

Nomor Surat	075/SPE-IX/UJP/III/2021
Nama Emiten	PT Urban Jakarta Propertindo Tbk.
Kode Emiten	URBN
Perihal	Penyampaian Laporan Keuangan Tahunan

Perseroan dengan ini menyampaikan laporan keuangan untuk Tahun Bulan yang berakhir pada 31/12/2020 dengan ikhtisar sebagai berikut :

Informasi mengenai anak perusahaan Perseroan sebagai berikut :

No	Nama	Kegiatan Usaha	Lokasi	Tahun Komersil	Status Operasi	Jumlah Aset	Satuan	Mata Uang	Persentase (%)
1	PT. Urban Jakarta Komersial	Pengelolaan dan Pengembangan Komersial Area	Jakarta	2021	Pra-Komersil	39.446.083.473	PENUH	IDR	99.997
2	PT Jakarta River City	Bidang Realti, Properti dan Jasa	Jakarta	2021	Pra-Komersil	2.020.193.405.693	PENUH	IDR	51012.0

Dokumen ini merupakan dokumen resmi PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. yang tidak memerlukan tanda tangan karena dihasilkan secara elektronik. PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. bertanggung jawab penuh atas informasi tertera di dalam dokumen ini.

[1000000] General information

Informasi umum		General information	
31 December 2020			
Nama entitas	PT Urban Jakarta Propertindo Tbk.		Entity name
Penjelasan perubahan nama dari akhir periode laporan sebelumnya		Explanation of change in name from the end of the preceding reporting period	
Kode entitas	URBN		Entity code
Nomor identifikasi entitas	AA866		Entity identification number
Industri utama entitas	Properti / Property		Entity main industry
Sektor	6. Property, Real Estate And Building Construction		Sector
Subsektor	61. Property And Real Estate		Subsector
Informasi pemegang saham pengendali	National Corporation		Controlling shareholder information
Jenis entitas	Local Company - Indonesia Jurisdiction		Type of entity
Jenis efek yang dicatatkan	Saham / Stock		Type of listed securities
Jenis papan perdagangan tempat entitas tercatat			Type of board on which the entity is listed
Apakah merupakan laporan keuangan satu entitas atau suatu kelompok entitas	Entitas grup / Group entity		Whether the financial statements are of an individual entity or a group of entities
Periode penyampaian laporan keuangan	Tahunan / Annual		Period of financial statements submissions
Tanggal awal periode berjalan	January 01, 2020		Current period start date
Tanggal akhir periode berjalan	December 31, 2020		Current period end date
Tanggal akhir tahun sebelumnya	December 31, 2019		Prior year end date
Tanggal awal periode sebelumnya	January 01, 2019		Prior period start date
Tanggal akhir periode sebelumnya	December 31, 2019		Prior period end date
Mata uang pelaporan	Rupiah / IDR		Description of presentation currency
Kurs konversi pada tanggal pelaporan jika mata uang penyajian selain rupiah			Conversion rate at reporting date if presentation currency is other than rupiah
Pembulatan yang digunakan dalam penyajian jumlah dalam laporan keuangan	Satuan Penuh / Full Amount		Level of rounding used in financial statements
Jenis laporan atas laporan keuangan	Diaudit / Audited		Type of report on financial statements
Jenis opini auditor	Wajar Tanpa Pengecualian / Unqualified		Type of auditor's opinion
Hal yang diungkapkan dalam paragraf pendapat untuk penekanan atas suatu masalah atau paragraf penjelasan lainnya, jika ada			Matters disclosed in emphasis-of-matter or other-matter paragraph, if any
Hasil penugasan review			Result of review engagement
Tanggal laporan audit atau hasil laporan review	March 30, 2021		Date of auditor's opinion or result of review report
Auditor tahun berjalan	Rama Wendra		Current year auditor
Nama partner audit tahun berjalan	Acep Kusmayadi, Ak., CA., CPA		Name of current year audit signing partner
Lama tahun penugasan partner yang menandatangani			Number of years served as audit signing partner
Auditor tahun sebelumnya	Rama Wendra		Prior year auditor
Nama partner audit tahun sebelumnya	mimando, SE., Ak., CPA., CA		Name of prior year audit signing partner
Kepatuhan terhadap pemenuhan peraturan BAPEPAM LK VIII G 11 tentang tanggung jawab direksi atas laporan keuangan	Ya / Yes		Whether in compliance with BAPEPAM LK VIII G 11 rules concerning responsibilities of board of directors on financial statements

Kepatuhan terhadap pemenuhan peraturan BAPEPAM LK VIII A dua tentang independensi akuntan yang memberikan jasa audit di pasar modal

Ya / Yes

Whether in compliance with BAPEPAM LK VIII A two rules concerning independence of accountant providing audit services in capital market

[2210000] Statement of financial position presented using current and non-current - Property Industry

Laporan posisi keuangan			Statement of financial position
Aset	<u>31 December 2020</u>	<u>31 December 2019</u>	Assets
Aset lancar			Current assets
Kas dan setara kas	101,488,132,786	917,292,193,308	Cash and cash equivalents
Piutang usaha			Trade receivables
Piutang usaha pihak ketiga	11,965,716,577	5,840,560,599	Trade receivables third parties
Piutang usaha pihak berelasi	10,717,653,925	10,022,560,735	Trade receivables related parties
Piutang lainnya			Other receivables
Piutang lainnya pihak ketiga	605,926,149,810	166,381,875,000	Other receivables third parties
Persediaan lancar			Current inventories
Persediaan aset real estat lancar	1,394,604,480,038	1,431,735,074,682	Current real estate assets
Biaya dibayar dimuka lancar	1,293,696,291	1,332,708,041	Current prepaid expenses
Uang muka lancar			Current advances
Uang muka lancar atas investasi	20,188,411,763	26,588,972,000	Current advances on investments
Pajak dibayar dimuka lancar	123,908,054,262	33,366,923,137	Current prepaid taxes
Aset non-keuangan lancar lainnya	14,865,225,790	2,674,254,565	Other current non-financial assets
Jumlah aset lancar	2,284,957,521,242	2,595,235,122,067	Total current assets
Aset tidak lancar			Non-current assets
Piutang dari pihak berelasi	62,478,000,000	62,478,000,000	Receivables from related parties
Aset keuangan tidak lancar			Non-current financial assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	3,000,000,000		Other non-current financial assets
Persediaan tidak lancar			Non-current inventories
Aset real estat tidak lancar	1,564,585,565,477	44,025,000,000	Non-current real estate assets
Aset tetap	26,642,858,368	28,783,411,702	Property and equipment
Jumlah aset tidak lancar	1,656,706,423,845	135,286,411,702	Total non-current assets
Jumlah aset	3,941,663,945,087	2,730,521,533,769	Total assets
Liabilitas dan ekuitas			Liabilities and equity
Liabilitas			Liabilities
Liabilitas jangka pendek			Current liabilities
Utang usaha			Trade payables
Utang usaha pihak ketiga	509,043,964,600	484,485,960,213	Trade payables third parties
Utang lainnya			Other payables
Utang lainnya pihak berelasi	157,700,000,000		Other payables related parties
Beban akrual jangka pendek	33,587,049,525	3,051,031,838	Current accrued expenses
Utang pajak	26,082,532,568	4,212,929,344	Taxes payable
Pendapatan diterima	866,807,302,631	795,465,489,808	Current unearned

dimuka jangka pendek			revenue
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun			Current maturities of long-term liabilities
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas utang bank	86,000,000,000	90,000,000,000	Current maturities of bank loans
Jumlah liabilitas jangka pendek	1,679,220,849,324	1,377,215,411,203	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 maturities
Liabilitas jangka panjang atas utang bank	172,000,000,000	258,000,000,000	Long-term bank loans
Kewajiban imbalan pasca kerja jangka panjang	2,519,689,567	1,949,539,276	Long-term post-employment benefit obligations
Jumlah liabilitas jangka panjang	174,519,689,567	259,949,539,276	Total non-current liabilities
Jumlah liabilitas	1,853,740,538,891	1,637,164,950,479	Total liabilities
Ekuitas			Equity
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk			Equity attributable to equity owners of parent entity
Saham biasa	323,212,258,800	323,212,258,600	Common stocks
Tambahan modal disetor	760,851,027,168	760,849,780,584	Additional paid-in capital
Cadangan selisih kurs penjabaran	6,382,600,000	6,382,600,000	Reserve of exchange differences on translation
Komponen ekuitas lainnya	(61,998,084,535)		Other components of equity
Saldo laba (akumulasi kerugian)			Retained earnings (deficit)
Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya	89,228,460,113	2,910,941,473	Unappropriated retained earnings
Jumlah ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1,117,676,261,546	1,093,355,580,657	Total equity attributable to equity owners of parent entity
Kepentingan non-pengendali	970,247,144,650	1,002,633	Non-controlling interests
Jumlah ekuitas	2,087,923,406,196	1,093,356,583,290	Total equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	3,941,663,945,087	2,730,521,533,769	Total liabilities and equity

[2311000] Statement of profit or loss and other comprehensive income, OCI components presented net of tax, by function - Property Industry

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	31 December 2020	31 December 2019	Statement of profit or loss and other comprehensive income
Penjualan dan pendapatan usaha	128,943,932,680	57,050,500,000	Sales and revenue
Beban pokok penjualan dan pendapatan	(101,351,453,812)	(32,327,000,000)	Cost of sales and revenue
Jumlah laba bruto	27,592,478,868	24,723,500,000	Total gross profit
Beban penjualan	(1,301,570,104)	(2,495,941,769)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(44,314,475,407)	(29,454,381,633)	General and administrative expenses
Pendapatan keuangan	54,220,091,723	45,067,914,067	Finance income
Beban keuangan	(28,298,127,117)	(15,917,256,942)	Finance costs
Keuntungan (kerugian) lainnya	113,680,557,475	(93,533,493)	Other gains (losses)
Jumlah laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	121,578,955,438	21,830,300,230	Total profit (loss) before tax
Pendapatan (beban) pajak	(22,305,331,952)	(1,426,262,500)	Tax benefit (expenses)
Jumlah laba (rugi) dari operasi yang dilanjutkan	99,273,623,486	20,404,037,730	Total profit (loss) from continuing operations
Jumlah laba (rugi)	99,273,623,486	20,404,037,730	Total profit (loss)
Pendapatan komprehensif lainnya, setelah pajak			Other comprehensive income, after tax
Pendapatan komprehensif lainnya yang akan direklasifikasi ke laba rugi, setelah pajak			Other comprehensive income that may be reclassified to profit or loss, after tax
Penyesuaian lainnya atas pendapatan komprehensif lainnya yang akan direklasifikasi ke laba rugi, setelah pajak	1,256,083,044	(56,319,039)	Other adjustments to other comprehensive income that may be reclassified to profit or loss, after tax
Jumlah pendapatan komprehensif lainnya yang akan direklasifikasi ke laba rugi, setelah pajak	1,256,083,044	(56,319,039)	Total other comprehensive income that may be reclassified to profit or loss, after tax
Jumlah pendapatan komprehensif lainnya, setelah pajak	1,256,083,044	(56,319,039)	Total other comprehensive income, after tax
Jumlah laba rugi komprehensif	100,529,706,530	20,347,718,691	Total comprehensive income
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan			Profit (loss) attributable to
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan ke entitas induk	85,061,409,893	20,404,035,097	Profit (loss) attributable to parent entity
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan ke kepentingan non-pengendali	14,212,213,593	2,633	Profit (loss) attributable to non-controlling interests
Laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan			Comprehensive income attributable to
Laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan ke entitas induk	86,317,492,937	20,347,716,058	Comprehensive income attributable to parent entity
Laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan ke	14,212,213,593	2,633	Comprehensive income attributable to non-controlling

kepentingan non-pengendali			interests
Laba (rugi) per saham			Earnings (loss) per share
Laba per saham dasar diatribusikan kepada pemilik entitas induk			Basic earnings per share attributable to equity owners of the parent entity
Laba (rugi) per saham dasar dari operasi yang dilanjutkan	26.71	6.35	Basic earnings (loss) per share from continuing operations
Laba (rugi) per saham dilusian			Diluted earnings (loss) per share
Laba (rugi) per saham dilusian dari operasi yang dilanjutkan	30.87	5.25	Diluted earnings (loss) per share from continuing operations

[2410000] Statement of changes in equity - Property Industry - Current Year

31 December 2020

Laporan perubahan ekuitas

Statement of changes in equity

	<u>Saham biasa</u>	<u>Tambahan modal disetor</u>	<u>Cadangan selisih kurs penjabaran</u>	<u>Komponen transaksi ekuitas lainnya</u>	<u>Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya</u>	<u>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk</u>	<u>Kepentingan non-pengendali</u>	<u>Ekuitas</u>	
	<u>Common stocks</u>	<u>Additional paid-in capital</u>	<u>Reserve of exchange differences on translation</u>	<u>Other components of equity transactions</u>	<u>Unappropriated retained earnings</u>	<u>Equity attributable to parent entity</u>	<u>Non-controlling interests</u>	<u>Equity</u>	
Posisi ekuitas									Equity position
Saldo awal periode sebelum penyajian kembali	323,212,258,600	760,849,780,584	6,382,600,000		2,910,941,473	1,093,355,580,657	1,002,633	1,093,356,583,290	Balance before restatement at beginning of period
Posisi ekuitas, awal periode	323,212,258,600	760,849,780,584	6,382,600,000		2,910,941,473	1,093,355,580,657	1,002,633	1,093,356,583,290	Equity position, beginning of the period
Laba (rugi)					85,061,409,893	85,061,409,893	14,212,213,593	99,273,623,486	Profit (loss)
Pendapatan komprehensif lainnya					1,256,083,044	1,256,083,044		1,256,083,044	Other comprehensive income
Penerbitan saham biasa	200	1,246,584				1,246,784		1,246,784	Issuance of common stocks
Perubahan kepentingan non-pengendali atas akuisisi entitas anak					25,703	25,703	956,049,798,924	956,049,824,627	Changes in non-controlling interests due to acquisition of subsidiaries
Perubahan kepentingan non-pengendali atas transaksi lainnya dengan kepentingan non-pengendali							(15,870,500)	(15,870,500)	Changes in non-controlling interests due to other transactions with non-controlling interests
Transaksi ekuitas lainnya				(61,998,084,535)		(61,998,084,535)		(61,998,084,535)	Other equity transactions
Posisi ekuitas, akhir periode	323,212,258,800	760,851,027,168	6,382,600,000	(61,998,084,535)	89,228,460,113	1,117,676,261,546	970,247,144,650	2,087,923,406,196	Equity position, end of the period

[2410000] Statement of changes in equity - Property Industry - Prior Year

31 December 2019

Laporan perubahan ekuitas

Statement of changes in equity

	<u>Saham biasa</u>	<u>Tambahan modal disetor</u>	<u>Cadangan selisih kurs penjabaran</u>	<u>Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya</u>	<u>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk</u>	<u>Kepentingan non-pengendali</u>	<u>Ekuitas</u>	
	<u>Common stocks</u>	<u>Additional paid-in capital</u>	<u>Reserve of exchange differences on translation</u>	<u>Unappropriated retained earnings</u>	<u>Equity attributable to parent entity</u>	<u>Non-controlling interests</u>	<u>Equity</u>	
Posisi ekuitas								Equity position
Saldo awal periode sebelum penyajian kembali	320,366,000,000	697,662,824,184	6,382,600,000	56,601,621,633	1,081,013,045,817		1,081,013,045,817	Balance before restatement at beginning of period
Penyesuaian								Adjustments
Penerapan awal standar akuntansi baru dan revisi				(74,038,396,218)	(74,038,396,218)		(74,038,396,218)	Initial adoption of new and revised accounting standards
Posisi ekuitas, awal periode	320,366,000,000	697,662,824,184	6,382,600,000	(17,436,774,585)	1,006,974,649,599		1,006,974,649,599	Equity position, beginning of the period
Laba (rugi)				20,404,035,097	20,404,035,097	2,633	20,404,037,730	Profit (loss)
Pendapatan komprehensif lainnya				(56,319,039)	(56,319,039)		(56,319,039)	Other comprehensive income
Penerbitan saham biasa	2,846,258,600	63,186,956,400			66,033,215,000	1,000,000	66,034,215,000	Issuance of common stocks
Posisi ekuitas, akhir periode	323,212,258,600	760,849,780,584	6,382,600,000	2,910,941,473	1,093,355,580,657	1,002,633	1,093,356,583,290	Equity position, end of the period

[2510000] Statement of cash flows, direct method - Property Industry

Laporan arus kas	Statement of cash flows		
	31 December 2020	31 December 2019	
Arus kas dari aktivitas operasi			Cash flows from operating activities
Penerimaan kas dari aktivitas operasi			Cash receipts from operating activities
Penerimaan dari pelanggan	212,678,334,580	240,544,248,957	Receipts from customers
Pembayaran kas dari aktivitas operasi			Cash payments from operating activities
Pembayaran kepada pemasok atas barang dan jasa	(294,260,386,085)	(375,486,835,697)	Payments to suppliers for goods and services
Pembayaran kas lainnya untuk beban operasi	(98,280,066,997)	(47,681,535,888)	Other cash payments for operating activities
Kas diperoleh dari (digunakan untuk) operasi	(179,862,118,502)	(182,624,122,628)	Cash generated from (used in) operations
Penerimaan bunga dari aktivitas operasi	54,220,091,723	42,562,469,223	Interests received from operating activities
Pembayaran bunga dari aktivitas operasi	(28,298,127,117)	(15,917,256,942)	Interests paid from operating activities
Penerimaan pengembalian (pembayaran) pajak penghasilan dari aktivitas operasi	(11,888,887,896)	(28,686,568,094)	Income taxes refunded (paid) from operating activities
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	(165,829,041,792)	(184,665,478,441)	Total net cash flows received from (used in) operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi			Cash flows from investing activities
Pembayaran uang muka pembelian aset tetap		(1,700,000,000)	Payments for advances for purchase of property and equipment
Pembayaran untuk perolehan aset tetap	(275,784,550)	(29,277,227,549)	Payments for acquisition of property and equipment
Pembayaran untuk perolehan entitas anak	(550,934,640,000)	(10,999,000,000)	Payments for acquisition of subsidiaries
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	(551,210,424,550)	(41,976,227,549)	Total net cash flows received from (used in) investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan			Cash flows from financing activities
Penerimaan pinjaman bank		394,000,000,000	Proceeds from bank loans
Pembayaran pinjaman bank	(90,000,000,000)	(46,000,000,000)	Payments of bank loans
Pembayaran pinjaman lainnya		(62,478,000,000)	Payments of other borrowings
Pembayaran utang pihak berelasi		(75,724,980)	Payments of due to related parties
Penerimaan (pengeluaran) kas lainnya dari aktivitas pendanaan	1,246,784	215,000	Other cash inflows (outflows) from financing activities
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	(89,998,753,216)	285,446,490,020	Total net cash flows received from (used in) financing activities
Jumlah kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	(807,038,219,558)	58,804,784,030	Total net increase (decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas arus kas, awal	917,292,193,308	858,487,409,278	Cash and cash equivalents cash

periode			flows, beginning of the period
Kenaikan (penurunan) kas dan setara kas lainnya	(8,765,840,964)		Other increase (decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas arus kas, akhir periode	101,488,132,786	917,292,193,308	Cash and cash equivalents cash flows, end of the period