	1.819.180
PT Bukit Semarang Jaya Metro	Pengembang/Developer	215.554.954	33.006.929	62.853.145	17.165.691
PT Aviary Jaya Lestari	Akomodasi dan Rekreasi/ Accommodation and Recreation	53.088.370	4.659.997	19.136.624	(7.936.534)
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 INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 Aviary Jaya Lestari (AJL)

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.

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 INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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)

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

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.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

9. Tanah untuk Pengembangan

9. Land for Development

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

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

	30 Juni 2026/ June 30, 2026		31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	Luas/ Area m ² /sqm	Total/ Amount Rp	Luas/ Area m ² /sqm	Total/ Amount Rp
Perusahaan/ The Company				
Desa Parigi Baru	1.502.591	858.337.673	1.502.034	829.637.595
Lain-lain (di bawah 1 Juta m ²)/ Others (each below 1 million sqm)	3.836.294	2.720.754.968	3.876.758	2.649.791.406
Subtotal	5.338.885	3.579.092.641	5.378.792	3.479.429.001
Entitas Anak/ Subsidiary				
PT Jaya Gardenpolis				
Desa Sukaharja	1.502.798	199.566.959	1.501.606	196.974.597
Desa Sukamanah	909.292	48.061.073	909.292	44.522.770
Desa Sukatani	1.193.598	55.117.510	1.193.598	54.413.217
Lain-lain (di bawah 1 Juta m ²)/ Others (each below 1 million sqm)	5.406.606	867.994.038	5.384.785	841.019.781
Subtotal	9.012.294	1.170.739.580	8.989.281	1.136.930.365
PT Primainti Permata				
Lain-lain (di bawah 1 Juta m ²)/ Others (each below 1 million sqm)	68.838	67.160.172	63.250	60.390.214
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	89.718.137
PT Jaya Properti Fatmawati				
Lain-lain (di bawah 1 Juta m ²)/ Others (each below 1 million sqm)	3.939	53.274.316	3.939	53.160.333
PT Jaya Properti Simatupang				
Lain-lain (di bawah 1 Juta m ²)/ Others (each below 1 million sqm)	2.070	43.753.436	2.070	43.625.817
Total	14.443.795	5.003.738.282	14.455.101	4.863.253.867

Status kepemilikan tanah untuk pengembangan sebagai berikut:

Ownership status of land for development are as follows:

	Luas/ Area (Meter Persegi)/ (Square Meter)	Luas/ Area (Meter Persegi)/ (Square Meter)	
	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Sertifikat Hak Guna Bangunan	4.506.632	4.552.063	Certificate of Right to Build
Pelepasan Hak	9.937.163	9.903.038	Release of Rights
Total	14.443.795	14.455.101	Total

Tidak ada biaya pinjaman (berupa bunga dan beban keuangan lain) yang dikapitalisasi pada persediaan tanah yang sedang dikembangkan pada 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025.

No borrowing cost (interest and other financing cost) were capitalized to land under development inventory as of June 30, 2026 and December 31, 2025, 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 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Grup melakukan reklasifikasi tanah untuk

In June 30, 2026 and December 31, 2025, the Group reclassified land for development to

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

pengembangan menjadi properti investasi tanah sebesar Rp3.379.871 dan Rp11.543.954 (Catatan 10).

investment properties land amounting to Rp3,379,871 and Rp11,543,954 (Note 10).

10. Properti Investasi

10. Investment Properties

30 Juni 2026/June 30, 2026					
Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification Correction	Saldo Akhir/ Ending Balance		
Rp	Rp	Rp	Rp		
Harga Perolehan					Acquisition Cost
Tanah	413.796.604	1.709.744	7.903.277	423.409.625	Land
Bangunan dan Prasarana	2.258.899.382	9.401.679	7.907.519	2.276.208.580	Building and Improvements
Properti Investasi Dalam Penyelesaian - Bangunan	104.538.966	8.510.151	(8.858.016)	104.191.101	Construction in Progress of Investment Property - Building
Total	2.777.234.952	19.621.574	6.952.780	2.803.809.306	Total
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
Bangunan dan Prasarana	912.152.094	60.470.517	(959.189)	971.663.422	Building and Improvements
Nilai Tercatat	1.865.082.858			1.832.145.884	Carrying Amount
31 Desember 2025/December 31, 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

Beban penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 Juni 2026 dan 30 Juni 2025 dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expenses for the years ended June 30, 2026 and June 30, 2025 are allocated as follows:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	30 Juni 2025/ June 30, 2025	
	Rp	Rp	
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung (Catatan 25)	60.470.517	57.927.608	Cost of Revenues and Direct Expenses (Note 25)
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 26)	--	--	General and Administrative Expenses (Note 26)
Total	60.470.517	57.927.608	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

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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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).

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 kepemilikan yang memadai.

Pada tahun 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Grup melakukan reklasifikasi tanah untuk pengembangan menjadi properti investasi tanah sebesar Rp3.379.871 dan Rp11.543.954 (Catatan 9).

Pada tahun 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Grup melakukan reklasifikasi persediaan menjadi properti investasi sebesar Rp8.934.177 dan Rp3.019.538 (Catatan 6).

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

Pada tahun 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Grup melakukan reklasifikasi properti investasi menjadi persediaan sebesar Rp849.534 dan Rp2.313.812 (Catatan 6).

Pada 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Grup melakukan reklasifikasi properti investasi bangunan ke aset tetap bangunan sebesar Rp749.898 dan Rp556.401 dengan nilai akumulasi penyusutan sebesar Rp 231.219 dan Rp193.273 (Catatan 11).

Pada 2025, Grup melakukan reklasifikasi aset tetap ke properti investasi bangunan sebesar Rp2.673.980 (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, Plaza Slipi Jaya, Bintaro Xchange Mall II, PT Jaya Gardenpolis dan Entitas Anak, Perumahan Bintaro, Perumahan Graha Raya, Persewaan Lahan

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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).

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.

In June 30, 2026 and December 31, 2025, the Group reclassified land for development to investment properties land amounting to Rp3,379,871 and Rp11,543,954 (Note 9).

In June 30, 2026 and December 31, 2025, the Group reclassified inventories to investment properties amounting to Rp8,934,177 and Rp3,019,538 (Note 6).

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

In June 30, 2026 and December 31, 2025, the Group reclassified investment properties to inventory amounting to Rp849,534 and Rp2,313,812 (Note 6).

In June 30, 2026 and December 31, 2025, the Group reclassified investment buildings of properties to fixed assets buildings amounting Rp 749,898 and Rp556,401 with accumulated of depreciation amounting Rp231,219 and Rp193,273 (Note 11).

In 2025, the Group reclassified fixed assets to investment properties buildings amounting Rp2,673,980 (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, Plaza Slipi Jaya, Bintaro Xchange Mall II, PT Jaya Gardenpolis and Subsidiaries, Bintaro Housing, Graha Raya Housing, Bintaro Commercial Land

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
 Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
 dan 31 Desember 2025
 Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
 Yang Berakhir pada Tanggal
 30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
 (Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 As of June 30, 2026 (Unaudited)
 and December 31, 2025
 and For The 6 (Six) Months
 Periods Ended on
 June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
 (In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Komersial Bintaro, dan PT Primainti Permata. Akumulasi biaya konstruksi pada tanggal 30 Juni 2026 adalah sebesar 104.191.101 dengan persentase penyelesaian antara 10% sampai dengan 95% dengan perkiraan penyelesaian dari Juli 2026 sampai dengan tahun 2027.

Rental, and PT Primainti Permata. The accumulated construction costs as of June 30, 2026 amounted to Rp104,191,101 with percentage of completion between 10% until 95% with estimated completion from July 2026 until year 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.

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.

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.

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.

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.

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.

Pendapatan sewa dan beban operasi langsung dari properti investasi pada laba rugi untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 Juni 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut:

Rental income and direct operating expenses from investment property in profit or loss for the years ended June 30, 2026 and 2025 are as follows:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	30 Juni 2025/ June 30, 2025 Rp	
Pendapatan (Catatan 24)			Revenue (Note 24)
Sewa	210.478.112	197.297.760	Rental
Beban Langsung (Catatan 25)			Direct Expenses (Note 25)
Sewa	79.795.554	77.314.945	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 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 sebesar Rp2.633.286.750 Rp2.630.276.422. Manajemen berpendapat nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk

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 June 30, 2026 and December 31, 2025 amounting to Rp2.633.286.750 and Rp2,630.276.422 Management believes that the insurance coverage is sufficient to cover possible losses on the assets

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang
dipertanggungkan. *insured.*

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025,
sebagian tanah dalam properti investasi seluas
43.827 m² digunakan untuk jaminan atas fasilitas
pinjaman bank (Catatan 35.k).

*As of June 30, 2026 and December 31, 2025, 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

30 Juni 2026/June 30, 2026					
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	50.298.418	421.905	--	50.720.323	Land
Bangunan Kantor dan Kegiatan Olahraga	594.904.527	839.883	--	598.236.661	Office and Sports Center Buildings
Peralatan Bangunan Kantor	107.732.665	2.137.403	--	111.405.287	Office Buildings Equipments
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	21.458.995	386.041	--	21.835.679	Office Furnitures and Fixtures
Kendaraan	11.032.188	--	--	11.032.188	Vehicles
Infrastruktur Jaringan Fiber Optik	--	5.053.559	--	11.398.000	Fiber Optic Network Infrastructure
Aset Dalam Penyelesaian - Bangunan	11.236.530	3.751.474	--	11.238.328	Construction in Progress - Building
	796.663.323	12.590.265	--	815.866.466	
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
Bangunan Kantor dan Kegiatan Olahraga	105.799.114	14.935.601	--	120.965.933	Office and Sports Center Buildings
Peralatan Bangunan Kantor	58.862.307	6.734.413	--	66.050.919	Office Buildings Equipments
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	17.251.857	727.873	--	17.975.598	Office Furnitures and Fixtures
Kendaraan	8.606.757	326.434	--	8.933.191	Vehicles
Infrastruktur Jaringan Fiber Optik	--	569.900	--	569.900	Fiber Optic Network Infrastructure
	190.520.035	23.294.221	--	214.495.541	
Nilai Tercatat	606.143.288			601.370.925	Carrying Amount
31 Desember 2025/December 31, 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	--	50.298.418	Land
Bangunan Kantor dan Kegiatan Olahraga	591.220.828	5.434.565	(222.652)	594.904.527	Office and Sports Center Buildings
Peralatan Bangunan Kantor	81.069.345	5.813.366	--	107.732.665	Office Buildings Equipments
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	19.785.061	1.368.527	--	21.458.995	Office Furnitures and Fixtures
Kendaraan	8.198.059	1.537.733	--	11.032.188	Vehicles
Aset Dalam Penyelesaian - Bangunan	29.175.991	8.361.862	--	11.236.530	Construction in Progress - Building
	768.992.964	23.516.914	(222.652)	796.663.323	
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
Bangunan Kantor dan Kegiatan Olahraga	79.364.622	28.832.465	(222.652)	105.799.114	Office and Sports Center Buildings
Peralatan Bangunan Kantor	44.481.379	12.463.375	--	58.862.307	Office Buildings Equipments
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	15.917.331	1.347.726	--	17.251.857	Office Furnitures and Fixtures
Kendaraan	8.036.824	569.933	--	8.606.757	Vehicles
	147.800.156	43.213.499	(222.652)	190.520.035	
Nilai Tercatat	621.192.808			606.143.288	Carrying Amount

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Beban penyusutan yang dialokasikan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 Juni 2026 dan 30 Juni 2025 adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	30 Juni 2025/ June 30, 2025
	Rp	Rp
Beban Pokok Penjualan dan		
Beban Langsung (Catatan 25)	18.736.205	17.037.730
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 26)	4.558.016	4.400.383
Total	23.294.221	21.438.113

Cost of Revenues and
Direct Expenses (Note 25)
General and Administrative Expenses (Note 26)
Total

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.

Depreciation expenses are allocated for the years ended June 30, 2026 and June 30, 2025 are as follows:

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 30 Juni 2026 adalah sebesar Rp11.238.328 dengan persentase penyelesaian antara 10% sampai dengan 95% dengan perkiraan penyelesaian pada tahun 2026.

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 Bintaro Estate Management, and Perumahan Bintaro. The accumulated construction costs as of June 30, 2026 amounted to Rp11,238,328 with percentage of completion between 10% until 95% with estimated completion on 2026.

Pada tahun 2025, Grup melakukan reklasifikasi tanah untuk pengembangan menjadi aset tetap sebesar Rp4.577.799 (Catatan 9).

In 2025, the Group reclassified land for development to fixed asset amounting to Rp4,577,799 (Note 9).

Pada 2025, Grup melakukan reklasifikasi properti investasi dalam pembangunan menjadi aset tetap dalam pembangunan sebesar Rp278.779 dan (Catatan 10).

In 2025, the Group reclassified construction in progress of investment properties to construction in progress - building amounting Rp278,779 (Note 10).

Pada 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, Grup melakukan reklasifikasi properti investasi bangunan ke aset tetap bangunan sebesar Rp749.898 dan Rp556.401 dengan nilai akumulasi penyusutan sebesar Rp 231.219 dan Rp193.273 (Catatan 10).

In June 30, 2026 and December 31, 2025, the Group reclassified investment buildings of properties to fixed assets buildings amounting Rp 749,898 and Rp556,401 with accumulated of depreciation amounting Rp231,219 and Rp193,273 (Note 10).

Pada tahun 2025, Grup melakukan reklasifikasi persediaan menjadi aset tetap masing-masing sebesar Rp1.716.347 (Catatan 6).

In 2025, the Group reclassified building units inventories to fixed assets amounting to Rp1,716,347 (Note 6).

Pada 2025, Grup melakukan reklasifikasi aset tetap ke properti investasi sebesar Rp2.673.980 (Catatan 10).

In 2025, the Group reclassified fixed assets to investment properties amounting Rp2,673,980 (Note 10).

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 sebesar Rp814.250.612.

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 June 30, 2026 and December 31, 2025 amounting to Rp814,250,612.

Manajemen berpendapat nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover any possible losses on fixed assets.

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:

30 Juni 2026/June 30, 2026				
Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir	
Harga Perolehan				Acquisition Cost
Kendaraan	4.565.964	--	4.565.964	Vehicles
	4.565.964	--	4.565.964	
Akumulasi Penyusutan				Accumulated Depreciation
Kendaraan	1.046.367	570.745	1.617.112	Vehicles
	1.046.367	570.745	1.617.112	
Nilai Tercatat	3.519.597		2.948.852	Carrying Amount
31 Desember 2025/December 31, 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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Jadwal pembayaran sewa pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

The future lease payments as of June 30, 2026 and December 31, 2025 are as follows:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	Rp	Rp	
Liabilitas Sewa			Lease Liability
Tidak lebih dari 1 Tahun	1.442.100	1.421.400	Not Longer than 1 Year
Lebih dari 1 Tahun	2.097.600	2.760.001	More than 1 Year
Jumlah	3.539.700	4.181.401	Total
Dikurangi bagian bunga	(341.147)	(468.366)	Minus Interest
Nilai kini Pembayaran Sewa Minimum	3.198.553	3.713.035	Present Value of Minimum Payment Lease
Dikurangi bagian jatuh tempo satu tahun	(1.226.509)	(1.165.203)	Minus the portion due within one year
Bagian Jangka Panjang	1.972.044	2.547.832	Non Current Portion

Beban yang timbul untuk tahun-tahun yang berakhir pada 30 Juni 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut:

Expenses incurred for the years ended June 30, 2026 and 2025 are as follows:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	30 Juni 2025/ June 30, 2025	
	Rp	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	127.219	95.063	Interest Expense from Lease Liability
Beban Penyusutan Aset Hak-Guna (Catatan 26)	570.745	554.996	Amortization Expense of Right-of-Use Assets (Note 26)
Total	697.964	650.059	Total

13. Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya

13. Other Non Current Financial Assets

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	Rp	Rp	
Uang Jaminan Pemberian KPR	371.054.000	364.974.049	Deposit for Housing Loan
Investasi yang Diukur Pada Nilai Wajar			Investment Measured at Fair Value
Melalui Penghasilan Komprehensif Lain	6.708.354	6.708.354	Through Other Comprehensive Income
Total	377.762.354	371.682.403	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).

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).

Pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 saldo uang jaminan pemberian KPR adalah sebagai berikut:

As of June 30, 2026 and December 31, 2025, the outstanding deposits for housing loan are as follows:

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	Rp	Rp
PT Bank CIMB Niaga Tbk	79.862.112	84.353.354
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	65.567.739	68.742.712
PT Bank Central Asia Tbk	67.531.407	64.595.654
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	49.123.759	44.640.667
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	36.987.114	32.153.009
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	32.255.051	25.452.389
PT Bank UOB Indonesia	14.183.843	15.080.792
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	10.020.283	9.137.158
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	8.499.036	10.043.740
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	5.295.189	6.312.271
PT Bank Permata Tbk	929.388	1.205.388
Lain-lain/Others (dibawah/each below Rp1.000.000)	799.079	3.256.915
Total	371.054.000	364.974.049

**b. Investasi yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui
Penghasilan Komprehensif Lain**

**b. Investment Measured at Fair Value Through
Other Comprehensive Income**

30 Juni 2026/June 30, 2026				
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 Toll/ Construction and Highways Pengembang/Developer	3.750	0,83	6.637.354
PT Jaya Land		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

31 Desember 2025/December 31, 2025				
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 Toll/ Construction and Highways Pengembang/Developer	3.750	0,83	6.637.354
PT Jaya Land		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 INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Berikut adalah perubahan efek-efek dengan klasifikasi nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain:

Movements on marketable securities classified fair value through other comprehensive income:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	Rp	Rp	
Saldo awal tahun	3.011.737	2.473.522	Balance at beginning of year
Keuntungan (Kerugian) yang belum Direalisasi yang Diakui di Ekuitas	--	538.215	Unrealized Gain (Losses) Recognized in Equity
Saldo Akhir Periode	<u>3.011.737</u>	<u>3.011.737</u>	Balance at end of period

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, penyertaan saham Grup pada PT Bintaro Serpong Damai untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 memiliki nilai wajar sebesar Rp6.637.354 dengan nilai wajar saham per lembar sebesar Rp1.770.

Based on the assessment report by KJPP Edi Andesta and Partners on February 12, 2026, the Group's share investment at PT Bintaro Serpong Damai for the years ended December 31, 2025 has a fair value amounting Rp6,637,354 with a fair value of shares amounting Rp1,770 per share.

14. Utang Usaha

14. Trade Payables

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	Rp	Rp
Pihak Berelasi/ <i>Related Parties</i> (Catatan/ Note 31)	30.477.463	37.205.999
Pihak Ketiga/ <i>Third Parties</i>	236.742.359	293.448.703
Total	<u>267.219.822</u>	<u>330.654.702</u>

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

15. Other Current Financial Liabilities

Akun ini terutama merupakan utang dividen atas laba bersih tahun 2025 sebesar Rp397.550.243 yang akan dibagikan paling lambat 1 bulan setelah pengumuman risalah Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 4 Juni 2026, utang atas uang muka penjualan yang harus dikembalikan kepada pihak pembeli karena pembatalan dan lainnya.

This account mainly represents dividend payable on net profit in 2025 amounting to Rp397,550,243 which will be distributed later than 1 month after the announcement of the minutes Annual General Meeting of Shareholders on June 4, 2026, and payable to sales advance are to be returned to the buyer due to a cancellation and others.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

16. Beban Akrua

16. Accrued Expenses

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	
Taksiran Biaya untuk Pembangunan	182.038.667	208.959.051	Estimated Cost for Development
Pengelolaan Lingkungan	29.703.981	26.391.929	Estate Management
Liabilitas Penyediaan Fasilitas Lahan Pemakaman Umum	17.909.100	17.888.234	Liability for Public Cemetery Facility
Listrik dan air	1.431.255	3.628.962	Electricity and water
Jasa Profesional	2.732.186	2.552.897	Professional Fees
Lain-lain	9.267.548	19.315.974	Others
Total	243.082.737	278.737.047	Total

17. Uang Muka dari Pelanggan

17. Advances from Customers

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	
Unit Bangunan dan Kavling	2.350.131.249	2.429.047.751	Building Units and Land Lots
Lain-lain	526.058.790	461.845.144	Others
Total	2.876.190.039	2.890.892.895	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 30 Juni 2026 adalah 2% sampai dengan 99%.

The percentage of advance payment received by the Group as of June 30, 2026 between 2% until 99%.

18. Pendapatan Diterima di Muka dan Setoran Jaminan

18. Unearned Revenues and Customers Deposits

Akun ini merupakan pendapatan sewa diterima di muka dan setoran jaminan atas Grup 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, Oceanarium juga atas PT Jaya Citra Hotel, PT Jaya Properti Fatmawati, PT Primainti Permata, PT Jaya Gardenpolis, PT Jaya Letris Properti, PT Jaya Properti Hotel, Kondominium Silkton, Kondominium Emerald, PT Jejaring Optik Bintaro Jaya, PT Sarana Biru Lestari, dan Persewaan Lahan Komersial Bintaro.

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, Oceanarium, also for PT Jaya Citra Hotel, PT Jaya Property Fatmawati, PT Primainti Permata, PT Jaya Gardenpolis, PT Jaya Letris Properti, PT Jaya Properti Hotel, Silkton Condominium, Emerald Condominium, PT Jejaring Optik Bintaro Jaya, PT Sarana Biru Lestari, and Bintaro Commercial Land Rental.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	
Pendapatan Diterima di Muka	263.465.173	287.629.255	Unearned Revenue
Setoran Jaminan	98.033.015	95.352.069	Customer Deposits
Total	361.498.188	382.981.324	Total
Bagian Jangka Pendek			Current Portion
Pendapatan Diterima di Muka	(174.905.475)	(181.111.121)	Unearned Revenue
Setoran Jaminan	(8.103.024)	(8.796.765)	Customer Deposits
Total Bagian Jangka Pendek	(183.008.499)	(189.907.886)	Total Current Portion
Bagian Jangka Panjang	178.489.689	193.073.438	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 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp4.190.005 dan Rp7.654.364 yang dikelola oleh Dana Pensiun Pembangunan Jaya Group untuk kompensasi pensiun pegawai.

a. Pension Plan - Defined Contribution

The defined contribution pension costs respectively in June 30, 2026 and December 31, 2025 are amounted to Rp4,190,005 and Rp7,654,364, respectively, in the Pension Fund of Pembangunan Jaya Group for pension compensastion 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. Jumlah tenaga kerja yang berhak atas imbalan pascakerja adalah 461 orang pada tanggal 31 Desember 2025.

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. The numbers of participants who are entitled to the employment benefits were 461 personnels as of December 31, 2025.

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:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	
Nilai Kini Liabilitas Manfaat Pasti	32.704.896	32.500.242	Present Value of Defined Benefit Liability
Nilai Wajar Aset Program	--	--	Fair Value Asset Program
Total	32.704.896	32.500.242	Total

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:

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	
Saldo Awal Tahun	32.500.242	28.586.082	Beginning Balance
Beban Tahun Berjalan	2.340.150	5.274.886	Current Year Expenses
Pembayaran Imbalan Kerja Tahun Berjalan	(2.135.496)	(4.230.984)	Payment of Current Year Benefit
Penghasilan Komprehensif Lain	--	2.870.258	Other Comprehensive Income
Saldo Akhir Tahun	32.704.896	32.500.242	Ending Balance

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:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	
Biaya Jasa Kini	1.378.005	2.590.037	Current Service Cost
Biaya Bunga	962.145	1.929.887	Interest Cost
Transfer Masuk	--	1.768.213	Transfer In
Transfer Keluar	--	(1.013.251)	Transfer Out
Beban Diakui pada Laba Rugi	2.340.150	5.274.886	Expenses Recognized on Profit and Loss
Perubahan Asumsi Ekonomis	--	2.258.535	Changes in Economic Assumptions
Penyesuaian Pengalaman	--	611.723	Experience Adjustments
Beban Diakui pada Penghasilan Komprehensif Lain	--	2.870.258	Expenses Recognized on Other Comprehensive Income

Rekonsiliasi perubahan nilai kini kewajiban imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Reconciliation of change in present value of defined benefit obligations are as follows:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	
Nilai Kini Kewajiban Aktual Awal Tahun	32.500.242	28.586.082	Actual Present Value of Employee Benefit Liabilities at Begin of Year
Biaya Jasa Kini	1.378.005	2.590.037	Current Service Cost
Biaya Bunga	962.145	1.929.887	Interest Expenses
Pembayaran Imbalan Kerja Tahun Berjalan	(2.135.496)	(4.230.984)	Payment of Current Year Benefit
Transfer Masuk	--	1.768.213	Transfer In
Transfer Keluar	--	(1.013.251)	Transfer Out
Nilai Kini Kewajiban Yang Diharapkan Akhir Tahun	32.704.896	29.629.984	Expected Present Value of Employee Benefit Liabilities at End of Year
Nilai Kini Kewajiban Aktual Akhir Tahun	32.704.896	32.500.242	Actual Present Value of Employee Benefit Liabilities at End of Year
Keuntungan (Kerugian) Aktuarial Tahun Berjalan	--	(2.870.258)	Actuarial Gain (Loss) Current Year

Asumsi aktuarial yang digunakan dalam menentukan beban dan liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Actuarial assumptions being used to determine the expenses and employee benefits liabilities as of December 31, 2025 are as follows:

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Tingkat Diskonto	6.20% per tahun / per annum	Discount Rate
Tingkat Kenaikan Gaji	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. 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.

b. 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.

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.

A defined benefit plan provides the Group's exposure to interest rate risk and the risk of a salary, as follows:

a. 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.

b. 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.

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		
Analisis Sensivitas Tingkat Diskonto		Sensitivity Analysis of Discount Rate
Jika Tingkat +1%	30.462.923	If Rate +1%
Jika Tingkat -1%	34.763.379	If Rate -1%
Analisis Sensivitas Kenaikan Gaji		Sensitivity Analysis of Salary Increase
Jika Tingkat +1%	35.447.272	If Rate +1%
Jika Tingkat -1%	30.104.089	If Rate -1%

Profil Jatuh Tempo Liabilitas Manfaat Pasti adalah:

Maturity Profile of the Defined Benefit Obligation is as follows:

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2025 Rp	
Nilai Kini Manfaat Diharapkan akan Dibayar di:		Present Value of Benefits Expected to be Paid in:
- Tahun ke 1	2.861.466	1st year -
- Tahun ke 2	2.901.810	2nd year -
- Tahun ke 3	2.982.762	3rd year -
- Tahun ke 4	2.976.470	4th year -
- Tahun ke 5	3.850.443	5th year -
- Tahun ke 6-10	15.764.822	6-10th years -
- Tahun ke 11-15	15.133.206	11-15th years -
- Tahun ke 16-20	5.754.596	16-20th years -
- Tahun ke 20 dan selebihnya	1.834.703	20th year and beyond -

20. Modal Saham

Susunan pemegang saham berdasarkan laporan kepemilikan saham yang dibuat oleh PT Adimitra Jasa Korpora - Biro Administrasi Efek, dengan laporannya sebagai berikut:

20. Capital Stock

The composition of shareholders based on share ownership report issued by PT Adimitra Jasa Korpora - a Share Registrar, under its are as follows:

	30 Juni 2026/June 30, 2026		
	Total Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Issued and Fully Paid Capital	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Total Modal Saham/ Total Paid-in Capital
		%	Rp
Pemegang Saham/ Stockholders			
PT Pembangunan Jaya	8.744.075.000	67,73	174.881.500
BNP Paribas Singapore Branch Wealth Management Masyarakat (dengan kepemilikan kurang dari 5%)/ Public (less than 5% ownership)	2.135.209.800	16,54	42.704.196
	1.943.547.500	15,05	38.870.950
Jumlah Saham Beredar / Outstanding Stocks	12.822.832.300	99,32	256.456.646
Modal Saham Diperoleh Kembali / Treasury Stocks	87.886.800	0,68	1.757.736
Total	12.910.719.100	100,00	258.214.382
	31 Desember 2025/December 31, 2025		
	Total Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Issued and Fully Paid Capital	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Total Modal Saham/ Total Paid-in Capital
		%	Rp
Pemegang Saham/ Stockholders			
PT Pembangunan Jaya	8.744.075.000	67,73	174.881.500
BNP Paribas Singapore Branch Wealth Management Masyarakat (dengan kepemilikan kurang dari 5%)/ Public (less than 5% ownership)	2.135.209.800	16,54	42.704.196
	1.962.625.800	15,20	39.252.516
Jumlah Saham Beredar / Outstanding Stocks	12.841.910.600	99,47	256.838.212
Modal Saham Diperoleh Kembali / Treasury Stocks	68.808.500	0,53	1.376.170
Total	12.910.719.100	100,00	258.214.382

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
 Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
 dan 31 Desember 2025
 Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
 Yang Berakhir pada Tanggal
 30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
 (Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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

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

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

Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Januari 2024, Perusahaan telah 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 2023 sebesar 839.280.900 lembar saham.

Berdasarkan surat manajemen kepada Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 001/JRP/CS/II/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/II/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.

Berdasarkan surat manajemen kepada Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No.146/JRP/CS/VII/2026 tanggal 14 Juli 2026, perihal Laporan Hasil Pembelian Kembali Saham PT Jaya Real Property Tbk hingga 3 Juni 2026, Perusahaan telah merealisasikan pembelian kembali saham sampai dengan tanggal 30 Juni 2026 sebanyak 87.886.800 lembar saham.

Sampai dengan tanggal 30 Juni 2026, mutasi saham treasury sebagai berikut:

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

As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Company has repurchased 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, 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/II/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/II/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.

Based on the management letter to the Chief Executive of the Capital Market Supervisory Agency of the Financial Services Authority (OJK) No. 146/JRP/CS/VII/2026 dated July 14, 2026, regarding the Report on the Results of the Share Buyback of PT Jaya Real Property Tbk until June 30, 2026, the Company has realized the share buyback June 30, 2026 amounting to 87,886,800 shares.

As of June 30, 2026, treasury stock mutations are as follows:

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Lembar Saham/ Shares Rp	Nilai/ Value Rp	
Saldo per 31 Desember 2024	839.280.900	423.515.800	Balance as of December 31, 2024
Penghapusan Saham Treasuri	(839.280.900)	(423.515.800)	Deduction of Treasury Stocks
Pembelian Saham Treasuri	68.808.500	54.787.002	Purchase of Treasury Stocks
Saldo per 31 Desember 2025	68.808.500	54.787.002	Balance as of December 31, 2025
Pembelian Saham Treasuri	19.078.300	20.631.677	Purchase of Treasury Stocks
Saldo per 30 Juni 2026	87.886.800	75.418.679	Balance as of June 30, 2026

21. Tambahan Modal Disetor

21. Additional Paid-in Capital

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 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)	(406.730.182)	Disposals of Treasury Shares
Saldo Akhir	42.489.844	42.489.844	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	297.040.061	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.

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

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.

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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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.

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.

22. Penggunaan Saldo Laba

Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang
Saham Tahunan yang didokumentasikan dalam
Akta No.29 tanggal 4 Juni 2026 dan akta No.10
tanggal 4 Juni 2025 yang dibuat di hadapan Aulia
Taufani S.H., Notaris di Jakarta, para pemegang
saham Perusahaan menyetujui penggunaan laba
bersih tahun 2025 dan 2024 sebagai berikut:

- a. Penggunaan laba bersih tahun 2025 untuk
membagikan dividen tunai Rp31,00 per saham
dengan jumlah sebanyak-banyaknya sebesar
Rp400.232.292 (30,71%) dengan realisasi
pembayaran dividen sebesar Rp397.550.243
dan sisa laba bersih Perusahaan akan dicatatkan
sebagai saldo laba.
- b. 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.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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.

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. Use of Retained Earnings

Based on the Minutes of the Annual General
Meeting of Shareholders documented in the deed
No.29 dated June 4, 2026, and deed No. 10 dated
June 4, 2025, made before Aulia Taufani S.H.,
Notary in Jakarta, the Company's shareholders
approved the use of net profits for 2025 and 2024 as
follows:

- a. The 2025 net income is used for cash dividends
of Rp31.00 per share with a maximum amount of
Rp400,232,292 (30.71%) with the realization of
dividend payments amounted to Rp397,550,243
and remaining net profit of the Company
recorded as retained earnings of the Company.
- b. 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.

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

23. Kepentingan Nonpengendali

23. Non-Controlling Interest

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	Rp	Rp
Kepentingan Nonpengendali atas Aset Bersih Entitas Anak/ Non-Controlling Interest to Subsidiary's Net Assets		
PT Jaya Gardenpolis	270.402.020	260.431.924
PT Jaya Letris Properti	37.021.206	36.944.747
PT Jaya Citra Hotel	20.951.956	20.526.788
PT Jaya Mitra Sarana	9.133.622	9.453.470
PT Jaya Sarana Pratama	1.645.898	1.624.075
PT Jaya Properti Hotel	2.911	5.167
Total	339.157.613	328.986.171
	30 Juni 2026/ June 30, 2026	30 Juni 2025/ June 30, 2025
	Rp	Rp
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	9.970.096	4.597.777
PT Jaya Citra Hotel	425.167	317.808
PT Jaya Letris Properti	76.459	66.883
PT Jaya Sarana Pratama	21.823	36.009
PT Jaya Properti Hotel	(2.256)	(5.201)
PT Jaya Mitra Sarana	(319.847)	165.681
Total	10.171.442	5.178.957

24. Pendapatan Usaha

24. Revenues

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	30 Juni 2025/ June 30, 2025	
	Rp	Rp	
Penjualan Kavling Tanah dan Unit Bangunan			Sales of Land Lots and Building Units
Kavling Tanah	732.994.352	622.579.896	Land Lots
Unit Bangunan	343.267.738	303.643.277	Building Units
Kondominium	83.151.919	62.180.573	Condominium
Subtotal	1.159.414.009	988.403.746	Subtotal
Sewa	210.478.112	197.297.760	Rental
Pengelolaan Lingkungan	112.326.780	107.366.987	Estate Management
Hotel	67.986.218	59.298.884	Hotel
Pengelolaan Jaringan Fiber Optik	88.888	--	Fiber Optic Network Management
Oceanarium	45.584.247	52.523.929	Oceanarium
Jasa Pemeliharaan, Parkir dan Lain-lain	37.686.273	33.757.548	Service Charge, Parking and Others
Ice Rink	14.993.925	14.312.391	Ice Rink
Water Park	5.881.099	7.168.370	Water Park
Sports Club	7.167.030	7.310.057	Sports Club
Driving Range	3.861.995	4.657.595	Driving Range
Total	1.665.468.576	1.472.097.267	Total

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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, Sinarmulia Binapersada, Sanggar Kejora, Loji Elok, Anugerah Tangerang Indah, 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, Sinarmulia Binapersada, Sanggar Kejora, Loji Elok, Anugerah Tangerang Indah, and Serpong Jaya which consist of clean water, and environmental governance income.

Pada tahun 30 Juni 2026 dan 2025, tidak terdapat penjualan tanah dan bangunan yang melebihi 10% dari total pendapatan usaha.

In June 30, 2026 and 2025, 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:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	30 Juni 2025/ June 30, 2025 Rp	
Beban Pokok Pendapatan			Cost of Revenues
Kavling Tanah	205.951.986	173.772.773	Land Lots
Unit Bangunan	243.566.142	210.234.079	Building Units
Kondominium	53.965.795	39.117.830	Condominium
Subtotal	503.483.923	423.124.682	Subtotal
Beban Langsung			Direct Expenses
Sewa	79.795.554	77.314.945	Rental
Pengelolaan Lingkungan	85.688.547	82.511.617	Estate Management
Pengelolaan Limbah	926.205	--	Waste Management
Hotel	44.179.141	41.741.687	Hotel
Pengelolaan Jaringan Fiber Optik	607.574	--	Fiber Optic Network Management
Oceanarium	8.538.368	10.154.048	Oceanarium
Jasa Pemeliharaan, Parkir dan Lain-lain	11.145.104	11.319.944	Service Charge, Parking and Others
Ice Rink	4.041.559	4.920.061	Ice Rink
Water Park	4.125.190	4.297.214	Water Park
Sports Club	4.127.193	4.252.903	Sports Club
Driving Range	2.712.852	2.702.877	Driving Range
Total	749.371.210	662.339.978	Total

Termasuk dalam beban pokok pendapatan, beban penyusutan properti investasi dan aset tetap masing-masing sebesar Rp60.470.517 dan Rp18.736.205 untuk tahun 30 Juni 2026 dan Rp57.927.608 dan Rp17.037.730 untuk tahun 30 Juni 2025 (Catatan 10 dan 11).

Include in cost of revenue, depreciation expense of investment property and fixed assets amounting to Rp60,470,517 and Rp18,736,205 for year June 30, 2026 and Rp57,927,608 and Rp17,037,730 for year June 30, 2025, respectively (Notes 10 and 11).

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

26. Beban Usaha

26. Operating Expenses

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	30 Juni 2025/ June 30, 2025	
	Rp	Rp	
Beban Penjualan			Selling Expenses
Insentif dan Komisi Penjualan	20.312.119	18.982.693	Incentives and Sales Commission
Iklan	10.469.924	11.549.782	Advertising
Pameran dan Promosi	2.984.933	3.208.155	Exhibition and Promotion
Lain-lain	9.084.693	8.256.395	Others
	<u>42.851.669</u>	<u>41.997.025</u>	
Beban Umum dan Administrasi			General and Administrative Expenses
Gaji, Bonus dan Tunjangan Karyawan	155.050.199	131.566.724	Salaries, Bonus, and Employee Benefits
Jasa Profesional	15.006.539	11.270.670	Professional Fees
Telekomunikasi dan Perlengkapan Kantor	10.351.759	11.040.193	Telecommunication and Office Supplies
Penyusutan (Catatan 10 dan 11)	4.558.016	4.400.383	Depreciation (Notes 10 and 11)
Pemeliharaan	3.309.578	2.943.759	Maintenance
Representasi, Jamuan dan Sumbangan	1.039.868	1.054.448	Representation, Entertainment, and Donations
Penyusutan Aset Hak-Guna (Catatan 12)	570.745	554.996	Depreciation of Right-of-Use Assets (Note 12)
Lain-lain	411.422	295.259	Others
	<u>190.298.126</u>	<u>163.126.432</u>	
Total	<u>233.149.795</u>	<u>205.123.457</u>	Total

27. Penghasilan Lainnya - Neto

27. Other Income – Net

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	30 Juni 2025/ June 30, 2025	
	Rp	Rp	
Penghasilan Lainnya			Other Income
Pendapatan Pembatalan	6.991.348	8.467.198	Cancellation Income
Pendapatan AJB	1.343.914	2.163.782	AJB Income
Pendapatan Dividen	2.075.033	774.788	Dividend Income
Pendapatan Denda Keterlambatan	550.137	449.595	Penalty Income
Lain-lain	2.871.175	1.820.746	Others
Subtotal	<u>13.831.607</u>	<u>13.676.109</u>	Subtotal
Beban Lainnya			Other Expenses
Biaya AJB	836.210	641.376	AJB Penalty
Beban Pembayaran Kembali Kelebihan Luas	1.326.929	750.814	Repayment Expense of Excess Area
Beban Denda Keterlambatan	177.956	150.444	Penalty Expense
Denda Pajak	15.645	--	Tax Penalty
Rugi Selisih Kurs	130.510	142.394	Loss on Foreign Exchange
Lain-lain	2.808.868	3.104.902	Others
Subtotal	<u>5.296.118</u>	<u>4.789.930</u>	Subtotal
Total - Neto	<u>8.535.489</u>	<u>8.886.179</u>	Total - Net

28. Pendapatan Keuangan

28. Financial Income

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	30 Juni 2025/ June 30, 2025	
	Rp	Rp	
Penghasilan Bunga			Interest Income
Deposito Berjangka	30.111.645	25.512.393	Time Deposit
Jasa Giro	726.584	2.877.521	Current Account
Total	<u>30.838.229</u>	<u>28.389.914</u>	Total

29. Beban Pajak Final

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:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	30 Juni 2025/ June 30, 2025
	Rp	Rp
Beban Pajak Final yang Berasal dari:		
Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	30.705.944	25.323.488
Persewaan dan Jasa Pengelolaan	18.975.438	17.987.067
Beban Pajak Final Tahun Berjalan	49.681.382	43.310.555

Final Tax from:
Sales of Land and Building
Rental and Building Maintenance Service
Current Year Final Tax Expense

Mutasi utang pajak penghasilan final adalah sebagai berikut:

A movement of final income tax payable is as follows:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	Rp	Rp
Saldo Awal	12.498.722	12.420.501
Pajak Penghasilan Final Atas Pendapatan Usaha Tahun Berjalan	49.681.382	104.058.231
Mutasi Bersih Pajak Dibayar di Muka Atas Pendapatan Diterima di Muka	(7.549.446)	(12.905.754)
Pajak Penghasilan Final yang Telah Dipotong Pihak Ketiga Atau Disetor Perusahaan Tahun Berjalan	(43.126.871)	(91.074.256)
Saldo Akhir	11.503.787	12.498.722

Beginning Balance
Current Year Final Income Tax
Net Mutation of Prepaid Tax
from Deferred Income
Withheld by Third Parties or
Paid Final Income Tax by
the Company in Current Year
Ending Balance

30. Perpajakan

30. Taxation

a. Pajak Dibayar di Muka

a. Prepaid Taxes

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	Rp	Rp
Perusahaan:		
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	72.740.680	76.197.996
Pasal 21	1.684.626	--
Pasal 23	225.102	--
	74.650.408	76.197.996
Entitas Anak:		
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	8.910.548	8.170.850
Pasal 23	96	--
Pajak Pertambahan Nilai	8.947.357	3.425.177
	17.858.001	11.596.027
Total	92.508.409	87.794.023

The Company:
Income Taxes
Article 4 (2)
Article 21
Article 23

Subsidiaries:
Income Taxes
Article 4 (2)
Article 23
Value Added Tax

Total

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

b. Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan

b. Income Tax Benefit (Expense)

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	30 Juni 2025/ June 30, 2025 Rp	
Perusahaan:			The Company:
Pajak Kini	(13.370.137)	(14.740.603)	Current Tax
	<u>(13.370.137)</u>	<u>(14.740.603)</u>	
Entitas Anak:			Subsidiaries:
Pajak Kini	(1.278.226)	(1.527.776)	Current Tax
Penyesuaian Pajak Periode Lalu	(194.367)	--	Prior Period Tax Adjustment
	<u>(1.472.593)</u>	<u>(1.527.776)</u>	
Total	<u>(14.842.730)</u>	<u>(16.268.379)</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 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 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 June 30, 2026 and December 31, 2025 is as follows:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian	691.952.019	1.357.898.755	Income Before Tax as per Consolidated Statements of Profit or Loss
Dikurangi: Laba (Rugi) Entitas Anak			Deduction: Income (Loss) of Subsidiaries
Sebelum Pajak Penghasilan	(80.603.478)	(183.607.808)	Before Income Tax
Disesuaikan Dengan Jurnal Eliminasi Konsolidasi	66.569.616	150.314.179	Adjusted to Consolidated Elimination Journal
Laba Perusahaan Sebelum Pajak Penghasilan	<u>677.918.157</u>	<u>1.324.605.126</u>	the Company's Income Before Income Tax
Koreksi Fiskal			Fiscal Correction
Sumbangan, Jamuan dan Representasi	80.026	131.683	Donations, Meals and Representations
Penghasilan yang telah Dikenakan Pajak Final - Bersih	(598.845.074)	(1.170.307.603)	Income Already Subjected to Final Income Tax - Net
Kesejahteraan Pegawai	1.059.571	1.826.949	Employee Welfare
Penyisihan/Penyusutan	--	1.780.748	Allowance/ Depreciation
Bagian Laba Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama	(19.439.330)	(36.924.685)	Income Already Subjected to Final Income Tax - Net
	<u>(617.144.807)</u>	<u>(1.203.492.908)</u>	
Taksiran Laba Kena Pajak Perusahaan	<u>60.773.350</u>	<u>121.112.218</u>	The Company's Estimated Taxable Income
Taksiran Beban Pajak Penghasilan Perusahaan			The Company's Estimated Income Tax Expense
Tarif: 22%	<u>13.370.137</u>	<u>26.644.688</u>	Rates: 22%
Pajak Penghasilan Dibayar di Muka:			Prepaid Income Tax:
Pasal 22	--	(15.794)	Article 22
Pasal 23	--	(846.359)	Article 23
Pasal 25	(6.606.173)	(19.940.597)	Article 25
	<u>(6.606.173)</u>	<u>(20.802.750)</u>	
Taksiran Utang Pajak Penghasilan Perusahaan	<u>6.763.964</u>	<u>5.841.938</u>	The Company's Estimated Income Tax Payable
Taksiran Beban Pajak Penghasilan Entitas Anak			Subsidiary's Estimated Income Tax Expense
Laba Kena Pajak	6.386.771	19.699.764	Taxable Income
Beban Pajak Penghasilan	1.278.226	4.086.660	Income Tax Expense
Pajak Penghasilan Dibayar di Muka Pasal 23 dan 25	(246.261)	(1.329.461)	Prepaid Income Tax Article 23 and 25
Taksiran Utang Pajak Penghasilan Entitas Anak	<u>1.031.965</u>	<u>2.757.199</u>	Subsidiary's Estimated Income Tax Payable
Taksiran Utang Pajak Penghasilan Konsolidasian	<u>7.795.929</u>	<u>8.599.137</u>	Estimated Consolidated Income Tax Payable

Rekonsiliasi antara beban pajak dengan hasil perkalian laba konsolidasi sebelum pajak penghasilan dengan tarif yang berlaku sebagai

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 INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

berikut:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 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	691.952.019	1.357.898.755	Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Laba Entitas Anak Sebelum Taksiran Pajak Penghasilan	(80.603.478)	(183.607.808)	Income from Subsidiary before Estimated Income Tax
Disesuaikan Dengan Jurnal Eliminasi Konsolidasi	66.569.616	150.314.179	Adjusted to Consolidated Elimination Journal
Laba Perusahaan Sebelum Taksiran Pajak Penghasilan	677.918.157	1.324.605.126	The Company's Income before Estimated Income Tax
Pajak Penghasilan Dihitung dengan Tarif Progresif	(149.141.995)	(291.413.128)	Income Tax Computed with Progressive Rate
Koreksi Fiskal			Fiscal Correction
Sumbangan, Jamuan dan Representasi	(17.606)	(28.970)	Donations, Meals and Representations
Penghasilan yang telah Dikenakan Pajak Final - Bersih	131.745.917	257.467.673	Income Already Subjected to Final Income Tax - Net
Kesejahteraan Pegawai	(233.106)	(401.929)	Employee Welfare
Penyisihan/Penyusutan	--	(391.765)	Allowance/ Depreciation
Bagian Laba Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama	4.276.653	8.123.431	Equity Sharing of Associated Entities and Joint Venture
Beban Pajak Kini Perusahaan	(13.370.137)	(26.644.688)	The Company's Current Tax Expense
Beban Pajak Kini - Penyesuaian Periode Lalu	(194.367)	--	Current Tax Expense - Prior Year Adjustment
Beban Pajak Kini Entitas Anak	(1.278.226)	(4.086.660)	Subsidiary's Current Tax Expense
Beban Pajak Kini Konsolidasian	(14.842.730)	(30.731.348)	Consolidated Current Tax Expense

Perusahaan sudah menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPT) untuk tahun pajak 2025 pada tanggal 30 Juni 2026. 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 2025 on June 30, 2026. There is no difference in taxable income recognized previously with the amount reported in those SPT.

c. Utang Pajak

c. Taxes Payable

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	
Perusahaan:			The Company:
Pajak Penghasilan			Income Taxes
Pasal 4 (2) Final	10.137.077	10.944.288	Article 4 (2) Final
Pasal 21	--	29.424.726	Article 21
Pasal 23	3.662.028	933.095	Article 23
Pasal 25	399.322	1.802.735	Article 25
Pasal 29	6.763.964	5.841.937	Article 29
PB 1	116.159	213.018	PB 1
Pajak Hiburan	1.132.115	1.414.455	Entertainment Tax
Pajak Pertambahan Nilai	16.282.315	29.955.649	Value Added Tax
	38.492.980	80.529.903	
Entitas Anak:			Subsidiaries:
Pajak Penghasilan			Income Taxes
Pasal 4 (2) Final	1.366.710	1.554.434	Article 4 (2) Final
Pasal 21	103.721	160.735	Article 21
Pasal 23	193.608	498.444	Article 23
Pasal 25	49.373	77.814	Article 25
Pasal 29	1.031.911	2.757.200	Article 29
PB 1	1.119.743	1.451.955	PB 1
Pajak Hiburan	96.653	149.341	Entertainment Tax
Pajak Pertambahan Nilai	2.616.960	4.584.339	Value Added Tax
	6.578.679	11.234.262	
Total	45.071.659	91.764.165	Total

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(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 Assesment 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
DC	2022	S-1315/P2DK/KPP.0806/2025	30 Oktober 2025/October 30, 2025	98.998.082
DC	2023	S-664/P2DK/KPP.0806/2025	3 Juni 2025/June 3, 2025	95.368.966
				194.509.703
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
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
				18.299
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	
	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	30 Juni 2026/ June 30, 2026 %	31 Desember 2025/ December 31, 2025 %
Piutang Usaha (Catatan 5)/ Trade Receivables (Note 5)				
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	2.540.315	1.891.329	0,02	0,01
PT Aviary Jaya Lestari	347.520	118.342	0,00	0,00
PT Jaya Pangan Lestari	162.663	77.240	0,00	0,00
PT Jaya Binara Mediktama	110.828	269.296	0,00	0,00
Yayasan Pendidikan Jaya	75.048	56.366	0,00	0,00
PT Jaya Construction Management	2.247	2.253	0,00	0,00
PT Sarana Pembangunan Jaya	2.245	2.711	0,00	0,00
PT Jaya Teknik Indonesia	1.073	1.082	0,00	0,00
Total	3.241.939	2.418.619	0,02	0,01

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(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	
	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	30 Juni 2026/ June 30, 2026 %	31 Desember 2025/ December 31, 2025 %
Uang Muka Investasi (Catatan 7)/ Advances for Investments (Note 7)				
PT Aviary Jaya Lestari	2.292.500	--	0,01	--
Total	2.292.500	--	0,01	--
Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama (Catatan 8)/ Investment in Associates and Joint Venture (Note 8)				
PT Jakarta Tollroad Development	1.964.785.869	1.974.613.551	12,45	12,96
PT Jaya Binara Mediktama	331.645.428	303.583.140	2,10	1,99
PT Sarana Pembangunan Jaya	97.158.929	96.004.950	0,62	0,63
PT Bukit Semarang Jaya Metro	66.822.428	65.165.791	0,42	0,43
KSO Pembangunan Jaya Property	34.452.792	34.554.054	0,22	0,23
PT Aviary Jaya Lestari	15.144.126	16.844.132	0,10	0,11
PT Jaya Pangan Lestari	3.201.700	3.406.324	0,02	0,02
Total	2.513.211.272	2.494.171.942	15,93	16,37
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
Piutang Pihak Berelasi - Non Usaha (Catatan 33)/ Due from Related Parties-Non Trade (Note 33)				
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	586.868	100.538	0,00	0,00
PT Shinta Kurnia Alam	714	714	0,00	0,00
PT Bukit Semarang Jaya Metro	--	228.708	--	0,00
Total	587.582	329.960	0,00	0,00
Utang Usaha (Catatan 14)/ Trade Payables (Note 14)				
PT Jaya Teknik Indonesia	16.364.613	26.264.627	0,36	0,63
PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator	8.723.443	8.926.465	0,19	0,21
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk	5.114.073	453.494	0,11	0,01
PT Jaya Construction Management	151.699	1.390.278	0,00	0,03
PT Arkonin	82.193	129.693	0,00	0,00
PT Jaya Celcon Prima	37.442	37.442	0,00	0,00
PT Jaya Gas Indonesia	4.000	4.000	0,00	0,00
Total	30.477.463	37.205.999	0,66	0,88
Uang Muka dari Pelanggan (Catatan 17)/ Advances from Customers (Note 17)				
PT Jaya Binara Mediktama	147.476.484	147.476.484	3,29	3,51
Total	147.476.484	147.476.484	3,29	3,51

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(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	
	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	30 Juni 2026/ June 30, 2026 %	31 Desember 2025/ December 31, 2025 %
Utang Pihak Berelasi - Non Usaha (Catatan 33)/ Non Trade - Due to Related Parties (Note 33)				
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	3.008.791	572.556	0,07	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
PT Pembangunan Jaya	--	583.526	--	0,01
Total	3.010.791	1.158.082	0,07	0,02

	Jumlah/ Total		Persentase Terhadap Jumlah Aset/Liabilitas/Pendapatan dan Beban yang Bersangkutan/ Percentage to Total Assets/Liabilities/Respective Revenue and Expenses	
	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	30 Juni 2025/ June 30, 2025 Rp	30 Juni 2026/ June 30, 2026 %	30 Juni 2025/ June 30, 2025 %
Pendapatan Usaha (Catatan 24)/ Revenues (Note 24)				
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	5.744.621	5.110.447	0,34	0,35
PT Jaya Pangan Lestari	2.010.863	1.964.021	0,12	0,13
PT Jaya Binara Mediktama	686.059	486.948	0,04	0,03
PT Aviary Jaya Lestari	352.774	340.015	0,02	0,02
Yayasan Pendidikan Jaya	277.646	271.609	0,02	0,02
PT Jaya Construction Management	13.884	13.590	0,00	0,00
PT Sarana Pembangunan Jaya	12.732	13.097	0,00	0,00
PT Jaya Teknik Indonesia	6.586	7.312	0,00	0,00
Total	9.105.165	8.207.040	0,54	0,55

Gaji dan Tunjangan Direksi dan Komisaris/ Salaries and Allowances of Directors and Commissioners				
Imbalan Kerja Jangka Pendek	6.910.264	6.520.194	2,96	3,18
Imbalan Kerja Jangka Panjang	880.546	805.021	0,38	0,39
Total	7.790.810	7.325.215	3,34	3,57

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:

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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
5.	PT Jaya City Development	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Piutang Pihak Berelasi Non Usaha, Investasi pada Entitas Asosiasi/ Due from Related Party Non – Trade, Investment in Associates
6.	PT Sarana Pembangunan Jaya	Entitas Asosiasi/ Associate	Investasi pada Entitas Asosiasi, Piutang Usaha, dan Pendapatan Usaha/ Investment in Associates, Trade Receivables, and Revenues
7.	PT Jaya Pangan Lestari	Entitas Asosiasi/ Associate	Piutang Usaha, Investasi pada Entitas Asosiasi, Pendapatan Usaha/ Trade Receivables, Investment in Associates, Revenues
8.	PT Jaya Teknik Indonesia	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Piutang Usaha, Utang Usaha, Pendapatan Usaha/ Trade Receivables, Trade Payables, Revenues
9.	PT Jaya Construction Management	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Piutang Usaha, Pendapatan Usaha, dan Utang Usaha/ Trade Receivables, Revenues, and Trade Payables
10.	PT Jakarta Tollroad Development	Entitas Asosiasi/ Associate	Investasi pada Entitas Asosiasi/ Investment in Associates
11.	PT Megatopmas Sejahtera	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Investasi yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain, Utang Pihak Berelasi Non Usaha/ Investment at Fair Value Through Other Comprehensive Income, Due to Related Party Non – Trade
12.	PT Shinta Kurnia Alam	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Investasi yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain, Piutang Pihak Berelasi Non Usaha/ Investment at Fair Value Through Other Comprehensive Income, Due from Related Party Non - Trade
13.	PT Dian Prima Kusuma	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Utang Pihak Berelasi Non Usaha, Investasi yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain/ Due to Related Party Non – Trade, Investment at Fair Value Through Other Comprehensive Income

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

No/ No	Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties	Hubungan/ Relationship	Jenis Akun atau Transaksi/ Account's Category or Transaction
14.	Yayasan Pendidikan Jaya	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Piutang Usaha, Pendapatan Usaha/ Trade Receivables, Revenues
15.	PT Jaya Binara Mediktama	Entitas Asosiasi/ Associate	Investasi pada Entitas Asosiasi, Piutang Usaha, Uang Muka dari Pelanggan, Pendapatan Usaha/ Investment in Associates, Trade Receivables, Advances from Customers, Revenues
16.	KSO Pembangunan Jaya	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi pada Entitas Asosiasi/ Investment in Associates
17.	PT Jaya Gas Indonesia	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Utang Usaha/ Trade Payables
18.	PT Bukit Semarang Jaya Metro	Entitas Asosiasi/ Associate	Piutang Pihak Berelasi Non Usaha, Investasi pada Entitas Asosiasi/ Due from Related Party Non – Trade, Investment in Associates
19.	PT Mitsubishi Jaya Elevator	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Utang Usaha/ Trade Payables
20.	PT Jaya Celcon Prima	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Utang Usaha/ Trade Payables
21.	PT Aviary Jaya Lestari	Entitas Asosiasi/ Associate	Investasi pada Entitas Asosiasi, Piutang Usaha, Pendapatan Usaha, dan Uang Muka Investasi/ Investment in Associates, Trade Receivables, Revenue, and Advance for Investment
22.	PT Arkonin	Entitas Sepengendali/ Entity Under Common Control	Utang Usaha/ Trade Payables
23.	Dewan Komisaris dan Dewan Direksi/ Board of Commissioners and Board of Directors	Personel Manajemen Kunci/ Key Management Personnel	Kompensasi dan Remunerasi/ Compensation and Remuneration

32. Laba per Saham

32. Earnings per Share

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	30 Juni 2025/ June 30, 2025	
Laba Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	666.937.847	584.908.772	Income for the Year Attributable to Owners of the Parent Entity
Jumlah Saham Beredar (Lembar)			Number of Shares Outstanding (Share)
Awal Tahun	12.841.910.600	12.910.719.100	Beginning of the Year
Pembelian Saham Treasuri, Januari sampai dengan Juni 2026	(19.078.300)	--	Purchase of Treasury Stock, January until June 2026
Januari sampai dengan Juni 2025	--	(20.253.700)	January until June 2025
Akhir Periode	12.822.832.300	12.890.465.400	Ending of Period
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Beredar	12.826.400.798	12.899.523.440	Weighted Average Number of Shares Outstanding
Laba per Saham Dasar (Rupiah Penuh)	52,00	45,34	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

a. Financial Risk Factor and Management Policies

In its operating, investing and financing activities, the Group are exposed to the following financial

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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 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.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 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.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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.

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.

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
	Rp	Rp	
Kas dan Setara Kas (Catatan 4)	1.769.993.551	1.368.471.946	Cash and Cash Equivalents (Note 4)
Piutang Usaha - Bersih (Catatan 5)	35.563.730	31.664.985	Trade Receivables - Net (Note 5)
Aset Keuangan Lancar Lainnya	6.270.579	4.693.698	Other Current Financial Assets
Piutang Pihak Berelasi - Non Usaha (Catatan 31)	587.582	329.960	Due from Related Parties - Non Trade (Note 31)
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya (Catatan 13)	377.762.354	371.682.403	Other Non Current Financial Assets (Note 13)
Total	2.190.177.796	1.776.842.992	Total

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:

30 Juni 2026/June 30, 2026						
Mengalami Penurunan Nilai	Belum Jatuh Tempo dan	Lewat Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ Has Due But Not Impaired				Total
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						
Kas dan Setara Kas	--	1.769.993.551	--	--	--	1.769.993.551
Piutang Usaha	9.638.747	24.121.730	6.190.010	1.858.254	3.393.736	45.202.477
Aset Keuangan Lancar Lainnya	--	6.270.579	--	--	--	6.270.579
Piutang Pihak Berelasi - Non Usaha	--	587.582	--	--	--	587.582
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	--	377.762.354	--	--	--	377.762.354
Total	9.638.747	2.178.735.796	6.190.010	1.858.254	3.393.736	2.199.816.543
Loans and Receivables						
Cash and Cash Equivalents						
Trade Receivables						
Current Other Financial Assets						
Non Trade - Due from Related Parties						
Other Non Current Financial Assets						
Total						

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
 Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
 dan 31 Desember 2025
 Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
 Yang Berakhir pada Tanggal
 30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
 (Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 As of June 30, 2026 (Unaudited)
 and December 31, 2025
 and For The 6 (Six) Months
 Periods Ended on
 June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
 (In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

31 Desember 2025/December 31, 2025						
Mengalami Penurunan Nilai Kolektif/ Collectively Impaired	Belum Jatuh Tempo dan Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ Not Past Due and Not Impaired	Lewat Jatuh Tempo Tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai/ Has Due But Not Impaired				Total
		0-90 Hari/ 0-90 Days	91-180 Hari/ 91-180 Days	>181 Hari/ >181 Days	Total	
		Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Pinjaman yang Diberikan dan Piutang						
Kas dan Setara Kas	--	1.368.471.946	--	--	--	1.368.471.946
Piutang Usaha	9.680.793	20.810.719	7.218.901	1.858.254	1.777.111	10.854.266
Aset Keuangan Lancar Lainnya	--	4.693.698	--	--	--	4.693.698
Piutang Pihak Berelasi - Non Usaha	--	329.960	--	--	--	329.960
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	--	371.682.403	--	--	--	371.682.403
Total		9.680.793	1.765.988.726	7.218.901	1.858.254	1.777.111
					10.854.266	1.786.523.785

Loans and Receivables
 Cash and Cash Equivalents
 Trade Receivables
 Current Other Financial Assets
 Non Trade - Due from Related Parties
 Other Non Current Financial Assets
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.

Tabel berikut memperlihatkan liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi berdasarkan sisa umur jatuh temponya:

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.

The following table shows financial liabilities measured at amortized cost based on outstanding aging schedule:

30 Juni 2026/June 30, 2026				
Kurang dari 1 Tahun/ Less than 1 Year	1-2 Tahun/ 1-2 Years	>2 Tahun/ >2 Years	Total	
Rp	Rp	Rp	Rp	
Liabilitas Keuangan				
Utang Usaha	267.219.822	--	--	267.219.822
Beban Akrua	243.082.737	--	--	243.082.737
Utang Pihak Berelasi - Non Usaha	3.010.791	--	--	3.010.791
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	416.175.811	--	--	416.175.811
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	235.414.662	--	--	235.414.662
Liabilitas Sewa	1.226.509	1.972.044	--	3.198.553
Total	1.166.130.332	1.972.044	--	1.168.102.376

31 Desember 2025/December 31, 2025				
Kurang dari 1 Tahun/ Less than 1 Year	1-2 Tahun/ 1-2 Years	>2 Tahun/ >2 Years	Total	
Rp	Rp	Rp	Rp	
Liabilitas Keuangan				
Utang Usaha	330.654.702	--	--	330.654.702
Beban Akrua	278.737.047	--	--	278.737.047
Utang Pihak Berelasi - Non Usaha	1.158.082	--	--	1.158.082
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	30.616.624	--	--	30.616.624
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	154.018.402	--	--	154.018.402
Liabilitas Sewa	1.165.203	2.547.832	--	3.713.035
Total	796.350.060	2.547.832	--	798.897.892

Financial Liabilities
 Trade Payables
 Accrued Expenses
 Due to Related Parties - Non Trade
 Other Current Financial Liabilities
 Short Term Employee Benefits Liabilities
 Lease Liabilities
Total

Financial Liabilities
 Trade Payables
 Accrued Expenses
 Due to Related Parties - Non Trade
 Other Current Financial Liabilities
 Short Term Employee Benefits Liabilities
 Lease Liabilities
Total

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
 Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
 dan 31 Desember 2025
 Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
 Yang Berakhir pada Tanggal
 30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
 (Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 As of June 30, 2026 (Unaudited)
 and December 31, 2025
 and For The 6 (Six) Months
 Periods Ended on
 June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
 (In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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.

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan jenis bunga:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	
Bunga Tetap	3.198.553	3.713.035	Fixed Rate
Tanpa Bunga	1.164.903.823	795.184.857	Without Rate
Total	1.168.102.376	798.897.892	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.

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.

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.

The following table analyse the breakdown of financial liabilities by type of Interest:

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.

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.

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	31 Desember 2025/ December 31, 2025 Rp	
Dampak Terhadap Laba Sebelum Pajak Penghasilan			Impact on Profit Before Income Tax
Perubahan tingkat pertukaran terhadap Rupiah (1%)	3.005	5.130	Change in exchange rate against Rupiah (1%)
Perubahan tingkat pertukaran terhadap Rupiah (-1%)	(3.005)	(5.130)	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.

Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan:

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.

The table below illustrates the carrying amount and fair value of financial assets and liabilities:

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	30 Juni 2026/ June 30, 2026		31 Desember 2025/ December 31, 2025		
	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	1.769.993.551	1.769.993.551	1.368.471.946	1.368.471.946	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha - Bersih	35.563.730	35.563.730	31.664.985	31.664.985	Trade Receivables - Net
Aset Keuangan Lancar Lainnya	6.270.579	6.270.579	4.693.698	4.693.698	Other Current Financial Assets
Piutang Pihak Berelasi - Non Usaha	587.582	587.582	329.960	329.960	Due from Related Parties - Non Trade
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	377.762.354	377.762.354	371.682.403	371.682.403	Other Non Current Financial Assets
	2.190.177.796	2.190.177.796	1.776.842.992	1.776.842.992	
Liabilitas Keuangan					Financial Liabilities
Utang Usaha	267.219.822	267.219.822	330.654.702	330.654.702	Trade Payables
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	416.175.811	416.175.811	30.616.624	30.616.624	Other Current Financial Liabilities
Beban Akruai	243.082.737	243.082.737	278.737.047	278.737.047	Accrued Expenses
Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek	235.414.662	235.414.662	154.018.402	154.018.402	Short Term Employee Benefits Liabilities
Utang Pihak Berelasi - Non Usaha	3.010.791	3.010.791	1.158.082	1.158.082	Due to Related Parties - Non Trade
Liabilitas Sewa	3.198.553	3.198.553	3.713.035	3.713.035	Lease Liabilities
	1.168.102.376	1.168.102.376	798.897.892	798.897.892	

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:

	30 Juni 2026/ June 30, 2026 Rp	Tingkat I/ Level I Rp	Tingkat II/ Level II Rp	Tingkat III/ Level III Rp	
Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya					Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income 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
	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 Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya					Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income 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

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.

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,

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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.

management can do so by adjusting the amount of dividends, issue new shares or reduce or increase the amount owed.

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.

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.

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*).

Management manages capital risk by monitoring debt to equity ratio and profit before tax ratio to earnings before interest and tax (financial cost ratio).

Perusahaan telah mempertahankan DER masing-masing sebesar 0,40 dan 0,38 kali dan *financial cost ratio* masing-masing sebesar 1,00 dan 0,99 pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025.

The Company has maintained DER of 0.40 and 0.38 times and has a financial cost ratio of 1,00 and 0.99 as of June 30, 2026 and December 31, 2025 respectively.

34. Aset dan Liabilitas dalam Mata Uang Asing

34. Assets and Liabilities Denominated in Foreign Currency

Grup pada tanggal 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 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:

The Group as of June 30, 2026 and December 31, 2025 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:

	Dolar Amerika Serikat/ US Dollar (Full Amount)		Euro/ Euro (Full Amount)		Setara dalam Rupiah/ Equivalent to Rupiah		
	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025	
Aset							Assets
Kas dan Setara Kas	13.221	26.767	3.166	3.227	300.537	512.958	Cash and Cash Equivalents

35. Kontinjensi, Komitmen dan Perjanjian Penting

35. Contingencies, Commitments and Agreements

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

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

Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Sejahtera dan PT Jaya Land (JL), pihak-pihak berelasi. Perjanjian tersebut antara lain mengatur sebagai berikut:

- (i) 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.
- (ii) Sepuluh entitas anak tersebut dengan dukungan finansial dari JL, harus meneruskan pembelian tanah sampai mencapai 1.090 hektar.
- (iii) Sepuluh entitas anak tersebut dan JL menunjuk entitas anak sebagai perusahaan pengembang (*developer*) dengan hak dan liabilitas untuk membangun dan menjual tanah dan bangunan.
- (iv) 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:

- (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

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

As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

PT Megatopmas Sejahtera and PT Jaya Land (JL), related parties. The agreement among others regulates as follows:

- (i) 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.
- (ii) Ten subsidiaries with the financial support from JL, have committed to continue acquire the adjacent land up to 1,090 hectares.
- (iii) 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.
- (iv) 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:

- (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.

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 perincian biaya diperlukan untuk menyediakan lahan pemakaman umum yang sudah siap digunakan.

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. 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 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.

- 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%-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.*

Seluruh jangka waktu fasilitas KPR maksimum sampai dengan 15 (lima belas) tahun, terhitung sejak tanggal realisasi masing-masing KPR.

KPR has applicable term up to 15 (fifteen) years since the realization date of each respective 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.

- 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.*

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.

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.

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.

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.

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.

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. 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

- 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*

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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:

- (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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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:

- (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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

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

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

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

*As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)*

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.*

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

dan/atau disepakati oleh kedua belah pihak.

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.

- 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*).

- h. Berdasarkan akta Perjanjian Kerjasama Pembangunan Pasar Senen Blok III dan Fasilitas Penunjang Wilayah Jakarta Pusat No. 100

termination of the agreement.

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.

- 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).*

- h. *Based on deed of Cooperation Agreement on Market Development of Senen Block III and Central Jakarta Supporting Facility No. 100 dated*

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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).

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 INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(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 Berperkaral/ Parties who are Litigant	Luasan Objek Gugatan/ Scope of Objects Claim	Lokasi/ Location	Status per 30 Juni 2026/ Status as of June 30, 2026
Sahali (Pidana)	7.274 m2/ sqm	Sukaharja, Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang	Dalam pemeriksaan saksi dan bukti di Kepolisian Daerah Banten/ In inspection of witness and evidence at Banten Regional Police
Tan Man Hua (Perdata)	1.585 m2/ sqm	Rajeg Mulya, Kabupaten Tangerang	Dalam proses persiapan upaya Peninjauan Kembali/ In the process of preparing for Judicial Review
Yatmi (Pidana)	51.932 m2/ sqm	Pondok Aren, Tangerang Selatan	Dalam pemeriksaan saksi dan bukti di Kepolisian Resort Tangerang Selatan/ In inspection of witness and evidence at the South Tangerang Resort Police
Dolel Hendrawan (Perdata)	5.240 m2/ sqm	Pondok Aren, Tangerang Selatan	Dalam proses persidangan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Tangerang/ In the first instance trial process at the Tangerang District Court
Bagus Ichwanto (Perdata)	1.200 m2/ sqm	Pondok Ranji, Tangerang Selatan	Dalam proses sidang perlawanan pihak ketiga/ Currently in the proceedings of a thirdparty opposition
Kosasi Bin Sarun (Perdata)	2.300 m2/ sqm	Pondok Aren, Tangerang Selatan	Dalam proses persidangan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Tangerang/ In the first instance trial process at the Tangerang District Court
Kosasi Bin Sarun (Pidana)		Pondok Aren, Tangerang Selatan	Dalam pemeriksaan saksi dan bukti di Kepolisian Resort Tangerang Selatan/ In inspection of witness and evidence at the South Tangerang Resort Police
Rita Binti Kiman (Perdata)	4.370 m2/ sqm	Parigi Baru, Tangerang Selatan	Dalam proses persidangan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Tangerang/ In the first instance trial process at the Tangerang District Court
Annie (Perdata)	90 m2/ sqm	Sepatan, Kabupaten Tangerang	Dalam proses persidangan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Tangerang/ In the first instance trial process at the Tangerang District Court
Dedy Hermanto Budiarsa (Perdata)	44.530 m2/ sqm	Rajeg Mulya, Kabupaten Tangerang	Dalam proses persidangan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Tangerang/ In the first instance trial process at the Tangerang District Court

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:

- 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.

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:

- 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:

- 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,

This loan is secured by:

- 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,

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Jawa Barat seluas 1.274 m² (Catatan 11).

- 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 dihitung 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 dan telah dilunasi pada tanggal 27 November 2025.

- 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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Tangerang, West Java with an area of 1,274 sqm (Note 11).

- 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 and was paid off on November 27, 2025.

- 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

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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.

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.

o. 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.

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.*

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.

o. 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 INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

36. Informasi Segmen

36. Segment Information

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, pengelolaan fiber optik, pengelolaan limbah, dan pengelolaan air. Segmen hiburan meliputi usaha-usaha hiburan *icerink, water park, sports club, driving range*, dan *oceanarium*.

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, and area of the city management, fiber optic management, waste management and water management. Entertainment segment include icerink, water park, sports club, driving range, and oceanarium.

Informasi mengenai segmen operasi Grup adalah sebagai berikut:

Information about the Group's operating segments is as follows:

	30 Juni 2026/June 30, 2026			
	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	1.159.414.008	519.471.178	1.678.885.186	<i>Revenue from External Customer</i>
Penghasilan (Beban) Bunga	29.667.813	(5.609.586)	24.058.227	<i>Interest Income (Expense)</i>
Penyusutan	2.723.641	1.834.375	4.558.016	<i>Depreciation</i>
Beban Pajak Penghasilan Bersih	14.754.729	88.001	14.842.730	<i>Income Tax Expense (Benefit) - Net</i>
Laba Segmen Dilaporkan	488.249.850	167.030.283	655.280.133	<i>Segment Income Reported</i>
Aset Segmen Dilaporkan	9.330.060.935	4.147.813.823	13.477.874.758	<i>Segment Assets Reported</i>
Liabilitas Segmen Dilaporkan	3.203.383.202	1.461.313.605	4.664.696.807	<i>Segment Liabilities Reported</i>

	31 Desember 2025/December 31, 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	<i>Revenue from External Customer</i>
Penghasilan (Beban) Bunga	51.263.212	(11.233.220)	40.029.992	<i>Interest Income (Expense)</i>
Penyusutan	5.275.777	3.545.727	8.821.504	<i>Depreciation</i>
Beban Pajak Penghasilan Bersih	29.868.485	862.863	30.731.348	<i>Income Tax Expense (Benefit) - Net</i>
Laba Segmen Dilaporkan	979.134.966	305.907.219	1.285.042.185	<i>Segment Income Reported</i>
Aset Segmen Dilaporkan	8.894.811.666	4.067.557.085	12.962.368.751	<i>Segment Assets Reported</i>
Liabilitas Segmen Dilaporkan	2.838.806.516	1.548.087.150	4.386.893.666	<i>Segment Liabilities Reported</i>

Rekonsiliasi segmen pendapatan, laba bersih, aset dan liabilitas:

Reconciliation of segment revenues, net income, assets and liabilities:

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	30 Juni 2025/ June 30, 2025
	Rp	Rp
Pendapatan		
Total Pendapatan untuk Laporan Segmen	1.678.885.186	1.494.738.089
Eliminasi Pendapatan antar Segmen	(13.416.610)	(22.640.822)
Pendapatan Konsolidasian	1.665.468.576	1.472.097.267
Laba Bersih		
Laba Segmen Dilaporkan	655.280.133	579.567.307
Total yang Tidak Dapat Dialokasikan	88.398.774	40.610.222
Eliminasi	(66.569.618)	(30.089.800)
Laba Tahun Berjalan Konsolidasian	677.109.289	590.087.729

Revenue
Total Revenue for Segment Report
Elimination of Inter-Segment Revenue
Consolidated Revenue
Net Income
Reported Segment Income
Unallocated Amounts
Elimination
Consolidated Income for the Year

	30 Juni 2026/ June 30, 2026	31 Desember 2025/ December 31, 2025
	Rp	Rp
Aset		
Aset Segmen Dilaporkan	13.477.874.758	12.962.368.751
Total yang Tidak Dapat Dialokasikan	4.525.518.593	4.437.519.819
Eliminasi Aset Antar Segmen	(2.226.646.665)	(2.168.599.893)
Aset Konsolidasian	15.776.746.686	15.231.288.677
Liabilitas		
Liabilitas Segmen Dilaporkan	4.664.696.806	4.386.893.666
Total yang Tidak Dapat Dialokasikan	32.704.896	32.500.242
Eliminasi Liabilitas Antar Segmen	(213.834.544)	(222.357.390)
Liabilitas Konsolidasian	4.483.567.158	4.197.036.518

Assets
Reported Segment Assets
Unallocated Amounts
Elimination of Inter-segment Assets
Consolidated Assets
Liability
Reported Segment Liability
Unallocated Amounts
Elimination of Inter-segment Liability
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:

a. Non-Cash Transaction

Supplementary information to the consolidated statement of cash flows relating to non cash activities as follows:

	Catatan	30 Juni 2026/ June 30, 2026	30 Juni 2025/ June 30, 2025
		Rp	Rp
Penambahan Properti Investasi melalui Utang Usaha	10	3.399.328	323.491
Penambahan Aset Tetap melalui Utang Usaha	11	3.627.372	667.307

Additional of Investment Property from Trade Payable
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 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025, 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 June 30, 2026 and December 31, 2025, as follows:

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

30 Juni 2026/June 30, 2026					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows		Perubahan Transaksi non Kas/ Non-cash Changes	Saldo Akhir/ Ending Balance
		Penerimaan/ Receipt	Pembayaran/ Payment	Bunga dan Akrua/ Interest and Accrued	
		Rp	Rp	Rp	
	Utang Pihak Berelasi Non Usaha/ Due to Related Parties - Non Trade	1.158.082	1.852.709	--	--
Liabilitas Sewa/Lease Liabilities	3.713.035	--	(641.700)	127.218	3.198.553
31 Desember 2025/December 31, 2025					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows		Perubahan Transaksi non Kas/ Non-cash Changes	Saldo Akhir/ Ending Balance
		Penerimaan/ Receipt	Pembayaran/ Payment	Bunga dan Akrua/ Interest and Accrued	
		Rp	Rp	Rp	
	Utang Pihak Berelasi Non Usaha/ Due to Related Parties - Non Trade	755.674	402.408	--	--
Liabilitas Sewa/Lease Liabilities	445.010	--	(1.546.200)	4.814.225	3.713.035

38. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

- Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang didokumentasikan dalam Akta No. 29 tanggal 4 Juni 2026, Perusahaan menyetujui untuk membagikan dividen tunai Rp31 per saham dengan jumlah sebanyak-banyaknya sebesar Rp400.232.292. Pada tanggal 3 Juli 2026 Perusahaan telah membayarkan dividen tunai dengan realisasi sebesar Rp397.550.243 setelah dikurangi dengan saham treasury Perusahaan.
- Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham JMS No. 32 tanggal 22 Juni 2026, menyetujui untuk melakukan perbuatan hukum berupa pengalihan dan pelepasan hak dengan cara penjualan aset tetap JMS berupa jaringan perpipaan kepada Perusahaan. Perusahaan telah membayarkan harga pengalihan yang telah disepakati sebesar Rp19.114.000 pada tanggal 27 Juli 2026.
- Berdasarkan Surat No. FAM-071/Pengajuan penambahan dana untuk di Aviary Park Bintaro tanggal 22 April 2026, tentang Pengajuan Penambahan Setoran Modal AJL, Perusahaan melakukan penysetoran investasi sebesar 35% dari Rp1.300.000 atau sebesar Rp455.000 yang dibayarkan pada tanggal 29 Juli 2026.

38. Events After Reporting Period

- Based on the Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders as documented on Deed No. 29 dated June 4, 2026, the Company agreed for cash dividends of Rp31 per share with a maximum amount of Rp400.232.292. On July 3, 2026 the Company paid cash dividend with a realization of Rp397.550.243 after deducting of the Company treasury shares.
- Based on the Deed of Statement of Shareholders' Decision Meeting No. 32 dated June 22, 2026, approval was granted to execute a legal act involving the transfer and relinquishment of rights through the sale of the JMS fixed assets specifically a pipeline network to the Company. The Company paid the agreed transfer price of Rp19,114,000 on July 27, 2026.
- Based on Letter No. FAM-071/Submission of additional funds for Aviary Park Bintaro dated April 22, 2026, regarding Request for Additional AJL Capital Deposit, the Company made an investment deposit amounting to 35% of Rp1,300,000 or Rp455,000 which was paid on July 29, 2026.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**
Per 30 Juni 2026 (Tidak Diaudit),
dan 31 Desember 2025
Serta Untuk Periode-periode 6 (Enam) Bulan
Yang Berakhir pada Tanggal
30 Juni 2026 dan 2025 (Tidak Diaudit)
(Dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of June 30, 2026 (Unaudited)
and December 31, 2025
and For The 6 (Six) Months
Periods Ended on
June 30, 2026 and 2025 (Unaudited)
(In Thousand Rupiah, Unless Otherwise Stated)

39. Standar Akuntansi dan Interpretasi Standar yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif

39. New Accounting and Interpretation Standards Issued but Not Yet Effective

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;
- 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).

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;
- 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).

40. Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasian

40. Management Responsibility on the Consolidated Financial Statements

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang diotorisasi untuk diterbitkan pada tanggal 31 Juli 2026.

The Company's management is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements that are authorized for issue on July 31, 2026.