

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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Beserta/ *With*

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORTS

31 DESEMBER 2021 dan 2020/
31 DECEMBER 2021 and 2020



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2021 DAN 2020

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
REGARDING THE RESPONSIBILITY OF
THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

AS OF 31 DECEMBER 2021 AND 2020

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARY**

Kami yang bertandatangan di
bawah ini:

We, the undersigned:

Nama	:	Bambang Sumargono	:	Name
Alamat kantor	:	District 8 Treasury Tower Lt 19 F-G SCBD Lot 28, Jl. Jenderal Sudirman Kav 52-53, Jakarta 12190	:	Office Address
Nomor telepon	:	021 - 4011 1717	:	Phone number
Jabatan	:	Direktur Utama / President Director	:	Title
Nama	:	Rudy Gomedi	:	Name
Alamat kantor	:	District 8 Treasury Tower Lt 19 F-G SCBD Lot 28, Jl. Jenderal Sudirman Kav 52-53, Jakarta 12190	:	Office Address
Nomor telepon	:	021 - 4011 1717	:	Phone number
Jabatan	:	Direksi / Director	:	Title

Menyatakan Bahwa:

Stated that:

- | | |
|--|---|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Grup; | 1. We are responsible for the preparation and presentation of the Group's consolidated financial statements; |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian Grup tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. | 2. The Group's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesia Financial Accounting Standard. |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup tersebut telah diungkapkan secara lengkap dan benar, dan
b. Laporan keuangan konsolidasian Grup tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | 3. a. All information has been fully and correctly disclosed in the Group's financial statements, and
b. The Group's consolidated financial statements do not contain materiality misleading informations or facts and do not conceal any informations or facts. |
| 4. Kami bertanggungjawab atas sistem pengendalian intern dalam Grup. | 4. We responsible for the Group's internal control system. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement is made truthfully.

Jakarta, 22 April/April 2022

Direktur Utama / President Director Direktur / Director



Bambang Sumargono Rudy Gomedi

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No: 00367/3.0357/AU.1/03/0111-1/1/IV/2022

**Para Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Urban Jakarta Propertindo Tbk dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2021, serta laporan laba atau rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

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

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar konsolidasian laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

Report No: 00367/3.0357/AU.1/03/0111-1/1/IV/2022

**Stockholders, Board of Commissioners and Directors
PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO TBK**

We have audited the accompanying consolidated financial statement of PT Urban Jakarta Propertindo Tbk, and its subsidiaries which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2021 and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated changes in equity and consolidated cash flows for the year then ended and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's responsibility for the financial statements

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

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether such consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of consolidated financial statements.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini kami.

Opini

Menurut opini kami, konsolidasian laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2021 dan kinerja keuangan serta arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal Lain

Laporan keuangan konsolidasian PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. dan entitas anaknya Tanggal 31 Desember 2020 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh independen lain pada tanggal 30 Maret 2021, yang menyatakan opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan tersebut.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Urban Jakarta Propertindo Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2021 and their financial performance and cash flows for the year then ended in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Other

The consolidated financial statements of PT Urban Jakarta Propertindo Tbk and its subsidiaries. Dated December 31, 2020 and for the year then ended were audited by other auditor independent auditor on March 30, 2021, which stated an unmodified opinion on the financial statements.

KANAKA PURADIREDDJA, SUHARTONO



Tan Siddharta

Ijin/License

AP.0111

22 April 2022 / April 22, 2022



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

DAFTAR ISI / TABLE OF CONTENTS

	Halaman/ Pages	
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditors' Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian Pada Dan Untuk Tahun Yang Berakhir Tanggal 31 Desember 2021 dan 2020		<i>Consolidated Financial Statement Statement Of Financial Position As Of And For The Year Ended December 31, 2021 and 2020</i>
Surat Pernyataan Direksi		<i>Director's Statement Letter</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 3	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4 – 5	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7 – 8	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	9 – 116	<i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	3f,3g,3s,3k,5,32	153.957.838.342	101.488.132.786	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	3e,3f,3i,3s,6,32			Trade receivables
- Pihak berelasi - bersih	30	12.538.381.201	10.717.653.925	Related parties - net -
- Pihak ketiga - bersih		14.355.306.696	11.965.716.577	Third parties - net -
Piutang lain-lain - bersih	3e,3f,3i,13,32	556.367.310.811	605.926.149.810	Other receivables - net
Persediaan real estat	3h,7	1.468.863.621.901	1.394.604.480.038	Real estate inventories
Uang muka	8	9.188.322.164	20.188.411.764	Advances
Biaya dibayar dimuka	3j,9	563.132.438	1.293.696.291	Prepaid expenses
Pajak dibayar dimuka	3p,10a	135.931.218.944	123.908.054.262	Prepaid tax
Aset lancar lainnya	14	17.457.800.983	14.865.225.789	Other current assets
JUMLAH ASET LANCAR		2.369.222.933.480	2.284.957.521.242	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON - CURRENT ASSETS
Persediaan real estat	3h,7	1.476.496.815.477	1.564.585.565.477	Real estate inventories
Properti investasi	11	13.457.323.430	14.184.746.318	Investment property
				Fixed asset –
Aset tetap – bersih	3l,12	10.781.373.127	12.458.112.050	net of depreciation
Aset tidak lancar lainnya	14	3.000.000.000	3.000.000.000	Other non current assets
Pinjaman pihak berelasi	3e,3f,3i,3s,30,32	182.478.000.000	62.478.000.000	Due from related party
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR		1.686.213.512.034	1.656.706.423.845	TOTAL NON- CURRENT ASSETS
JUMLAH ASET		4.055.436.445.514	3.941.663.945.087	TOTAL ASSETS

Disajikan kembali Catatan 38

As restated note38

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha	3f,3m,15,32	519.573.942.640	509.043.964.600	Trade payables
Utang pajak	3p,10b	24.919.285.184	26.082.532.568	Tax payables
Biaya yang masih harus dibayar	3f,3s,16,32	37.579.928.188	33.587.049.525	Accruals
Pendapatan diterima dimuka	17,32	940.801.086.057	866.807.302.631	Unearned revenue
Utang lain-lain – pihak berelasi	3f,3m,3s,30,32	336.198.380.000	157.700.000.000	Other payables – related parties
Utang bank jangka pendek	3f,3s,18,32	86.000.000.000	86.000.000.000	Bank loan - current portion
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK		1.945.072.622.069	1.679.220.849.324	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka panjang	3f,3s,18,32	86.000.000.000	172.000.000.000	Bank loan - non current portion
Liabilitas imbalan kerja	3q,19	1.466.284.239	2.519.689.567	Employee benefit liabilities
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG		87.466.284.239	174.519.689.567	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
JUMLAH LIABILITAS		2.032.538.906.308	1.853.740.538.891	TOTAL LIABILITIES

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to the owners of the parent entity
Modal saham – nilai nominal				Share capital – at par value
Rp100 per lembar saham per 31 Desember 2021 dan 2020				Rp 100 per share as of December 31, 2021 and 2020
Modal dasar - 10.245.640.000 lembar saham 31 Desember 2021 dan 2020				Authorized - 10,245,640,000 shares at and December 31, 2021 and 2020
Modal ditempatkan dan disetor penuh				Issued and fully paid
3.232.122.588 lembar per 31 Desember 2021 dan 3.232.122.586 per 31 Desember 2020	20	323.212.264.000	323.212.258.800	3,232,122,588 shares at December 31, 2021 and 3,232,122,586 at and December 31, 2020
Tambahan modal disetor	21	641.302.150.122	760.851.027.168	Additional paid in capital
Saham treasuri		(11.252.450.000)	-	Treasury shares
Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis antar entitas sependangali	1e	(61.998.084.535)	(61.998.084.535)	Difference in business combination of under common control equity
Selisih penjabaran mata uang asing	22	6.382.600.000	6.382.600.000	Foreign exchange difference of share capital
Saldo laba		154.941.455.718	89.228.460.113	Retained earnings
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		1.052.587.935.305	1.117.676.261.546	Equity attributable to the owner of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	23	970.309.603.901	970.247.144.650	Non-controlling interests
JUMLAH EKUITAS		2.022.897.539.206	2.087.923.406.196	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		4.055.436.445.514	3.941.663.945.087	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Disajikan kembali Catatan 38

As restated note38

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun -Tahun Yang Berakhir 31 Desember
2021 dan 2020

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
For the Years Ended December 31,
2021 and 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
PENDAPATAN	3o,24,33	71.126.409.759	128.943.932.680	REVENUE
BEBAN POKOK PENDAPATAN	3o,25,33	<u>(50.269.442.220)</u>	<u>(101.351.453.812)</u>	COST OF REVENUE
LABA BRUTO		<u>20.856.967.539</u>	<u>27.592.478.868</u>	GROSS PROFIT
Beban penjualan dan pemasaran	3o,26,33	(2.211.697.566)	(1.301.570.104)	Sales and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	3o,27,33	(33.326.278.431)	(44.314.475.407)	General and administrative expenses
Pajak final	3p,10c	(1.613.261.858)	(3.192.519.772)	Final tax
Pendapatan bunga dan deposito	3o,28	6.126.369.281	54.220.091.723	Interest and deposit income
Beban keuangan	3o,28	(33.074.030.112)	(28.298.127.117)	Finance costs
Pendapatan/(beban) lain-lain - bersih	3o,29	<u>128.476.802.802</u>	<u>113.680.557.474</u>	Other income/ (expenses) – net
LABA SEBELUM PAJAK		<u>85.234.871.655</u>	<u>118.386.435.666</u>	PROFIT BEFORE TAX
Beban pajak penghasilan	3p,10d	<u>(21.240.010.660)</u>	<u>(19.112.812.180)</u>	Income tax expenses
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		<u>63.994.860.995</u>	<u>99.273.623.486</u>	PROFIT FOR THE YEARS
Penghasilan/(kerugian) komprehensif lain:				Other comprehensive income/(loss)
Item yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi tahun berikutnya:		-	-	Items that will not be reclassified to profit or loss:
Item yang akan direklasifikasi ke laba rugi tahun berikutnya:		1.778.885.464	1.256.083.044	Items that will subsequently be reclassified to profit or loss:
Jumlah penghasilan/(kerugian) komprehensif tahun berjalan		<u>65.773.746.459</u>	<u>100.529.706.530</u>	Total comprehensive income/(loss) for the years

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN –
Lanjutan**
Untuk Tahun – Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2021
dan 2020

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME –
Continued**
For the Years Ended December 31, 2021 and 2020

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Laba bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Net profit for the year attributable to:
Pemilik entitas induk		63.934.110.141	85.061.409.893	Owners of the parent entity
Kepentingan non - pengendali		60.750.854	14.212.213.593	Non - controlling interests
Jumlah		63.994.860.995	99.273.623.486	Total
Laba komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Comprehensive income for the year attributable to:
Pemilik entitas induk		65.712.995.605	86.317.492.937	Owners of the parent entity
Kepentingan non - pengendali		60.750.854	14.212.213.593	Non - controlling interests
Jumlah		65.773.746.459	100.529.706.530	Total
Laba bersih per saham dasar	35	19,78	26,32	Basic earnings per share
Laba bersih per saham dilusian	35	17,10	14,46	Diluted earnings per share

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes to the consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun – Tahun yang Berakhir 31 Desember 2021 dan 2020

PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk. AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
For the Years Ended December 31, 2021 and 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousand Rupiah, unless otherwise stated)

	Tambahan modal disetor/ <i>Additional paid in capital</i>									
	Modal saham/ <i>Share capital</i>	Saham tresuri/ <i>Treasury shares</i>	Agio saham/ <i>Shares premium</i>	Selisih kombinasi bisnis entitas sepengendali/ <i>Different in bussiness combination of under common control entity</i>	Selisih penjabaran mata uang asing/ <i>foreign exchange difference of share capital</i>	Saldo laba/ <i>Retained earnings</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	Kepentingan non pengendali/ <i>Non-controlling interest</i>	Jumlah ekuitas/ <i>Total equity</i>	
Saldo per										Balance as of
1 Januari 2020	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	January 1, 2020
Penerbitan saham	200	-	1.246.584	-	-	-	1.246.784	-	1.246.784	Share issuance
Selisih kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	-	(61.998.084.535)	-	-	(61.998.084.535)	-	(61.998.084.535)	Different in business combination of under common control entity
Perubahan ekuitas pengendali atas penyertaan pada entitas anak	-	-	-	-	-	25.703	25.703	956.049.798.924	956.049.824.627	Charges in controlling equity investments in subsidiaries
Laba bersih tahun berjalan	-	-	-	-	-	86.317.492.937	86.317.492.937	14.212.213.593	100.529.706.530	Profit for the year
Pergerakan struktur kepemilikan NCI	-	-	-	-	-	-	-	(15.870.500)	(15.870.500)	NCI ownership stcuture movements
Saldo per										Balance as of
31 Desember 2020	323.212.258.800	-	760.851.027.168	(61.998.084.535)	6.382.600.000	89.228.460.113	1.117.676.261.546	970.247.144.650	2.087.923.406.196	December 31, 2020
Penerbitan saham	5.200	-	124.800	-	-	-	130.000	-	130.000	Share issuance
Saham Tresuri	-	(11.252.450.000)	(119.549.001.846)	-	-	-	(130.801.451.846)	-	(130.801.451.846)	Treasury shares
Selisih kombinasi bisnis entitas sepengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Different in business combination of under common control entity
Perubahan ekuitas pengendali atas penyertaan pada entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Charges in controlling equity - nvestments in subsidiaries
Laba bersih tahun berjalan	-	-	-	-	-	65.712.995.605	65.712.995.605	60.750.854	65.773.746.459	Profit for the year
Pergerakan struktur kepemilikan NCI	-	-	-	-	-	-	-	1.708.397	1.708.397	NCI ownership stcuture movements
Saldo per										Balance as of
31 Desember 2021	323.212.264.000	(11.252.450.000)	641.302.150.122	(61.998.084.535)	6.382.600.000	154.941.455.718	1.052.587.935.305	970.309.603.901	2.022.897.539.206	December 31, 2021

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK**
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun – Tahun Yang Berakhir 31 Desember
2021 dan 2020

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES**
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
For the Years Ended December 31, 2021 and 2020

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Arus Kas dari				Cash Flows from
Aktivitas Operasi				Operating Activities
Penerimaan dari pelanggan		119.669.865.130	212.678.334.581	Receipt from customers
Pembayaran kepada pemasok		(14.909.766.443)	(294.260.386.085)	Payment to suppliers
Pembayaran operasional dan penerimaan lainnya		147.812.831.652	(98.280.066.997)	Operational payments and other receipts
Pembayaran pajak		(14.799.673.924)	(11.888.887.896)	Tax payment
Penerimaan bunga		6.126.369.281	54.220.091.723	Receipt from interest
Pembayaran beban keuangan		(33.074.030.112)	(28.298.127.117)	Payment of finance costs
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi		210.825.595.584	(165.829.041.791)	Net cash flows used in operating activities
Arus Kas dari				Cash Flows from
Aktivitas Investasi				Investment Activities
Perolehan aset tetap		(52.948.182)	(275.784.551)	Acquisitions of fixed assets
Investasi pada entitas anak		-	(550.934.640.000)	Investment to subsidiaries
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		(52.948.182)	(551.210.424.551)	Net cash flows used in investing activities
Arus Kas dari				Cash Flows from
Aktivitas Pendanaan				Financing Activities
Penambahan/(pengurangan) tambahan modal disetor		(119.548.871.846)	1.246.784	Additional/(deduction) of additional paid in capital
Pembelian saham treasury		(11.252.450.000)	-	Purchase of treasury shares
Penerimaan/(pengeluaran) untuk pinjaman pihak berelasi		(120.000.000.000)	-	Repayment/(issuance) due from related party
Penerimaan/(pengeluaran) atas utang pihak berelasi		178.498.380.000	-	Payment/(receipt) of due to related parties
Penerimaan dari utang bank		-	-	Receipt from bank loan
Pembayaran utang bank		(86.000.000.000)	(90.000.000.000)	Repayment of bank loan
Arus kas bersih diperoleh dari/ (digunakan untuk) aktivitas pendanaan		(158.302.941.846)	(89.998.753.216)	Net cash flows generated by/ (used in) financing activities
Kenaikan/(penurunan) bersih kas dan setara kas		52.469.705.556	(807.038.219.558)	Net Increase/(decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas awal tahun		101.488.132.786	917.292.193.308	Cash and cash equivalents beginning of the year
Pemindahan dana perusahaan yang dibatasi penggunaannya		-	(8.765.840.964)	Transfer of restricted company funds
Kas dan setara kas akhir tahun	5,30,32	153.957.838.342	101.488.132.786	Cash and cash equivalents end of the year

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. (“Perusahaan”) didirikan di Jakarta dalam naungan Undang-undang Penanaman Modal Asing No. 1 tahun 1967 Republik Indonesia sebagaimana telah diubah dan direvisi oleh Undang-undang No. 11 tahun 1970, berdasarkan akta notaris Sinta Susikto, S.H., No. 62 tanggal 9 Mei 1995, telah diubah beberapa kali dengan akta notaris No. 138 tanggal 25 Oktober 1995 dari notaris yang sama. Akta pendirian dan perubahannya telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-15301.HT.01.01.TH.95 tanggal 24 November 1995.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, berdasarkan akta notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., No. 72 tanggal 29 Juni 2018 sehubungan perubahan anggaran dasar Perusahaan tentang: (i) perubahan nilai nominal saham (ii) penyatuan klasifikasi saham (iii) peningkatan modal dasar dan modal disetor (iv) susunan pemegang saham. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-0013197.AH.01.02.Tahun 2018 tertanggal 28 Juni 2018.

Berdasarkan akta notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., No. 27 tanggal 17 September 2018 sehubungan perubahan anggaran dasar Perusahaan tentang: (i) perubahan status perusahaan dari perusahaan tertutup menjadi perusahaan terbuka, (ii) penyesuaian anggaran dasar Perusahaan dengan peraturan perundangundangan di bidang pasar modal, (iii) pengeluaran saham baru yang dikeluarkan dari portepel yang ditawarkan kepada masyarakat melalui penawaran umum, (iv) menyetujui memberikan kuasa kepada direksi untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan penawaran umum saham perdana Perusahaan dan (v) menyetujui memberikan kuasa kepada dewan komisaris untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai kepastian jumlah saham baru yang dikeluarkan dalam rangka penawaran umum saham Perusahaan dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan setelah Penawaran Umum Perdana selesai dilaksanakan. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-0019315.AH.01.02 Tahun 2018 tertanggal 18 September 2018.

1. GENERAL

a. Company Establishment

PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. (“The Company”) was established in Jakarta under the framework of Foreign Capital Investment Law No. 1 year 1967 of the Republic of Indonesia as amended and revised by Law No. 11 year 1970, based on the notarial deed No. 62, dated May 9, 1995, of Sinta Susikto, S.H., has been amended several times by notarial deed No. 138 dated October 25, 1995 of the same notary. The deed of establishment and its amendments were approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. C2-15301.HT.01.01.TH.95 dated November 24, 1995.

The Company’s Articles of Association has been amended several times, based on notarial deed No. 72 dated June 29, 2018 of Jose Dima Satria, S.H., M. Kn regarding changes to the Company’s Article of Association: (i) changes in the nominal value of shares (ii) share classification (iii) increase in authorized capital and paid-up capital (iv) composition of shareholders. The amendments were approved by the Minister of Law and Human Right of Republic of Indonesia in his decision letter No. AHU-0013197.AH.01.02.Tahun 2018 dated June 28, 2018.

Based on notarial deed No. 27 dated September 17, 2018 of Jose Dima Satria, S.H., M.Kn regarding changes to the Company’s Article of Association: (i) changes of Company’s status from private company into public company, (ii) adaptation of Company’s articles of association to statutory regulations - in the field of capital markets, (iii) the issuance of new shares from the portfolio offered to the public through a public offering, (iv) approval to grant authority to the Board of Directors to implement all necessary actions regarding to the Company’s initial public offering and (v) approval to grant authority to the Board of Commissioners to declare in a separate notarial deed regarding the certainty of the number of new shares issued in the framework of the Company’s stock offering and the increase in the issued and paid - in capital of the Company after the Initial Public Offering is completed. The amendments were approved by the Minister of Law and Human Right of Republic of Indonesia in his decision letter No. AHU-0019315.AH.01.02 Year 2018 dated September 18, 2018.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM - Lanjutan

a. Pendirian Perusahaan - Lanjutan

Pada tanggal 12 Februari 2019, melalui akta No. 31 yang dibuat dihadapan Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., di Jakarta, Perusahaan melakukan perubahan anggaran dasar antara lain: (i) Persetujuan pendelegasian kewenangan untuk melaksanakan keputusan pemegang saham untuk menyatakan merealisasi pengeluaran saham dari hasil konversi sehubungan dengan penawaran saham perdana dan (ii) menyetujui perubahan struktur permodalan. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-0025625.AH.01.11 Tahun 2019 tertanggal 15 Februari 2019.

Pada tanggal 5 September 2019, melalui akta No. 23 yang dibuat dihadapan Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., di Jakarta, Perusahaan melakukan perubahan susunan direksi dengan melakukan pengangkatan Tn. Thomas sebagai direksi dan menerima pengunduran diri Tn. Tri Rachman Batara. Perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan No. AHU-AHA.01.03-0334475 tertanggal 19 September 2019.

Pada tanggal 29 April 2020 melalui akta No.13 yang dibuat dihadapan Notaris Unita Christina Winata, S.H., di Jakarta Selatan, Perusahaan menyetujui pengalihan seluruh saham serta hak dan kewajiban milik PT Ciptaruang Persada Property sebanyak 576.878 saham atau sebesar Rp576.878.000.000 atas PT Jakarta River City. Akta perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Nomor AHU-AH.01.03-0235590 Tahun 2020 tanggal 4 Juni 2020.

Sesuai dengan Pasal 3 Akta No. 27 oleh Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., maksud dan tujuan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang konstruksi, *Engineering, Procurement dan Construction (EPC)*, penyelenggara prasarana dan sarana perkeretaapian, usaha pariwisata, investasi dan pengelolaan usaha prasarana dan sarana infrastruktur, perdagangan, industri, pengembangan kawasan real estat, dan pengembang properti.

1. GENERAL - Continued

a. Company Establishment - Continued

On February 12, 2019, through deed No. 31 which was made before Notary Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., in Jakarta, the Company made amendments to the articles of association, among others: (i) Approval of delegation of authority to implement the decision of shareholders to declare the realization of share expenditures from the conversion in connection with the offer initial shares and (ii) approve changes in capital structure. The amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with his Decree No. AHU-0025625.AH.01.11 Year 2019 dated February 15, 2019.

On September 5, 2019, through deed No. 23 which was made before Notary Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., in Jakarta, the Company have change the Board of Directors composition by appointing Mr. Thomas as member of the board and approved the resignation of Mr. Tri Rachman Batara. The amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights with a letter of acceptance of the change of company data No. AHU-AHA.01.03-0334475 dated September 19, 2019.

On April 29, 2020, through deed No.13 made before the Notary Unita Christina Winata, SH, in South Jakarta, the Company approved the transfer of all shares and rights and obligations of PT Ciptaruang Persada Property totaling 576,878 shares or amounting to Rp576,878,000,000 over PT Jakarta River City. The amendment deed has been notified to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with Letter Number AHU-AH.01.03- 0235590 Year 2020 dated June 4, 2020.

In accordance with Article 3 of the Deed No. 27 by Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., the purpose and objectives of the Company are to run businesses in the fields of construction, Engineering, Procurement and Construction (EPC), railway infrastructure and facilities organizers, tourism businesses, investment and management of infrastructure, trade, industry, development real estate area, and property developer.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM - Lanjutan

a. Pendirian Perusahaan - Lanjutan

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah bergerak di bidang usaha utama konstruksi seluruh sektor pembangunan, konstruksi sektor bangunan sipil, pekerjaan mekanikal, elektrikal, radio, telekomunikasi dan instrumentasi, Engineering, Procurement dan Construction (EPC), penyelenggaraan perkeretaapian, pariwisata, investasi dan/atau pengelolaan usaha sarana prasarana, perencanaan dan pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi, pengukuran, penggambaran, perhitungan, dan penetapan biaya pekerjaan konstruksi, konsultasi manajemen, perdagangan, industri dan pabrikasi, dan pengembangan properti, agen dan realti.

Entitas induk Perusahaan per tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah PT Nusa Wijaya Propertindo.

b. Penawaran Umum Saham Perusahaan

Perusahaan telah menyelesaikan Penawaran Umum Perdana atas 360.000.000 saham kepada masyarakat dan pelaksanaan konversi atas pinjaman sebanyak 282.250.000 saham dengan dengan nilai nominal Rp100 (rupiah penuh) per saham dan mulai efektif berdasarkan surat keputusan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. S-165/D.04/2018 tanggal 29 November 2018. Pencatatan penawaran umum saham tersebut dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 10 Desember 2018.

c. Dewan Komisaris, Direksi dan karyawan

Susunan dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan per 31 Desember 2021 dan 2020, sesuai dengan Akta No. 11 tahun 2021 yang dibuat di hadapan Ny. Emi Susilowati S.H., Notaris di Jakarta dan sesuai Akta No. 5 tertanggal 23 April 2020 yang dibuat di hadapan Ny. Titik Krisna Murti Wikaningsih Hastuti S.H. M.Kn. Notaris di Bekasi adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2021
Komisaris Utama	Yongky Wijaya
Komisaris Independen	Liaw Prasetyo
Direktur Utama	Bambang Sumargono
Direktur	Rudy Gomedi
Direktur	-

1. GENERAL - Continued

a. Company Establishment - Continued

The scope of the Company's activities is engaged in the main business fields of construction of all development sectors, construction of the civil construction sector, mechanical, electrical, radio, telecommunications and instrumentation, Engineering, Procurement and Construction (EPC), railway infrastructure, tourism, investment and/or business management infrastructure facilities, planning and supervision of the implementation of construction work, measurement, drawing, calculation, and costing of construction work, consulting management, trade, industry and manufacturing, and development of property, agents and realty.

The holding entity of the Company as of December 31, 2021 and 2020 is PT Nusa Wijaya Propertindo.

b. The Company's Public Offering

The Company completed Initial Public Offering of its 360,000,000 shares to the public and conversion of loan amounted to 282,250,000 shares at par value of Rp100 (full amount) per share and became effective by virtue of Authority of Financial Services (OJK) decree No. S-165/D.04/2018 dated November 29, 2018. The shares was listed at the Indonesia Stock Exchange on December 10, 2018.

c. Commissioner, Directors and employee

The members of The Company's Board of Commissioners and Directors as of 31 December 2021 and 2020, in accordance with Deed No. 11 year 2021 made before Emi Susilowati S.H. Notary in Jakarta and Deed No. 5 dated 23 April 2020 made before Titik Krisna Murti Wikaningsih Hastuti, S.H., M.Kn., Notaries in Bekasi are as follows:

31 Desember/ December 2020	
Yongky Wijaya	President Commissioner
Rudy Gomedi	Independent Commissioner
Bambang Sumargono	President Director
Firdaus Fahmi	Director
Jason Chen	Director

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM - Lanjutan

c. Dewan Komisaris, Direksi dan karyawan - Lanjutan

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan No. 007/R-KOM/UJP/IX/2021 tanggal 27 September 2021 dan No. 001/DEKOM/UJP/VIII/2018 tanggal 24 Agustus 2018 tentang pengangkatan Komite Audit dengan susunan komite audit dan anggota komite audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2021
Ketua	Liauw Prasetyo
Anggota	A. Bambang Trinurcahya
Anggota	Mung Kusumo Aji

Pada tanggal 31 Desember 2021 and 2020, Perusahaan memiliki 88 dan 81 karyawan tetap.

d. Entitas anak langsung

Perusahaan mempunyai entitas anak langsung sebagai berikut:

1. GENERAL - Continued

c. Dewan Komisaris, Direksi dan karyawan - Continued

Based on the Company's Decree No. 007/R-KOM/UJP/IX/2021 dated 27 September 2021 and No.001/DEKOM/UJP/VIII/2018 dated August 24, 2018 regarding the appointment of the Audit Committee with the composition of the audit committee and members of the Company's audit committee as of December 31, 2021 and 2020 are as follows:

	31 Desember/ December 2020	
Rudy Gomed		Chairman
A. Bambang Trinurcahya		Member
Mung Kusumo Aji		Member

As of December 31, 2021 and 2020, the Company has 88 and 81 permanent employees.

d. Direct subsidiaries

The Company has direct subsidiaries as follows

Entitas Anak/ Subsidiaries	Aktivitas Utama/ Principal Activity	Domisili/ Domicile	Presentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi (Ribuan Rupiah)/ Total Assets Before Elimination	
			2021	2020	2021	2020
PT Urban Jakarta Komersial ("UJK")	Bidang Real Estat, Penyediaan Akomodasi dan Perdagangan Besar/ Provision of Real Estate, Accommodation and Wholesale	Jakarta	99,997%	99,997%	39.781.259.591	39.446.083.473
PT Jakarta River City ("JRC")	Bidang Realti, Properti dan Jasa/ Realty, Property and Services	Jakarta	51,012%	51,012%	2.020.014.698.687	2.020.193.405.693

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM - Lanjutan

e. Entitas anak langsung - Lanjutan

PT Urban Jakarta Komersial (UJK)

PT Urban Jakarta Komersial (UJK) didirikan berdasarkan akta No.10 tanggal 16 Juli 2019 di hadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., di Bogor. Akta Pendirian Perusahaan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia sesuai dengan keputusan No.AHU-0035434.AH.01.01.TAHUN 2019, tanggal 23 Juli 2019.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang real estat dan konstruksi. Saat ini kegiatan usaha utama Perusahaan adalah bergerak di bidang Real Estat, Penyediaan Akomodasi dan Perdagangan Besar.

Berdasarkan akta No. 1 tanggal 11 Maret 2020 di hadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H di Bogor, Perusahaan melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp27.634.640.000. Transaksi ini meningkatkan kepemilikan Perusahaan pada UJK dari 99,991% menjadi 99,997%. Akta perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Nomor AHU-AH.01.03- 0169847 tanggal 1 April 2020.

Berdasarkan akta No. 4 tanggal 7 Desember 2020 di hadapan Notaris Yunita Permatasari, S.H di Bogor, Perusahaan melakukan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp66.000.000.000. Transaksi ini meningkatkan kepemilikan Perusahaan pada UJK dari 99,997% menjadi 99,997%. Akta perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Nomor AHU-AH.01.03-0417126 tanggal 10 Desember 2020.

Perusahaan berdomisili di Jakarta Selatan.

Sampai dengan 31 Desember 2021, UJK belum menjalankan kegiatan secara komersial.

PT Jakarta River City

PT Jakarta River City didirikan berdasarkan akta No. 4 tanggal 30 November 2016 oleh Notaris Karin Christiana Basoeki, S.H. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Pengesahan No. AHU-0053703.AH.01.01.Tahun 2016 tanggal 1 Desember 2016.

1. GENERAL - Continued

e. Direct subsidiaries - Continued

PT Urban Jakarta Komersial (UJK)

PT Urban Jakarta Komersial (UJK) was established in Bogor based on notarial deed No. 10 dated July 16, 2019 of Chilmiyati Rufaida, S.H., in Bogor. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice of Republic of Indonesia in a decree letter No.AHU-0035434.AH.01.01.YEAR 2019, dated July 23, 2019.

In accordance with Article 3 of Company's articles, the purpose and objectives of the Company are to engage in the fields of real estate and construction. At present the Company's main business is in the real estate, providing accommodation and wholesale trading.

Based on notarial deed No. 1 dated March 11, 2020 of Chilmiyati Rufaida, S.H., in Bogor the Company injected additional fully paid up capital amounted to Rp27,634,640,000. This transaction increased the Company's ownership in UJK from 99.991% to 99.997%. The amendment deed has been notified to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with Letter Number AHU-AH.01.03-0169847 dated April 1, 2020.

Based on notarial deed No. 4 dated December 7, 2020 of Yunita Permatasari, S.H., in Bogor the Company injected additional fully paid up capital amounted to Rp66,000,000,000. This transaction increased the Company's ownership in UJK from 99.997% to 99.997%. The amendment deed has been notified to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with Letter Number AHU-AH.01.03-0417126 dated December 10, 2020.

The Company is domiciled in Jakarta Selatan

As of December 31, 2021, UJK has not conducted commercial business activities.

PT Jakarta River City

PT Jakarta River City was established based on deed No. 4 dated November 30, 2016 by Notary Karin Christiana Basoeki, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with the Ratification Letter No. AHU0053703.AH.01.01.Year 2016 dated December 1, 2016.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM - Lanjutan

e. Entitas anak langsung - Lanjutan

PT Jakarta River City - Lanjutan

Pada tanggal 29 April 2020 melalui akta No.13 yang dibuat di hadapan Notaris Unita Christina Winata, S.H., di Kota Administrasi Jakarta Selatan, Perusahaan menyetujui pengalihan seluruh saham serta hak dan kewajiban milik PT Ciptaruang Persada Property sebanyak 576.878 saham atau sebesar Rp576.878.000.000 kepada PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. Atas akta perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Nomor AHU-AH.01.03-0235590 Tahun 2020 tanggal 4 Juni 2020

Maksud dan tujuan didirikannya Perusahaan berdasarkan Pasal 3, Akta Nomor 188 adalah untuk menjalankan usaha dalam bidang realti, properti dan jasa, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak dan untuk mencapai maksud serta tujuan tersebut, Perusahaan menjalankan kegiatan usaha sebagai pengembang, pembangunan dan penjualan di bidang realti; pengembang, pembangunan dan pemilikan di bidang properti; jasa pengelolaan di bidang realti dan properti; serta kegiatan usaha penunjang lainnya.

Perusahaan berkedudukan dan berkantor di Tamansari Hive Office, Jl. DI Panjaitan Kav.2, Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara Kota, Jakarta Timur.

Sampai dengan 31 Desember 2021, JRC belum melakukan kegiatan usaha secara komersial.

Transaksi akuisisi JRC merupakan kombinasi bisnis entitas sepengendali karena pemegang saham utama yang sama antara Perusahaan dan PT Ciptaruang Persada Property (CPP) selaku penjual. Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dengan jumlah tercatat bisnis yang dikombinasi sebesar Rp(61.998.084.535), dibukukan sebagai bagian dari akun tambahan modal disetor. Hubungan sepengendalian antara Perusahaan dengan CPP tidak bersifat sementara

1. GENERAL - Continued

e. Direct subsidiaries - Continued

PT Jakarta River City - Continued

On April 29, 2020 through deed No.13 made before the Notary Unita Christina Winata, S.H., in the South Jakarta Administrative City, the Company approved the transfer of all shares and rights and obligations of PT Ciptaruang Persada Property totaling 576,878 shares or amounting to Rp576,878,000,000 to PT Urban Jakarta Propertindo Tbk. The amendment deed has been notified to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with Letter Number AHU-AH.01.03- 0235590 Year 2020 dated June 4, 2020.

The purpose and objective of establishing the Company based on Article 3, Deed Number 188 is to carry out business in the realty, property and services sector, except services in the legal and tax fields and to achieve these goals and objectives, the Company carries out business activities as a developer, development and sales in realty field; developer, development and ownership in the property sector; realty and property management services; as well as other supporting business activities.

The Company is domiciled and has its office at Tamansari Hive Office, Jl. DI Panjaitan Kav. 2, Cipinang Cempedak Village, Jatinegara Kota District, East Jakarta.

As of December 31, 2021, JRC has not conducted commercial business activities.

The JRC acquisition transaction is a business combination of entities under common control due to the common shareholder of the Company PT Ciptaruang Persada Property (CPP) as the seller. The difference between purchase price and the carrying amount of acquired business amounting to Rp(61,998,084,535), is recorded as part of the additional paid-in capital account. The cooperative relationship between the Company and CPP is not temporary

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM - Lanjutan

1. GENERAL - Continued

e. Entitas anak langsung - Lanjutan

e. Direct subsidiaries - Continued

PT Jakarta River City - Lanjutan

PT Jakarta River City - Continued

Perhitungan akuisisi saham JRC adalah sebagai berikut:

The calculation for JRC acquisition is as follows:

Jumlah aset/ <i>Total assets</i>	1.798.408.859.776
Jumlah liabilitas/ <i>Total liabilities</i>	(679.049.990.182)
Nilai buku aset bersih/ <i>the book value of net assets</i>	1.119.358.869.594
Bagian aset bersih yang diambil alih – 51,01%/ <i>portions of the net assets taken over – 51,01%</i>	571.001.915.465
Nilai perolehan/ <i>acquisition cost</i>	633.000.000.000

Selisih imbalan yang dialihkan dengan jumlah tercatat yang timbul dari transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali/ *different in the consideration transferred with the carrying amount arising from business combination of entities under common control*

61.998.084.535)

Dalam laporan keuangan konsolidasian interim ini, Perusahaan dan entitas anaknya secara bersama-sama disebut sebagai "Grup".

In these interim consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries are collectively referred to as the "Group".

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

2. PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("PSAK") DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("ISAK") BARU DAN REVISI

Dalam periode berjalan, Kelompok Usaha telah menerapkan standar akuntansi keuangan ("SAK") dan interpretasi standar akuntansi keuangan ("ISAK") baru dan revisi termasuk pengesahan amandemen dan penyesuaian tahunan yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia yang dianggap relevan dengan kegiatan operasinya dan mempengaruhi laporan keuangan konsolidasian interim berlaku efektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021.

SAK dan ISAK baru dan revisi termasuk pengesahan amandemen dan penyesuaian tahunan yang berlaku efektif dalam tahun berjalan adalah sebagai berikut:

a. Standar (SAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang Diterbitkan dan Berlaku Efektif Dalam Tahun Berjalan (pada atau setelah 1 Januari 2021)

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis. Amendemen ini dikeluarkan untuk membantu entitas menentukan apakah serangkaian aktivitas dan aset yang diakuisisi adalah merupakan bisnis atau bukan. Amendemen mengklarifikasi persyaratan minimum untuk bisnis, menghapus penilaian apakah pelaku pasar mampu mengganti elemen yang hilang, menambahkan panduan untuk membantu entitas menilai apakah proses akuisisi bersifat substantif, mempersempit definisi bisnis dan output, dan memperkenalkan pengujian konsentrasi nilai wajar opsional.
- Amendemen PSAK 71, Amendemen PSAK 55, Amendemen PSAK 60, Amendemen PSAK 62 dan Amendemen PSAK 73 tentang Reformasi Acuan Suku Bunga – Tahap 2. Reformasi acuan suku bunga tersebut mengacu pada reformasi global yang menyepakati penggantian IBOR dengan acuan suku bunga alternatif. Reformasi Acuan Suku Bunga – Tahap 2 hanya berlaku untuk perubahan yang disyaratkan oleh reformasi acuan suku bunga untuk instrumen keuangan dan hubungan lindung nilai.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("PSAK") AND INTERPRETATION TO FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("ISAK")

In the period year, the Group has adopted all of the new and revised financial accounting standards ("SAK") and interpretation to financial accounting standards ("ISAK") including amendment and annual improvements issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Indonesian Institute of Accountants that are relevant to their operations and affected to the interim consolidated financial statements effective for accounting period beginning on or after January 1, 2021.

New and revised SAKs and ISAKs including amendments and annual improvements effective in the current year are as follows:

a. Standards (SAKs) and Interpretation to Financial Accounting Standards (ISAKs) Issued and Effective in the Current Year (on or after January 1, 2021)

- Amendment to PSAK 22: Business Combination on Business Definition. This amendment was issued to assist an entity determine whether a set of activities and assets acquired is a business or not. The amendments clarify the minimum requirements for a business, remove assessments of whether market participants are capable of replacing missing elements, add guidance to help entities assess whether the acquisition process is substantive, narrow the definition of business and output, and introduce an optional fair value concentration test.
- Amendment to PSAK 71, Amendment to PSAK 55, Amendment to PSAK 60, Amendment to PSAK 62 and Amendment to PSAK 73 concerning Interest Rate Benchmark Reform Amendments – Phase 2. The interest rate benchmark reform refers to the global reform which agreed to replace IBOR with an alternative interest rate benchmark. Benchmark Reform – Phase 2 applies only to changes required by the interest rate benchmark reform for financial instruments and hedging relationships.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

2. PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("PSAK") DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("ISAK") BARU DAN REVISI – Lanjutan

a. Standar (SAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang Diterbitkan Berlaku Efektif Dalam Tahun Berjalan (pada atau setelah 1 Januari 2021) – Lanjutan

- Amendemen PSAK 73 "Sewa" tentang Konsesi Sewa terkait Covid-19 Setelah 30 Juni 2021, tentang Amendemen paragraf 46B (b) untuk memperpanjang cakupan periode konsesi sewa, yang merupakan salah satu syarat penerapan cara praktis, menjadi 30 Juni 2022. Amendemen PSAK 73 ini berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 April 2021 dengan penerapan dini diperkenankan

b. Standar (SAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang Diterbitkan Namun Berlaku Efektif Dalam Tahun Berjalan (pada atau setelah 1 Januari 2022)

- Amendemen PSAK 22 Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual untuk mengklarifikasi interaksi antara PSAK 22, PSAK 57, ISAK 30 dan Kerangka Konseptual Pelaporan Keuangan. Secara umum Amendemen PSAK 22 ini menambahkan deskripsi terkait "liabilitas dan liabilitas kontinjensi dalam ruang lingkup PSAK 57 atau ISAK 30" yang dinyatakan dalam paragraf 21A-21C, mengubah paragraf 23 dengan mengklarifikasi liabilitas kontinjensi yang diakui pada tanggal akuisisi, menambahkan paragraf 23A terkait definisi aset kontinjensi dan perlakuan akuntansinya. Amendemen ini berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan.
- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak. Amendemen ini mengklarifikasi biaya untuk memenuhi suatu kontrak dalam kaitannya dalam menentukan apakah suatu kontrak merupakan kontrak memberatkan. Amendemen PSAK 57 mengatur bahwa biaya untuk memenuhi kontrak terdiri dari biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("PSAK") AND INTERPRETATION TO FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("ISAK") – Continued

a. Standards (SAKs) and Interpretation to Financial Accounting Standards (ISAKs) Issued Effective in the Current Year (on or after January 1, 2021) – Continued

- Amendment to PSAK 73 "Leases" regarding Covid-19 – related Rent Concessions Beyond 30 June, 2021, regarding amendment to paragraph 46B(b) to extend the scope of the lease concession period, which is one of the conditions for applying the practical expedient, to June 30, 2022. This amendment is effective for the annual reporting period starting on or after April 1, 2021 with early application permitted.

b. Standards (SAKs) and Interpretation to Financial Accounting Standards (ISAKs) Issued but not Effective in the Current Year (on or after January 1, 2022)

- Amendment to PSAK 22 Business Combinations concerning Reference to the Conceptual Framework to clarify the interaction between PSAK 22, PSAK 57, ISAK 30 and the Conceptual Framework for Financial Reporting. In general, this PSAK 22 Amendment adds a description related to "liabilities and contingent liabilities within the scope of PSAK 57 or ISAK 30" which is stated in paragraphs 21A-21C, changes paragraph 23 by clarifying contingent liabilities recognized at the acquisition date, adds paragraph 23A regarding the definition contingent assets and their accounting treatment. These amendments are effective on or after January 1, 2022 with early adoption permitted.
- Amendment to PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets on Onerous Contracts - Cost of Fulfilling Contracts. This amendment clarifies the cost of fulfilling a contract in relation to determining whether a contract is a onerous contract. Amendment to PSAK 57 provide that the costs to fulfill the contract consist of costs that are directly related to the contract.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

2. PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“PSAK”) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“ISAK”) BARU DAN REVISI – Lanjutan

b. Standar (SAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang Diterbitkan Namun Berlaku Efektif Dalam Tahun Berjalan (pada atau setelah 1 Januari 2022) - Lanjutan

Biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak terdiri dari:

- biaya inkremental untuk memenuhi kontrak tersebut, dan
- alokasi biaya lain yang berhubungan langsung untuk memenuhi kontrak.

Amendemen ini berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan.

- PSAK 69 (Penyesuaian 2020) mengklarifikasi pengakuan dan pengukuran pada paragraf 22 yang sebelumnya “entitas tidak memperhitungkan arus kas untuk pembiayaan aset, perpajakan atau penumbuhan kembali aset biologis setelah panen”, menjadi “entitas tidak memperhitungkan arus kas untuk pembiayaan aset, atau penumbuhan kembali aset biologis setelah panen”. Penyesuaian ini berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan.
- PSAK 71 (Penyesuaian 2020) mengklarifikasi *fee* (imbalan) yang diakui oleh peminjam terkait penghentian pengakuan liabilitas keuangan (Bagian 3.3) pada Paragraf PP3.3.6. Dalam menentukan *fee* (imbalan) yang dibayarkan setelah dikurangi *fee* (imbalan) yang diterima, peminjam hanya memasukkan *fee* (imbalan) yang dibayarkan atau diterima antara peminjam dan pemberi pinjaman, termasuk *fee* (imbalan) yang dibayar atau diterima baik peminjam atau pemberi pinjaman atas nama pihak lain. Penyesuaian ini berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan.
- PSAK 73 (Penyesuaian 2020) mengklarifikasi pengukuran oleh penyewa dan pencatatan perubahan masa sewa terkait “perbaikan properti sewaan” pada contoh ilustratif 13 (Bagian 1). Penyesuaian ini berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (PSAK) AND INTERPRETATION TO FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (ISAK) – Continued

b. Standards (SAKs) and Interpretation to Financial Accounting Standards (ISAKs) Issued but not Effective in the Current Year (on or after January 1, 2022) - Continued

Costs directly related to the contract consist of:

- incremental costs to fulfill the contract, and
- allocation of other costs directly related to fulfilling the contract.

This amendment is effective on or after January 1, 2022 with early adoption permitted.

- PSAK 69 (Improvement 2020) clarifies the recognition and measurement in paragraph 22 which previously “entities do not take into account cash flows for financing assets, taxation or regrowth of biological assets after harvest”, to “entities do not take into account cash flows for financing assets, or regrowth biological assets after harvest”. This Improvement is effective on or after January 1, 2022 with early adoption permitted.
- PSAK 71 (Improvement 2020) clarifies the *fee* (consideration) recognized by the borrower in relation to derecognition of a financial liability (Section 3.3) in Paragraph B3.3.6. In determining the *fee* (consideration) paid after deducting the *fee* (consideration) received, the borrower only includes the *fee* (consideration) paid or received between the borrower and the lender, including fees (consideration) paid or received by either the borrower or lender on behalf of the other party. This Improvement is effective on or after January 1, 2022 with early adoption permitted.
- PSAK 73 (Improvement 2020) clarifies the measurement by lessee and recording of changes in the lease term related to “leasehold improvement” in illustrative example 13 (Section 1). This Improvement is effective on or after January 1, 2022 with early adoption is permitted.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

2. PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("PSAK") DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("ISAK") BARU DAN REVISI – Lanjutan

b. Standar (SAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang Diterbitkan Namun Berlaku Efektif Dalam Tahun Berjalan (pada atau setelah 1 Januari 2022) - Lanjutan

- Amendemen PSAK 1 dan 25: Amendemen PSAK 1 mengubah istilah "signifikan" menjadi "material" dan memberi penjelasan mengenai kebijakan akuntansi material. Sedangkan Amendemen PSAK 25 memberi definisi baru dari "estimasi akuntansi" dan penjelasannya. Amendemen tersebut berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2023 dan penerapan dini diperkenankan.
- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang. Amendemen tersebut mengklarifikasi salah satu kriteria dalam mengklasifikasikan liabilitas sebagai jangka panjang yaitu mensyaratkan entitas memiliki hak untuk menangguhkan penyelesaian liabilitas setidaknya selama 12 bulan setelah periode pelaporan. Amendemen tersebut berlaku efektif pada 1 Januari 2023 dan penerapan dini diperkenankan.
- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan. Amendemen ini berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dengan penerapan dini diperkenankan.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (PSAK) AND INTERPRETATION TO FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (ISAK) – Continued

b. Standards (SAKs) and Interpretation to Financial Accounting Standards (ISAKs) Issued but not Effective in the Current Year (on or after January 1, 2022) - Continued

- Amendment to PSAK 1 and 25: Amendment to PSAK 1 changes the term "significant" to "material" and provides an explanation of material accounting policies. Meanwhile, the Amendment to PSAK 25 provides a new definition of "accounting estimates" and explanations. The amendments are effective on or after January 1, 2023 with early adoption permitted.
- Amendment to PSAK 1: Presentation of Financial Statements on Classification of Liabilities as Short- Term or Long-Term. The amendment clarifies one of the criteria in classifying a liability as long-term, namely requiring an entity to have the right to defer settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period. The amendment is effective on or after January 1, 2023 with early adoption permitted.
- Amendment to PSAK 16: Property, Plant and Equipment on Proceeds Before Intended Use. This amendment is effective for the annual reporting period beginning on or after January 1, 2023 with early application permitted.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

2. PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“PSAK”) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“ISAK”) BARU DAN REVISI – Lanjutan

b. Standar (SAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang Diterbitkan Namun Berlaku Efektif Dalam Tahun Berjalan (pada atau setelah 1 Januari 2022) - Lanjutan

- PSAK 74: Kontrak Asuransi akan membuat Laporan Keuangan perusahaan asuransi menjadi “berdayabanding” (*comparable*) dengan industri- industri lain seperti perbankan dan perusahaan jasa keuangan lainnya karena PSAK 62: Kontrak Asuransi yang berlaku saat ini masih memungkinkan pelaporan yang bervariasi di setiap yurisdiksi/negara. Selain itu, PSAK 74 juga mensyaratkan pemisahan yang jelas antara pendapatan yang dihasilkan dari bisnis asuransi dengan pendapatan dari kegiatan investasi sehingga seluruh stakeholders (pemangku kepentingan) dari laporan keuangan, termasuk pemegang polis maupun investor, mendapatkan informasi yang transparan atas laporan keuangan perusahaan yang memiliki kontrak asuransi untuk produk perlindungan asuransi dengan fitur investasi. PSAK 74 ini akan menggantikan PSAK 62 “Kontrak Asuransi” dan mulai berlaku efektif 1 Januari 2025 dengan penerapan dini diperkenankan.

Beberapa dari SAK dan ISAK termasuk amandemen dan peyesuaian tahunan yang berlaku dalam tahun berjalan dan relevan dengan kegiatan Kelompok Usaha telah diterapkan sebagaimana dijelaskan dalam “Ikhtisar Kebijakan Akuntansi yang Penting”.

Beberapa SAK dan ISAK lainnya yang tidak relevan dengan kegiatan Kelompok Usaha atau mungkin akan mempengaruhi kebijakan akuntansinya dimasa depan sedang dievaluasi oleh manajemen potensi dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar-standar ini terhadap laporan keuangan konsolidasian.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (PSAK) AND INTERPRETATION TO FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (ISAK) – Continued

b. Standards (SAKs) and Interpretation to Financial Accounting Standards (ISAKs) Issued but not Effective in the Current Year (on or after January 1, 2022) - Continued

- PSAK 74: Insurance Contracts will make the financial statements of insurance companies “comparable” with other industries such as banking and other financial service companies because PSAK 62: Insurance Contracts currently in force still allow reporting that varies in each jurisdiction/ country. In addition, PSAK 74 also requires a clear separation between income generated from the insurance business and income from investment activities so that all stakeholders from financial statements, including policy holders and investors, obtain transparent information on the financial statements of companies that have contracts. insurance for insurance protection products with investment features. This PSAK 74 will replace PSAK 62 “Insurance Contract” and will come into effect on January 1, 2025 with early application permitted.

Several SAKs and ISAKs including amendments and annual improvements that became effective in the current year and are relevant to the Group’s operation have been adopted as disclosed in the “Summary of Significant Accounting Policies”.

Other SAKs and ISAKs that are not relevant to the Group’s operation or might affect the accounting policies in the future are being evaluated by the management the potential impact that might arise from the adoption of these standards to the consolidated financial statements.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN**

Kebijakan akuntansi diterapkan secara konsisten dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian kecuali bagi penerapan beberapa SAK yang telah direvisi dan berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2021, yaitu sebagai berikut:

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK, yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia, termasuk standar baru dan yang direvisi, amandemen dan penyesuaian tahunan, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2021, serta Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawasan Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (sekarang menjadi Otoritas Jasa Keuangan atau OJK) No. Kep-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 yaitu Peraturan No.VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik yang berlaku untuk laporan keuangan yang berakhir pada atau setelah tanggal 31 Desember 2012.

b. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun sesuai dengan PSAK 1 (Revisi 2013) "Penyajian Laporan Keuangan", termasuk PSAK 1 (Amandemen 2015), "Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan". PSAK revisi ini mengubah pengelompokan item-item yang disajikan dalam penghasilan komprehensif lain (OCI). Item-item yang akan direklasifikasi ke laba rugi akan disajikan terpisah dari item-item yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi. Penerapan PSAK ini hanya berakibat pada penyajian saja dan tidak berdampak pada posisi keuangan dan kinerja Kelompok Usaha.

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian yang menggunakan dasar kas.

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali untuk beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi dalam masing-masing akun tersebut.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The accounting policies have been applied consistently in the preparation of consolidated financial statements except for the adoption of several new and revised SAKs and ISAKs that effective on or after January 1, 2021, as follows:

a. Compliance Statement

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with SAK, which comprises the Statements and Interpretations issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Indonesian Institute of Accountants, including applicable new and revised standards, amendments and annual improvements, effective on or after January 1, 2020, and Attachment to the Decision of the Chairman of Bapepam – LK (now becoming Indonesian Financial Services Authority or OJK) No. Kep-347/BL/2012 dated June 25, 2012 that is Regulation No.VIII.G.7 regarding Presentation and Disclosures of the Financial Statements of the Public Company that effective for the financial statements that ended on or after December 31, 2012.

b. Basis of preparation of the consolidated financial statements

The consolidated financial statements are prepared in accordance with PSAK 1 (Revised 2013) "Presentation of Financial Statements" including PSAK 1 (Amendment 2015) "Presentation of Financial Statements on Initiative Disclosures". This revised PSAK changes the grouping of items presented in OCI. Items that could be reclassified to profit or loss would be presented separately from items that will never be reclassified. The adoption of this PSAK affects presentation only and has no impact on the Group's financial position or performance.

The consolidated financial statements have been prepared on the assumption of going concern and accrual basis except for consolidated statements of cash flows using cash basis.

The measurement in the preparation of consolidated financial statements is historical cost concept, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies of respective account.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

b. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian - Lanjutan

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

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp) yang juga merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha.

Ketika entitas menerapkan suatu kebijakan akuntansi secara restrospektif atau membuat penyajian kembali pos-pos laporan keuangan atau ketika entitas mereklasifikasi pos-pos dalam laporan keuangannya maka entitas menyajikan kembali laporan posisi keuangan pada awal periode komparatif yang disajikan.

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Kelompok Usaha menerapkan PSAK 65 "Laporan Keuangan Konsolidasian" secara restrospektif. PSAK 65 menggantikan persyaratan laporan keuangan konsolidasian dalam PSAK 4 (Revisi 2009) "Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Keuangan Tersendiri" dan menggantikan ISAK 7 "Konsolidasi Entitas Bertujuan Khusus".

PSAK ini mensyaratkan entitas induk (entitas yang mengendalikan satu atau lebih entitas lain) untuk menyajikan laporan keuangan konsolidasian. Investor menentukan apakah investor merupakan entitas induk dengan menilai apakah investor mengendalikan satu atau lebih investee. Investor mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang relevan ketika menilai apakah investor mengendalikan investee.

Investor mengendalikan investee ketika investor terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas investee.

Dengan demikian, investor mengendalikan investee jika dan hanya jika, investor memiliki seluruh hal berikut ini:

- a. kekuasaan atas investee (misalnya hak yang ada saat ini yang memberi investor tersebut kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan investee);
- b. eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee; dan

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - Continued

b. Basis of preparation of the consolidated financial statements - Continued

The consolidated statements of cash flows, which have been prepared using the direct method, present cash receipts and payments classified into operating, investing and financing activities.

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

When the entity adopts accounting policy retrospectively or restates items in its financial statements or the entity reclassifies the items in its financial statements, the statement of financial position at the beginning of comparative period is presented.

c. Principles of Consolidation

The Group applied PSAK 65 "Consolidated Financial Statements" retrospectively. PSAK 65 superseded the requirements related consolidated financial statements in PSAK 4 (Revised 2009) "Consolidated and Separate Financial Statements" and superseded ISAK 7 "Special Purpose Entity Consolidation".

This PSAK requires a parent entity (an entity that controls one or more other entities) to present consolidated financial statements. An investor determines whether it is a parent by assessing whether it controls one or more investees. An investor considers all relevant facts and circumstances when assessing whether it controls an investee.

Control is achieved when the investor is exposed or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee.

Specifically, the investor controls the investee if, and only if, the investor has the following elements:

- a. power over the investee (i.e. existing rights to give it the current ability to direct the relevant activities of the investee);
- b. exposures or rights to variable returns from its involvement with the investee; and

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi - Lanjutan

- c. kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil.

Pada umumnya, mayoritas hak suara menghasilkan pengendalian. Ketika Perusahaan memiliki kurang dari mayoritas hak suara, atau serupa atas investee, investor mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas investee, termasuk:

- a. pengaturan kontraktual dengan pemegang suara lainnya dari investee;
- b. hak-hak yang timbul dari pengaturan kontraktual;
- c. hak suara dan hak suara potential investor.

Investor menilai kembali apakah investor mengendalikan investee jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian.

Prosedur Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian:

- menggabungkan item sejenis seperti aset, liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas dari entitas induk dengan entitas anaknya;
- menghapus (mengeliminasi) jumlah tercatat dari investasi entitas induk di setiap entitas anak dan bagian entitas induk pada ekuitas setiap entitas anak;
- mengeliminasi secara penuh aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas dalam intra kelompok usaha yang berkaitan dengan transaksi antara entitas-entitas dalam Kelompok Usaha.

Entitas memasukkan penghasilan dan beban entitas anak dalam laporan keuangan konsolidasian dari tanggal diperolehnya pengendalian sampai dengan tanggal ketika entitas kehilangan pengendalian atas entitas anak. Penghasilan dan beban entitas anak didasarkan pada jumlah aset dan liabilitas yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal akuisisi.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

c. Principles of Consolidation - Continued

- c. the ability to use its power over the investee to affect the investor's returns.

Generally, a majority of voting rights result in control. When Company has less than a majority of the voting, or similar, rights of an investee, it considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- a. the contractual arrangement(s) with the other vote holders of investee;
- b. rights arising from other contractual arrangement(s);
- c. the Entity's voting rights and potential voting rights.

Investor reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the threeelement of control.

Consolidation Procedures

Consolidated financial statements:

- combine like items of assets, liabilities, equity, income, expenses and cash flows of the parent with those of its subsidiaries;
- offset (eliminate) the carrying amount of the parent's investment in each subsidiary and the parent's portion of equity of each subsidiary;
- eliminate in full intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between entities of the Group.

A reporting entity includes the income and expenses of a subsidiary in the consolidated financial statements from the date it gains control until the date when the reporting entity ceases to control the subsidiary. Income and expenses of the subsidiary are based on the amounts of the assets and liabilities recognized in the consolidated financial statements at the acquisition date.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi - Lanjutan

c. Principles of Consolidation - Continued

Prosedur Konsolidasi - Lanjutan

Consolidation Procedures - Continued

Entitas dan entitas anaknya disyaratkan untuk mempunyai kebijakan akuntansi dan tanggal pelaporan yang sama, atau konsolidasian berdasarkan informasi keuangan tambahan yang dibuat entitas anak.

The parent and subsidiaries are required to have the same accounting policies and reporting dates, or consolidation based on additional financial information prepared by subsidiary.

Kepentingan Nonpengendali (NCI)

Non-controlling Interest (NCI)

Entitas induk menyajikan NCI di laporan posisi keuangan konsolidasiannya dalam ekuitas, terpisah dari ekuitas pemilik entitas.

A parent presents NCIs in its consolidated statement of financial position within equity, separately from the equity of the owners of the parent.

Entitas mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dari kelompok usaha dan NCI, meskipun hal tersebut mengakibatkan NCI memiliki saldo defisit atas dasar kepentingan kepemilikan sekarang.

Profit or loss and each component of OCI are attributed to the equity holders of the parent of the group and to the NCI, even if this results in the NCI having a deficit balance on the basis of present ownership interests.

Perubahan Proporsi Kepemilikan

Changes in Ownership Interests

Perubahan kepemilikan entitas dalam entitas anak yang tidak menghasilkan kehilangan pengendalian di entitas anak adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh NCI berubah, entitas menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan NCI untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Entitas tersebut mengakui secara langsung dalam ekuitas setiap perbedaan antara jumlah tercatat NCI yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima, dan mengatribusikannya kepada pemilik entitas induk.

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

Kehilangan Pengendalian

Loss of Control

Jika entitas induk kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka entitas induk:

If loss control over Subsidiary, the parent entity:

- a. menghentikan pengakuan aset dan liabilitas entitas anak terdahulu dari laporan posisi keuangan konsolidasian;

- a. derecognizes the assets and liabilities of the former subsidiary from the consolidated statement of financial position;

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi - Lanjutan

Kehilangan Pengendalian - Lanjutan

- b. mengakui sisa investasi apapun pada entitas anak terdahulu pada saat hilangnya pengendalian dan selanjutnya mencatat sisa investasi tersebut dan setiap jumlah terutang oleh atau kepada entitas anak terdahulu sesuai dengan PSAK lain yang relevan. Sisa investasi tersebut diukur kembali dan pengukuran kembali tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal aset keuangan sesuai dengan PSAK No. 55 (Revisi 2014), "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran", atau, jika sesuai, biaya perolehan pada saat pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama;
- c. mengakui keuntungan atau kerugian terkait dengan hilangnya pengendalian yang dapat diatribusikan pada kepentingan pengendali terdahulu.

Entitas Investasi – Pengecualian Konsolidasi

Entitas investasi tidak mengonsolidasi entitas anaknya atau menerapkan PSAK 22 "Kombinasi Bisnis" ketika entitas tersebut memperoleh pengendalian atas entitas lain. Ketika entitas menjadi, atau berhenti, menjadi entitas investasi, entitas menerapkan secara prospektif perubahan statusnya dari tanggal terjadinya perubahan status tersebut.

Entitas investasi adalah entitas yang:

- a. memperoleh dana dari satu atau lebih investor dengan tujuan memberikan investor tersebut jasa manajemen investasi;
- b. menyatakan komitmen kepada investor bahwa tujuan bisnisnya adalah untuk menginvestasikan dana yang semata-mata untuk memperoleh imbal hasil dari kenaikan nilai modal, penghasilan investasi, atau keduanya; dan
- c. mengukur dan mengevaluasi kinerja dari seluruh investasinya yang substansial berdasarkan pada nilai wajar.

Entitas disyaratkan untuk mempertimbangkan semua fakta dan keadaan apakah entitas merupakan entitas investasi, termasuk tujuan dan desainnya seperti:

- a. memiliki lebih dari satu investasi;
- b. memiliki lebih dari satu investor;
- c. memiliki investor yang bukan merupakan pihak-pihak berelasi dari entitas;

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

c. Principles of Consolidation - Continued

Loss of Control - Continued

- b. recognizes any investment retained in the former subsidiary when control is lost and subsequently accounts for it and for any amounts owed by or to the former subsidiary in accordance with relevant PSAKs. The retained interest is remeasured and the remeasured value is regarded as the fair value on initial recognition of a financial asset in accordance with PSAK No. 55 (Revised 2014), "Financial Instruments: Recognition and Measurement", or, when appropriate, the cost on initial recognition of an investment in an associate or joint venture;
- c. recognizes the gain or loss associated with the loss of control attributable to the former controlling interest.

Investment Entity Consolidation Exemption

Investment Entity does not consolidate its subsidiaries, or apply PSAK 22 "Business Combinations" when it obtains control of another entity. When an entity becomes, or ceases to be, an investment entity, it applies its status change prospectively from the date of change.

An Investment Entity is an entity that:

- a. obtains funds from one or more investors for the purpose of providing those investor(s) with investment management services;
- b. commits to its investor(s) that its business purpose is to invest funds solely for returns from capital appreciation, investment income, or both; and
- c. measures and evaluates the performance of substantially all of its investments on a fair value basis.

An entity is required to consider all facts and circumstances when determining whether it is an investment entity, including its purpose and design such as:

- a. it has more than one investment;
- b. it has more than one investor;
- c. it has investors that are not related parties of the entity;

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi - Lanjutan

Entitas Investasi – Pengecualian Konsolidasi -
Lanjutan

- d. memiliki bagian kepemilikan dalam bentuk kepentingan ekuitas atau kepentingan serupa.

Jika tidak terdapat karakteristik khusus tersebut tidak berarti mendiskualifikasikan entitas dari pengklasifikasian sebagai entitas investasi. Entitas investasi yang tidak memiliki seluruh karakteristik khusus tersebut memberikan pengungkapan tambahan yang disyaratkan oleh PSAK 67 "Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain".

Entitas investasi disyaratkan untuk mengukur investasi dalam entitas anak pada nilai wajar melalui laba rugi sesuai dengan PSAK 71 "Instrumen Keuangan".

Karena entitas investasi tidak disyaratkan untuk mengonsolidasi entitas anaknya, transaksi pihak berelasi intra kelompok usaha dan saldo tidak dieliminasi.

Pengecualian terhadap konsolidasi hanya diterapkan pada entitas investasi tersebut. Oleh karenanya entitas induk dari entitas investasi mengonsolidasi seluruh entitas yang dikendalikannya, termasuk entitas yang dikendalikan melalui entitas anak yang merupakan entitas investasi, kecuali entitas induk itu sendiri merupakan entitas investasi.

Persyaratan pengungkapan untuk laporan keuangan konsolidasian diatur dalam PSAK 67 "Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain".

Sebagaimana diatur dalam PSAK 4 (Revisi 2013) "Laporan Keuangan Tersendiri", laporan keuangan tersendiri (entitas induk) dapat disajikan hanya jika laporan tersebut merupakan informasi tambahan pada laporan keuangan konsolidasian dan disajikan sebagai lampiran dalam laporan keuangan konsolidasian. Metode yang digunakan untuk mencatat investasi di entitas anak, asosiasi dan ventura bersama adalah metode biaya perolehan atau sesuai dengan PSAK 71 "Instrumen Keuangan". Laporan keuangan tersendiri terdiri dari laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

c. Principles of Consolidation - Continued

Investment Entity Consolidation Exemption -
Continued

- d. it has ownership interests in the form of equity or similar interests.

The absence of any of these typical characteristics does not necessarily disqualify an entity from being classified as an investment entity. Investment entity that does not have all those typical characteristics provide additional information as required by PSAK 67 "Disclosures of Interests in Other Entities".

An investment entity is required to measure an investment in a subsidiary at fair value through profit or loss in accordance with PSAK 71 "Financial Instruments".

Because an investment entity is not required to consolidate its subsidiaries, intragroup related party transactions and outstanding balances are not eliminated.

The exemption from consolidation only applies to the investment entity itself. Accordingly, a parent of an investment entity is required to consolidate all entities that it controls, including those controlled through an investment entity subsidiary, unless the parent itself is an investment entity.

The disclosure requirements for consolidated financial statements are specified in PSAK 67 "Disclosure of Interests in Other Entities".

As regulated in PSAK 4 (Revised 2013) "Separate Financial Statements", separate financial statements (parent entity) can be served only when those statements are additional information on the consolidated financial statements and are presented as an attachment to the consolidated financial statements. The method used to record investments in subsidiaries, associations and joint ventures are cost method or in accordance with PSAK 71 "Financial Instrument". Separate financial statements consist of the statement of financial position, statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

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

d. Investments in Associates and Joint Ventures

PSAK ini mengatur penerapan metode ekuitas untuk investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama. Amandemen PSAK 15 "Investasi Pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang Pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama". Amandemen PSAK 15 menambahkan paragraf 14A sehingga ditetapkan bahwa entitas juga menerapkan PSAK 71 untuk instrumen keuangan pada entitas asosiasi atau ventura bersama yang tidak menerapkan metode ekuitas. Ini termasuk kepentingan jangka panjang yang merupakan bagian substansial dari investasi neto entitas pada entitas asosiasi atau ventura bersama sebagaimana dimaksud dalam PSAK 15 paragraf 38.

This PSAK prescribes the application of the equity method to investments in associates and joint ventures. Amendment to PSAK 15 "Investment in Associates and Joint Ventures concerning Long-Term Interests in Associates and Joint Ventures". Amendment to PSAK 15 add paragraph 14A so that it is stipulated that the entity also applies PSAK 71 to financial instruments in associates or joint ventures where the equity method is not applied. This includes long-term interests which form a substantial part of the entity's net investment in associates or joint ventures as referred to in PSAK 15 paragraph 38.

Dampak penerapan PSAK ini bersama-sama dengan PSAK 66 "Pengaturan Bersama".

The impact on the adoption of this PSAK along with PSAK 66 "Joint Arrangements".

Entitas asosiasi adalah suatu entitas yang mana investor mempunyai pengaruh signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

An associate is an entity over which the entity has significant influence. Significant influence is the power of participate on the financial and operating policy decisions of the investee, but is not control or joint control over those policies.

Ventura bersama adalah pengaturan bersama yang para pihaknya memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto dari pengaturan.

A joint venture is a type of joint arrangement where the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the arrangement.

Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan tentang aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat tersebut ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian investor atas aset bersih investee setelah tanggal perolehan. Laba atau rugi investor mencakup bagian dari laba atau rugi investee dan OCI dari investor mencakup bagian OCI dari investee. Goodwill terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama terdapat dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diamortisasi maupun dilakukan pengujian penurunan nilai secara individu.

Under the equity method, the investment in an associate or a joint venture is initially recognized at cost and adjusted thereafter for the post-acquisition change in the investor's share of the investee's net assets. The investor's profit or loss includes its share of the investee's profit or loss and the investor's OCI includes its share of the investee's OCI. Goodwill relating to the associate or joint venture is included in the carrying amount of the investment and is neither amortized nor individually tested for impairment.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**d. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura
Bersama - Lanjutan**

Jika terdapat suatu perubahan yang diakui langsung dalam ekuitas entitas asosiasi atau ventura bersama, entitas mengakui bagiannya dari perubahan tersebut dan mengungkapkannya, jika relevan, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Keuntungan atau kerugian belum terealisasi yang timbul dari transaksi antara entitas dengan entitas asosiasi atau ventura bersama dieliminasi sebatas kepentingannya dalam entitas asosiasi atau ventura bersama.

Jika bagian entitas atas rugi pada entitas asosiasi atau joint venture sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi atau ventura bersama, maka entitas menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut. Setelah kepentingan entitas dikurangkan menjadi nol, tambahan kerugian dicadangkan, dan liabilitas diakui, hanya sepanjang entitas mempunyai kewajiban hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

Jika entitas asosiasi atau ventura bersama melaporkan laba pada periode berikutnya, entitas mengakui bagiannya atas laba tersebut hanya setelah bagiannya atas laba tersebut sama dengan bagian kerugian yang tidak diakui.

Laporan keuangan entitas asosiasi atau ventura bersama disusun untuk periode yang sama dengan entitas. Jika perlu, penyesuaian dilakukan untuk membawa kebijakan akuntansi yang sama dengan yang diterapkan entitas.

Setelah penerapan metode ekuitas, entitas menerapkan persyaratan di PSAK 71 "Instrumen Keuangan", untuk menentukan apakah perlu mengakui penurunan nilai tambahan sehubungan dengan investasinya dalam entitas asosiasi atau ventura bersama.

Jumlah tercatat keseluruhan investasi diuji untuk penurunan nilai sebagai suatu aset tunggal, yaitu, goodwill tidak diuji secara terpisah. Jumlah pemulihan investasi pada entitas asosiasi dinilai untuk setiap entitas asosiasi atau ventura bersama, kecuali entitas asosiasi atau ventura bersama tidak menghasilkan arus kas secara independen.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

**d. Investments in Associates and Joint Ventures -
Continued**

If there is a change recognized directly in the equity of the associate or joint venture, the entity recognizes its share of such changes and to disclose this, if relevant in the consolidated statement of changes in equity. Unrealized gains or losses resulting from transactions between the entity and associate or joint venture are eliminated to the extent of the interest in the associate or joint venture.

If the entity's share on loss in an associate or a joint venture equals or exceeds its interest in the associate or joint venture, it discontinues recognizing its share of further losses. After the entity's interest is reduced to zero, additional losses are provided for and a liability is recognized, only to the extent that the entity has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate or joint venture.

If the associate or joint venture subsequently reports profits, the entity resumes recognizing its share of those profits only after its share of the profits equals the share of losses not recognized.

The financial statements of the associate or joint venture are prepared for the same reporting period as the entity. When necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the entity.

After application of the equity method, the entity applies the requirement in PSAK 71 "Financial Instruments", to determine whether it is necessary to recognize an additional impairment loss with respect to its investment in the associate or joint venture.

The entire carrying amount of the investment is tested for impairment as a single asset, that is, goodwill is not tested separately. The recoverable amount of an investment in an associate is assessed for each individual associate or joint venture, unless the associate or joint venture does not generate cash flows independently.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

**d. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura
Bersama - Lanjutan**

**d. Investments in Associates and Joint Ventures -
Continued**

Pada saat hilangnya pengaruh signifikan pada entitas asosiasi atau ventura bersama, entitas mengakui setiap investasi yang tersisa pada nilai wajar. Perbedaan antara jumlah tercatat entitas asosiasi atau ventura bersama pada saat hilangnya pengaruh signifikan dan nilai wajar dari investasi yang tersisa dan hasil dari pelepasan diakui dalam laba atau rugi.

Upon loss of significant influence over the associate or joint control over joint venture, the entity measures and recognizes any retained investment as its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate or joint venture upon loss of significant influence and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognized in profit or loss.

Persyaratan pengungkapan untuk entitas dengan pengendalian bersama atau pengaruh signifikan pada investee dijelaskan dalam PSAK 67 "Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain".

The disclosure requirements for entity with joint control of, or significant influence over, an investee are specified in PSAK 67 "Disclosure of Interest in Other Entities".

Operasi Bersama ("KSO")

Joint Operation ("JO")

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama.

Represent joint arrangement where by the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement. Those parties are called joint operator.

Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

A joint operator recognized in relation to its interest in a joint operation:

- a) Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- b) Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- c) Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- d) Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
- e) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

- a) Its assets including its share of any assets held jointly;
- b) Its liability including its share of any liabilities incurred jointly;
- c) Income from the sale of its share of the output arising from the joint operation;
- d) Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and
- e) Expenses, including their share of any expenses that occur together.

e. Transaksi dengan pihak berelasi

e. Related party transactions

Kelompok Usaha melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 7 (Revisi 2010) "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi" dan PSAK 7 (Penyesuaian 2015) "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

The Group deals transactions with related parties as defined in PSAK 7 (Revised 2010) "Related Party Disclosures" and PSAK 7 (Improvement 2015) "Related Party Disclosures".

PSAK ini mensyaratkan pengungkapan hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen dalam laporan keuangan konsolidasian dan laporan keuangan tersendiri entitas induk dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual

This PSAK requires disclosure of relationships, transactions and balances related parties, including commitments in the consolidated financial statements and separate financial statements of the parent entity also applies to individual financial statements.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

e. Transaksi dengan pihak berelasi - Lanjutan

PSAK ini juga memberikan pengecualian dari persyaratan umum pengungkapan pihak berelasi atas transaksi dengan pemerintah dan entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama, atau dipengaruhi secara signifikan oleh Pemerintah (entitas berelasi dengan Pemerintah).

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas yang menyiapkan laporan keuangannya (entitas pelapor).

- a. Orang atau anggota keluarga terdekat 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. personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- b. Suatu entitas mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika entitas jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
 - ii. satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - iii. kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - iv. suatu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - v. entitas tersebut adalah suatu program imbalan paska kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas lain 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).

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

e. Related party transactions - Continued

This PSAK also introduces an exemption from the general related party disclosure requirements for transactions with government and entities that are controlled, jointly controlled or significantly influenced by the same Government as the reporting entity (Government related entities).

Related party is a person or an entity related to the entity who prepares financial statements (the reporting entity).

- a. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:
 - i. has control or joint control over 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 defined benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity in 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).

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

e. Transaksi dengan pihak berelasi - Lanjutan

- vii. orang yang di indentifikasikan dalam huruf (a.i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

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

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan atau tidak dengan persyaratan dan kondisi sebagaimana yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak mempunyai hubungan pihak-pihak berelasi, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang relevan.

f. Instrumen Keuangan

Kelompok Usaha menerapkan PSAK 71 "Instrumen Keuangan" termasuk Amandemen PSAK 71 "Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pembayaran dengan Kompensasi Negatif". Amandemen PSAK 71 mengatur bahwa aset keuangan dengan fitur pelunasan dipercepat yang dapat mengakibatkan kompensasi negatif memenuhi kualifikasi karena arus kas kontraktual hanya berasal dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok hutangnya dan Entitas juga menerapkan PSAK 60 (Revisi 2014) "Keuangan Instrumen: Pengungkapan". PSAK 71 menggantikan PSAK 55 (Revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran".

PSAK 50 (Revisi 2014) menguraikan persyaratan akuntansi untuk penyajian instrumen keuangan, terutama yang pengklasifikasian instrumen tersebut ke dalam aset keuangan, liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas. Standar ini juga memberikan panduan tentang klasifikasi bunga, dividen dan keuntungan / kerugian terkait, dan kapan aset keuangan dan kewajiban keuangan dapat saling hapus.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

e. Related party transactions - Continued

- 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 of a parent of the entity).

The transaction was conducted on terms agreed by both parties, which terms may not be the same as other transactions conducted by parties who are not related.

All transactions and balances with significant related parties, whether or not conducted with the terms and conditions, as were done with the parties that have no relation to related parties, have been disclosed in the relevant notes to the consolidated financial statements.

f. Financial Instruments

the Group adopted PSAK 71 "Financial Instruments" including Amendment to PSAK 71 "Financial Instruments: Features of Accelerating Repayment with Negative Compensation". Amendment to PSAK 71 regulates that financial assets with accelerated repayment features that can result in negative compensation meeting qualifications as contractual cash flows originating solely from payment of principal and interest from the principal amount owed and the Entity also applied PSAK 60 (Revised 2014) "Financial Instruments: Disclosures". PSAK 71 replaces PSAK 55 (Revised 2014) "Financial Instruments: Recognition and Measurement".

PSAK 50 (Revised 2014) outlines the accounting requirements for the presentation of financial instruments, particularly as to the classification of such instruments into financial assets, financial liabilities and equity instruments. The standard also provides guidance on the classification of related interest, dividends and gains/losses, and when financial assets and financial liabilities can be offset.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

PSAK 50 (Revisi 2014) menguraikan persyaratan akuntansi penyajian dari instrumen keuangan, terutama untuk klasifikasi instrumen tersebut dalam aset keuangan, liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas. Standar ini juga memberikan panduan pada klasifikasi terkait dengan suku bunga, dividen dan keuntungan / kerugian, dan ketika aset keuangan dan liabilitas keuangan dapat di saling hapus.

PSAK 60 (Revisi 2014) mensyaratkan pengungkapan kuantitatif dan kualitatif dalam laporan keuangan yang memungkinkan para pengguna untuk mengevaluasi signifikansi instrumen keuangan atas posisi dan kinerja keuangan, dan sifat dan tingkat risiko yang timbul dari instrumen keuangan yang mana entitas adalah terekspos selama periode dan pada akhir periode pelaporan dan bagaimana entitas mengelola risiko-risiko tersebut. Selain itu, standar ini menjelaskan persyaratan untuk pengungkapan risiko likuiditas.

1. Aset Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Aset keuangan diakui pada posisi keuangan ketika entitas menjadi pihak dalam penyediaan instrumen secara kontraktual. Semua aset keuangan diakui dan tidak diakui berdasarkan tanggal perdagangan di mana pembelian atau penjualan aset keuangan dilakukan berdasarkan kontrak yang persyaratannya mengharuskan penyerahan aset dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh pasar yang bersangkutan.

Aset keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar, dalam hal investasi tidak diklasifikasikan sebagai FVTPL, nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan akuisisi atau penerbitan aset keuangan.

Semua aset keuangan yang diakui kemudian diukur secara keseluruhan pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar, tergantung pada klasifikasi aset keuangan tersebut.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Financial Instruments - Continued

PSAK 50 (Revised 2014) outlines the accounting requirements for the presentation of financial instruments, particularly as to the classification of such instruments into financial assets, financial liabilities and equity instruments. The standard also provides guidance on the classification of related interest, dividends and gains/losses, and when financial assets and financial liabilities can be offset.

PSAK 60 (Revised 2014) requires quantitative and qualitative disclosures in the financial statements that enable users to evaluate the significance of financial instruments on the financial position and performance, and the nature and extent of risks arising from financial instruments to which the entity is exposed during the period and at the end of the reporting period and how the entity manages such risks. In addition, this standard describes the requirement for disclosure of liquidity risk.

1. Financial Assets

Initial Recognition and Measurement

Financial assets are recognized on the financial position when the entity becomes a party to the contractual provision of the instrument. All financial assets are recognized and de-recognized on a trade date basis where the purchase or sale of financial assets is under a contract whose terms require delivery of assets within the time frame established by the market concerned.

Financial assets are initially measured at fair value, in the case of investments not classified as FVTPL, fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issuance of financial assets.

All recognized financial assets are subsequently measured in their entirety at either amortized cost or fair value, depending on the classification of the financial assets.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

1. Aset Keuangan

1. Financial Assets

Pengukuran Selanjutnya

Subsequent Measurement

Instrumen utang yang memenuhi kondisi berikut diukur pada biaya perolehan diamortisasi:

Debt instruments that meet the following conditions are subsequently measured at amortized cost:

- aset keuangan dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan arus kas pada tanggal tertentu yang hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

- the financial asset is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and
- the contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

Instrumen utang yang memenuhi ketentuan berikut ini selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain (FVOCI):

Debt instruments that meet the following conditions are subsequently measured at fair value through other comprehensive income (FVOCI):

- aset keuangan dimiliki dalam model bisnis yang tujuannya dicapai dengan mengumpulkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan arus kas pada tanggal tertentu yang hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

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

Semua aset keuangan lain yang tidak diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi (FVTPL).

All other financial assets that are not classified as amortized cost or FVOCI are subsequently measured at fair value through profit or loss (FVTPL).

Kelompok Usaha dapat membuat penetapan yang tidak dapat dibatalkan berikut ini pada pengakuan awal aset keuangan:

The Group may make the following irrevocable designation at initial recognition of a financial asset:

- Kelompok Usaha dapat memilih yang tidak dapat dibatalkan untuk menyajikan perubahan berikutnya dalam nilai wajar dari investasi ekuitas dalam pendapatan komprehensif lain (tanpa klasifikasi kembali) jika memenuhi kriteria tertentu; dan
- Kelompok Usaha dapat menetapkan investasi utang yang tidak dapat dibatalkan yang memenuhi biaya diamortisasi atau kriteria FVOCI sebagai yang diukur pada FVTPL jika tindakan tersebut menghilangkan atau secara signifikan mengurangi inkonsistensi akuntansi.

- the Group may irrevocably elect to present subsequent changes in fair value of an equity investment in other comprehensive income (no recycling) if meet certain criteria; and
- the Group may irrevocably designate a debt investment that meets the amortized cost or FVOCI criteria as measured at FVTPL if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

1. Aset Keuangan - Lanjutan

1. Financial Assets - Continued

Pengukuran Selanjutnya - Lanjutan

Subsequent Measurement - Continued

Dalam tahun berjalan, Kelompok Usaha tidak ada penetapan investasi utang yang memenuhi biaya diamortisasi atau kriteria FVOCI sebagai yang diukur pada FVTPL maupun investasi ekuitas sebagai FVOCI.

In the current year, the Group has neither designated any debt investments that meet the amortized cost or FVOCI criteria as measured at FVTPL nor any equity investment as FVOCI.

Biaya Perolehan Diamortisasi dan Metode Bunga Efektif

Amortized Cost and Effective Interest Method

Biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan adalah jumlah di mana aset keuangan diukur pada pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah amortisasi kumulatif dengan menggunakan metode suku bunga efektif dari setiap perbedaan antara jumlah awal dan jumlah jatuh tempo, disesuaikan dengan penyisihan kerugian. Di sisi lain, jumlah tercatat bruto dari aset keuangan adalah biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan sebelum disesuaikan dengan penyisihan kerugian.

The amortized cost of a financial asset is the amount at which the financial asset is measured at initial recognition minus the principal repayments, plus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount, adjusted for any loss allowance. On the other hand, the gross carrying amount of a financial asset is the amortized cost of a financial asset before adjusting for any loss allowance.

Pendapatan bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif untuk instrumen utang yang diukur kemudian pada biaya perolehan diamortisasi dan pada FVOCI. Untuk instrumen keuangan selain yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga dihitung dengan menggunakan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto dari aset keuangan (basis bruto), kecuali untuk aset keuangan yang kemudian mengalami penurunan nilai kredit. Untuk aset keuangan yang kemudian mengalami penurunan nilai kredit, pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif pada biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan tersebut. Jika, pada periode pelaporan berikutnya, risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami penurunan nilai kredit meningkat sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan nilai kredit, maka pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap nilai tercatat bruto aset keuangan.

Interest income is recognized using the effective interest method for debt instruments measured subsequently at amortized cost and at FVOCI. For financial instruments other than purchased or originated credit-impaired financial assets, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of a financial asset (gross basis), except for financial assets that have subsequently become credit-impaired. For financial assets that have subsequently become credit-impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the amortized cost of the financial asset. If, in subsequent reporting periods, the credit risk on the credit-impaired financial instrument improves so that the financial asset is no longer credit-impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of the financial asset.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

1. Aset Keuangan - Lanjutan

1. Financial Assets - Continued

Biaya Perolehan Diamortisasi dan Metode
Bunga Efektif - Lanjutan

Amortized Cost and Effective Interest Method
- Continued

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen utang dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan.

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a debt instrument and of allocating interest income over the relevant period.

Untuk instrumen keuangan selain yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk (yaitu aset yang mengalami penurunan nilai kredit pada pengakuan awal), suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan atau diterima merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premi atau diskon lainnya) tidak termasuk kerugian kredit yang diharapkan, selama perkiraan umur dari instrumen utang, atau, jika sesuai, periode yang lebih pendek, ke jumlah tercatat bruto dari instrumen hutang pada pengenalan awal.

For financial instruments other than purchased or originated credit-impaired financial assets (i.e. assets that are credit-impaired on initial recognition), the effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) excluding expected credit losses, through the expected life of the debt instrument, or, where appropriate, a shorter period, to the gross carrying amount of the debt instrument on initial recognition.

Untuk aset keuangan yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk, Kelompok Usaha mengakui pendapatan bunga dengan menerapkan suku bunga efektif yang disesuaikan dengan kredit ke biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan tersebut sejak pengakuan awal. Penghitungan tidak kembali ke basis bruto meskipun risiko kredit dari aset keuangan kemudian membaik sehingga aset keuangan tidak lagi memburuk.

For purchased or originated credit-impaired financial assets, the Group recognizes interest income by applying the credit-adjusted effective interest rate to the amortized cost of the financial asset from initial recognition. The calculation does not revert to the gross basis even if the credit risk of the financial asset subsequently improves so that the financial asset is no longer credit-impaired.

Pendapatan bunga diakui dalam laporan laba rugi dan dimasukkan dalam item baris "Pendapatan Keuangan - Pendapatan Bunga".

Interest income is recognized in profit or loss and is included in the "Finance Income – Interest Income" line item.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

1. Aset Keuangan - Lanjutan

1. Financial Assets - Continued

Investasi dalam Instrumen Utang Yang
Diklasifikasikan sebagai FVOCI

Investment in Debt Instruments Classified as
at FVOCI

Instrumen utang pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi. Selanjutnya, perubahan nilai tercatat instrumen utang sebagai akibat dari keuntungan dan kerugian selisih kurs, keuntungan atau kerugian penurunan nilai, dan pendapatan bunga yang dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif, diakui dalam laporan laba rugi. Jumlah yang diakui dalam laba rugi sama dengan jumlah yang akan diakui dalam laporan laba rugi jika aset keuangan tersebut diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Semua perubahan lain dalam nilai tercatat dari aset keuangan tersebut diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan diakumulasi dalam judul cadangan revaluasi investasi. Ketika aset keuangan ini dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam pendapatan komprehensif lain akan direklasifikasi ke laba rugi.

The debt instruments are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, changes in the carrying amount of the debt instruments as a result of foreign exchange gains and losses, impairment gains or losses, and interest income calculated using the effective interest method are recognized in profit or loss. The amounts that are recognized in profit or loss are the same as the amounts that would have been recognized in profit or loss if these financial assets had been measured at amortized cost. All other changes in the carrying amount of these financial assets are recognized in other comprehensive income and accumulated under the heading of investments revaluation reserve. When these financial assets are derecognized, the cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss.

Pada pengakuan awal, Kelompok Usaha dapat membuat pemilihan yang tidak dapat dibatalkan (atas dasar instrumen per instrumen) untuk menetapkan investasi pada instrumen ekuitas sebagai pada FVOCI. Penunjukan FVOCI tidak diizinkan jika investasi ekuitas dimiliki untuk diperdagangkan atau jika merupakan imbalan kontinjensi yang diakui oleh pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis yang menerapkan PSAK 22.

On initial recognition, the Group may make an irrevocable election (on an instrument-by-instrument basis) to designate investments in equity instruments as at FVOCI. Designation at FVOCI is not permitted if the equity investment is held for trading or if it is contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination to which PSAK 22 applies.

Aset keuangan disimpan untuk diperdagangkan jika:

A financial asset is held for trading if:

- diakuisisi terutama untuk tujuan menjualnya dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal, ini merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan teridentifikasi yang dikelola bersama oleh Kelompok Usaha dan memiliki bukti pola pengambilan laba jangka pendek aktual terkini; atau
- merupakan derivatif (kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrumen lindung nilai yang ditetapkan dan efektif).

- it has been acquired principally for the purpose of selling it in the near term; or
- on initial recognition it is part of a portfolio of identified financial instruments that the Group manages together and has evidence of a recent actual pattern of short-term profit-taking; or
- it is a derivative (except for a derivative that is a financial guarantee contract or a designated and effective hedging instrument).

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

1. Aset Keuangan - Lanjutan

1. Financial Assets - Continued

Investasi dalam Instrumen Utang Yang
Diklasifikasikan sebagai FVOCI - Lanjutan

Investment in Debt Instruments Classified as
at FVOCI - Continued

Investasi dalam instrumen ekuitas pada FVOCI pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi. Selanjutnya, nilai wajar tersebut diukur pada nilai wajar dengan keuntungan dan kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi. Keuntungan atau kerugian kumulatif tidak akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan investasi ekuitas, melainkan akan ditransfer ke saldo laba.

Investments in equity instruments at FVOCI are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, they are measured at fair value with gains and losses arising from changes in fair value recognized in other comprehensive income and accumulated in the investments revaluation reserve. The cumulative gain or loss will not be reclassified to profit or loss on disposal of the equity investments, instead, they will be transferred to retained earnings.

Pendapatan dividen dari investasi dalam instrumen ekuitas ini diakui dalam laporan laba rugi ketika hak Kelompok Usaha untuk menerima dividen ditetapkan, kecuali dividen tersebut secara jelas mewakili pemulihan sebagian biaya investasi. Dividen disertakan dalam baris rincian "Pendapatan Keuangan - Pendapatan Dividen" dalam laporan laba rugi.

Dividends income on these investments in equity instruments are recognized in profit or loss when the Group's right to receive the dividends is established, unless the dividends clearly represent a recovery of part of the cost of the investment. Dividends are included in the "Finance Income - Dividend Income" line item in profit or loss.

Aset Keuangan pada FVTPL

Financial Assets at FVTPL

Aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI diukur pada FVTPL.

Financial assets that do not meet the criteria for being measured at amortized cost or FVOCI are measured at FVTPL.

Secara khusus:

Specifically:

- Investasi pada instrumen ekuitas diklasifikasikan sebagai FVTPL, kecuali Kelompok Usaha menetapkan investasi ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan atau imbalan kontinjensi yang timbul dari kombinasi bisnis seperti pada FVOCI yang tidak dapat dibatalkan pada pengakuan awal.
- Instrumen utang yang tidak memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau kriteria FVOCI diklasifikasikan sebagai FVTPL. Selain itu, instrumen utang yang memenuhi kriteria biaya diamortisasi atau kriteria FVOCI dapat ditetapkan sebagai FVTPL yang tidak dapat dibatalkan pada saat pengakuan awal jika penetapan tersebut menghilangkan atau secara signifikan mengurangi inkonsistensi pengukuran atau pengakuan yang akan timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian pada mereka atas dasar yang berbeda.

- Investments in equity instruments are classified as at FVTPL, unless the Entity designates an equity investment that is neither held for trading nor a contingent consideration arising from a business combination as at FVOCI irrevocably on initial recognition.
- Debt instruments that do not meet the amortized cost criteria or the FVOCI criteria are classified as at FVTPL. In addition, debt instruments that meet either the amortized cost criteria or the FVOCI criteria may be designated as at FVTPL irrevocably upon initial recognition if such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would arise from measuring assets or liabilities or recognizing the gains and losses on them on different bases.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

1. Aset Keuangan - Lanjutan

1. Financial Assets - Continued

Aset Keuangan pada FVTPL - Lanjutan

Financial Assets at FVTPL - Continued

Aset keuangan pada FVTPL diukur pada nilai wajar pada setiap tanggal pelaporan, dengan keuntungan atau kerugian nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi sepanjang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laporan laba rugi termasuk dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan dan dimasukkan dalam item baris "Keuntungan dan Kerugian Lainnya".

Financial assets at FVTPL are measured at fair value as at each reporting date, with any fair value gains or losses recognized in profit or loss to the extent they are not part of a designated hedging relationship. The net gain or loss recognized in profit or loss includes any dividend or interest earned on the financial asset and is included in the "Other Gains and Losses" line item.

Keuntungan dan Kerugian Selisih Kurs

Foreign Exchange Gains and Losses

Nilai tercatat aset keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang asing tersebut dan dijabarkan dengan kurs spot pada setiap tanggal pelaporan.

The carrying amount of financial assets that are denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate as at each reporting date.

Secara khusus:

Specifically:

- untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan, selisih kurs diakui dalam laporan laba rugi pada item baris "Keuntungan atau Kerugian Selisih Kurs";
- untuk instrumen utang yang diukur pada FVOCI yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan, selisih kurs atas biaya perolehan diamortisasi dari instrumen utang tersebut diakui dalam laporan laba rugi pada item baris "Keuntungan atau Kerugian Selisih Kurs";
- untuk aset keuangan yang diukur pada FVTPL yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan, selisih kurs diakui dalam laporan laba rugi pada item baris "Keuntungan atau Kerugian Selisih Kurs"; dan
- untuk instrumen ekuitas yang diukur dengan FVOCI, selisih kurs diakui dalam pendapatan komprehensif lain dalam cadangan revaluasi investasi.

- for debt instruments measured at FVOCI that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences on the amortized cost of the debt instrument are recognized in profit or loss in the "Gains or Losses on Foreign Exchange" line item;
- for debt instruments measured at FVOCI that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences on the amortized cost of the debt instrument are recognized in profit or loss in the "Gains or Losses on Foreign Exchange" line item;
- for financial assets measured at FVTPL that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss in the "Gains or Losses on Foreign Exchange" line item; and
- for equity instruments measured at FVOCI, exchange differences are recognized in other comprehensive income in the investments revaluation reserve.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

1. Aset Keuangan - Lanjutan

1. Financial Assets - Continued

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Impairment of Financial Assets

Kelompok Usaha mengakui penyisihan kerugian kredit ekspektasian ("ECL") atas investasi dalam instrumen utang yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau pada FVOCI, piutang sewa, aset kontrak, serta komitmen pinjaman pada kontrak jaminan keuangan. Tidak ada kerugian penurunan nilai yang diakui untuk investasi pada instrumen ekuitas. Jumlah kerugian kredit ekspektasian diperbarui pada setiap tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal atas instrumen keuangan tersebut.

The Group recognizes a loss allowance for expected credit losses ("ECL") on investments in debt instruments that are measured at amortized cost or at FVOCI, lease receivables, contract assets, as well as on loan commitments financial guarantee contracts. No impairment loss is recognized for investments in equity instruments. The amount of expected credit losses is updated at each reporting date to reflect changes in credit risk since initial recognition of the respective financial instrument.

Kelompok Usaha selalu mengakui ECL sepanjang umur untuk piutang usaha, aset kontrak dan piutang sewa. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan ini diestimasi dengan menggunakan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Kelompok Usaha, disesuaikan untuk faktor-faktor yang spesifik bagi debitur, kondisi ekonomi secara umum dan penilaian terhadap arah saat ini maupun arah kondisi perkiraan kerugian pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu uang jika sesuai.

The Group always recognizes lifetime ECL for trade receivables, contract assets and lease receivables. The expected credit losses on these financial assets are estimated using a provision matrix based on the Group's historical credit loss experience, adjusted for factors that are specific to the debtors, general economic conditions and an assessment of both the current as well as the forecast direction of conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.

Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Kelompok Usaha mengakui ECL sepanjang umur ketika terdapat peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal. Sebaliknya, jika risiko kredit atas instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Kelompok Usaha mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut dengan jumlah yang sama dengan ECL 12 bulan (12mECL). Penilaian apakah ECL sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan atau risiko gagal bayar yang terjadi sejak pengakuan awal alih-alih pada bukti aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit pada tanggal pelaporan atau terjadi gagal bayar (default) yang sebenarnya.

For all other financial instruments, the Group recognizes lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12 month ECL (12mECL). The assessment of whether lifetime ECL should be recognized is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit-impaired at the reporting date or an actual default occurring.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

1. Aset Keuangan - Lanjutan

1. Financial Assets - Continued

Penurunan Nilai Aset Keuangan - Lanjutan

Impairment of Financial Assets - Continued

ECL sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang dihasilkan dari semua kemungkinan peristiwa gagal bayar (default) selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, 12mECL merupakan porsi ECL sepanjang umur yang diharapkan dihasilkan dari peristiwa gagal bayar (default) pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12mECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date.

Risiko Kredit Meningkat Signifikan

Significant Increase in Credit Risk

Dalam menilai apakah risiko kredit pada instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Kelompok Usaha membandingkan risiko gagal bayar (default) yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar (default) yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal. Dalam melakukan penilaian ini, Kelompok Usaha mempertimbangkan informasi kuantitatif dan kualitatif yang wajar dan dapat didukung, termasuk pengalaman historis dan informasi berwawasan ke depan yang tersedia tanpa biaya atau upaya yang tidak semestinya. Informasi berwawasan ke depan yang dipertimbangkan mencakup prospek masa depan industri tempat debitur Kelompok Usaha beroperasi, yang diperoleh dari laporan ahli ekonomi, analisis keuangan, badan pemerintah, lembaga pemikir (think-tanks) terkait, dan organisasi serupa lainnya, serta pertimbangan berbagai sumber eksternal dan memperkirakan informasi ekonomi yang terkait dengan operasi inti Kelompok Usaha.

In assessing whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition, the Group compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition. In making this assessment, the Group considers both quantitative and qualitative information that is reasonable and supportable, including historical experience and forward-looking information that is available without undue cost or effort. Forward-looking information considered includes the future prospects of the industries in which the Group's debtors operate, obtained from economic expert reports, financial analysts, governmental bodies, relevant think-tanks and other similar organizations, as well as consideration of various external sources of actual and forecast economic information that relate to the Group's core operations.

Untuk komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan, pada tanggal Kelompok Usaha menjadi salah satu pihak dari komitmen yang tidak dapat dibatalkan dianggap sebagai tanggal pengakuan awal untuk tujuan penilaian penurunan nilai instrumen keuangan. Dalam menilai apakah terdapat peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal atas komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan, Kelompok Usaha mempertimbangkan perubahan risiko di mana debitur tertentu akan gagal bayar (default) dalam kontrak.

For loan commitments and financial guarantee contracts, the date that the Group becomes a party to the irrevocable commitment is considered to be the date of initial recognition for the purposes of assessing the financial instrument for impairment. In assessing whether there has been a significant increase in the credit risk since initial recognition of a loan commitment and financial guarantee contract, the Group considers the changes in the risk that the specified debtor will default on the contract.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

1. Aset Keuangan - Lanjutan

1. Financial Assets - Continued

Risiko Kredit Meningkat Signifikan -
Lanjutan

Significant Increase in Credit Risk -
Continued

Kelompok Usaha secara berkala memantau efektivitas kriteria yang digunakan untuk mengidentifikasi apakah terdapat peningkatan risiko kredit yang signifikan dan merevisinya sesuai kebutuhan untuk memastikan bahwa kriteria tersebut mampu mengidentifikasi peningkatan risiko kredit yang signifikan sebelum jumlah tersebut jatuh tempo.

The Group regularly monitors the effectiveness of the criteria used to identify whether there has been a significant increase in credit risk and revises them as appropriate to ensure that the criteria are capable of identifying significant increase in credit risk before the amount becomes past due.

Jika Kelompok Usaha telah mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan dengan jumlah yang sama dengan ECL sepanjang umur pada periode pelaporan sebelumnya, tetapi menentukan pada tanggal pelaporan saat ini bahwa kondisi untuk ECL sepanjang umur tidak lagi terpenuhi, Kelompok Usaha mengukur penyisihan kerugian pada jumlah yang sama dengan 12mECL pada tanggal pelaporan saat ini, kecuali untuk aset yang menggunakan pendekatan yang disederhanakan.

If the Group has measured the loss allowance for a financial instrument at an amount equal to lifetime ECL in the previous reporting period, but determines at the current reporting date that the conditions for lifetime ECL are no longer met, the Group measures the loss allowance at an amount equal to 12mECL at the current reporting date, except for assets for which simplified approach was used.

Kelompok Usaha mengakui keuntungan atau kerugian penurunan nilai dalam laporan laba rugi untuk semua instrumen keuangan dengan penyesuaian yang sesuai dengan nilai tercatatnya melalui akun penyisihan kerugian, kecuali untuk investasi dalam instrumen hutang yang diukur pada FVOCI, di mana penyisihan kerugian diakui pada penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, dan tidak mengurangi nilai tercatat aset keuangan pada laporan posisi keuangan.

The Group recognizes an impairment gain or loss in profit or loss for all financial instruments with a corresponding adjustment to their carrying amount through a loss allowance account, except for investments in debt instruments that are measured at FVOCI, for which the loss allowance is recognized in other comprehensive income and accumulated in the investment revaluation reserve, and does not reduce the carrying amount of the financial asset in the statement of financial position.

Kebijakan Penghapusan

Write-off Policy

Kelompok Usaha menghapus aset keuangan jika terdapat informasi yang menunjukkan bahwa debitur berada dalam kesulitan keuangan yang parah dan tidak ada prospek pemulihan yang realistis. Aset keuangan yang dihapuskan mungkin masih tunduk pada aktivitas penegakan hukum berdasarkan prosedur pemulihan Kelompok Usaha, dengan mempertimbangkan advis hukum jika sesuai. Setiap pemulihan yang dilakukan diakui dalam laporan laba rugi.

The Group writes off a financial asset when there is information indicating that the debtor is in severe financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery. Financial assets written off may still be subject to enforcement activities under the Group's recovery procedures, taking into account legal advice where appropriate. Any recoveries made are recognized in profit or loss.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

1. Aset Keuangan - Lanjutan

1. Financial Assets - Continued

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Derecognition of Financial Assets

Kelompok Usaha menghentikan pengakuan aset keuangan hanya jika hak kontraktual atas arus kas dari aset tersebut berakhir, atau saat aset keuangan tersebut dialihkan dan secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset kepada pihak lain. Jika Kelompok Usaha tidak mengalihkan atau mempertahankan secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan dan terus mengendalikan aset yang dialihkan, Kelompok Usaha mengakui hak kepemilikannya atas aset dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Kelompok Usaha memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang dialihkan, Kelompok Usaha tetap mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar hasil yang diterima.

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

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laporan laba rugi. Selain itu, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen utang yang diklasifikasikan sebagai FVOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi direklasifikasi ke laba rugi. Sebaliknya, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen ekuitas yang telah ditetapkan Kelompok Usaha pada pengakuan awal untuk diukur pada FVOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi tidak direklasifikasi ke laba rugi, tetapi dipindahkan ke saldo laba.

On derecognition of a financial asset measured at amortized cost, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss. In addition, on derecognition of an investment in a debt instrument classified as at FVOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investments revaluation reserve is reclassified to profit or loss. In contrast, on derecognition of an investment in equity instrument which the Group has elected on initial recognition to measure at FVOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investments revaluation reserve is not reclassified to profit or loss, but is transferred to retained earnings.

2. Liabilitas Keuangan

2. Financial Liabilities

Semua liabilitas keuangan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif atau pada FVTPL.

All financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method or at FVTPL.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

2. Liabilitas Keuangan - Lanjutan

2. Financial Liabilities - Continued

Namun, liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan tidak memenuhi syarat untuk penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan, kontrak dan komitmen jaminan keuangan yang diterbitkan oleh Kelompok Usaha, diukur sesuai dengan kebijakan akuntansi spesifik yang ditetapkan di bawah ini.

However, financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies, financial guarantee contracts and commitments issued by the Group, are measured in accordance with the specific accounting policies set out below.

Liabilitas Keuangan pada FVTPL

Financial Liabilities at FVTPL

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai FVTPL jika liabilitas keuangan merupakan imbalan kontinjensi dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis, dimiliki untuk diperdagangkan atau ditetapkan sebagai FVTPL.

Financial liabilities are classified as at FVTPL when the financial liability is contingent consideration of an acquirer in a business combination, held for trading or it is designated as at FVTPL.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan jika:

A financial liability is classified as held for trading if:

- telah diperoleh terutama untuk tujuan dibeli kembali dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal, ini merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan yang diidentifikasi yang dikelola bersama oleh Kelompok Usaha dan memiliki pola pengambilan keuntungan jangka pendek aktual terkini; atau
- merupakan derivatif, kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrumen lindung nilai yang ditetapkan dan efektif.

- it has been acquired principally for the purpose of repurchasing it in the near term; or
- on initial recognition it is part of a portfolio of identified financial instruments that the Group manages together and has a recent actual pattern of short-term profit-taking; or

Liabilitas keuangan selain liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan atau imbalan kontinjensi dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada pengakuan awal jika:

A financial liability other than a financial liability held for trading or contingent consideration of an acquirer in a business combination may be designated as at FVTPL upon initial recognition if:

- penunjukan tersebut menghilangkan atau secara signifikan mengurangi pengukuran atau pengakuan yang inkonsistensi, yang jika tidak maka akan timbul; atau

- such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency, that would otherwise arise; or

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

2. Liabilitas Keuangan - Lanjutan

2. Financial Liabilities - Continued

Liabilitas Keuangan pada FVTPL - Lanjutan

Financial Liabilities at FVTPL - Continued

- liabilitas keuangan merupakan bagian dari kelompok aset keuangan atau kewajiban keuangan atau keduanya, yang dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan oleh Kelompok Usaha, dan informasi tentang pengelompokan tersebut adalah disediakan secara internal atas dasar tersebut; atau
- merupakan bagian dari kontrak yang mengandung satu atau lebih derivatif melekat, dan PSAK 71 mengizinkan seluruh kontrak gabungan untuk ditetapkan sebagai FVTPL.

- the financial liability forms part of a group of financial assets or financial liabilities or both, which is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with the Group's documented risk management or investment strategy, and information about the grouping is provided internally on that basis; or
- it forms part of a contract containing one or more embedded derivatives, and PSAK 71 permits the entire combined contract to be designated as at FVTPL.

Liabilitas keuangan pada FVTPL disajikan sebesar nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi sepanjang hal tersebut bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi menggabungkan setiap bunga yang dibayarkan atas liabilitas keuangan dan dimasukkan dalam item baris "Keuntungan dan Kerugian Lain-lain".

Financial liabilities at FVTPL are stated at fair value with any gains or losses arising on changes in fair value recognized in profit or loss to the extent that they are not part of a designated hedging relationship. The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any interest paid on the financial liabilities and is included in the "Other Gains and Losses" line item.

Namun, untuk liabilitas keuangan yang ditetapkan sebagai FVTPL, jumlah perubahan nilai wajar liabilitas keuangan yang dapat diatribusikan pada perubahan risiko kredit sendiri dari liabilitas tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali pengakuan dampak dari perubahan risiko kredit liabilitas dalam pendapatan komprehensif lain akan menciptakan atau memperbesar inkonsistensi akuntansi dalam laba rugi. Sisa perubahan nilai wajar karena selain risiko kredit sendiri dari liabilitas diakui dalam laporan laba rugi. Perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan pada risiko kredit liabilitas keuangan diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan kemudian tidak direklasifikasi ke laba rugi; sebagai gantinya, mereka dipindahkan ke saldo laba pada saat penghentian pengakuan kewajiban keuangan.

However, for financial liabilities that are designated as at FVTPL, the amount of change in the fair value of the financial liability that is attributable to changes in own credit risk of that liability is recognized in other comprehensive income, unless the recognition of the effects of changes in the liability's credit risk in other comprehensive income would create or enlarge an accounting mismatch in profit or loss. The remaining amount of change in the fair value due to other than own credit risk of liability is recognized in profit or loss. Changes in fair value attributable to a financial liability's credit risk that are recognized in other comprehensive income are not subsequently reclassified to profit or loss; instead they are transferred to retained earnings upon derecognition of the financial liability.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

2. Liabilitas Keuangan - Lanjutan

2. Financial Liabilities - Continued

Liabilitas Keuangan Selanjutnya Diukur pada
Biaya perolehan diamortisasi

Financial Liabilities Subsequently Measured
at Amortized Cost

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan imbalan kontinjensi dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis, tidak dimiliki untuk diperdagangkan, atau ditetapkan sebagai FVTPL, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Financial liabilities that are not contingent consideration of an acquirer in a business combination, not held-for-trading, or designated as at FVTPL, are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Metode suku bunga efektif adalah metode untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran tunai di masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan atau diterima yang merupakan bagian integral dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan premi atau diskon lainnya) selama perkiraan umur kewajiban keuangan, atau (jika sesuai) periode yang lebih singkat, untuk biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan.

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial liability and of allocating interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial liability, or (where appropriate) a shorter period, to the amortized cost of a financial liability.

Keuntungan dan Kerugian Selisih Kurs

Foreign Exchange Gains and Losses

Untuk liabilitas keuangan dalam mata uang asing dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan, keuntungan dan kerugian selisih kurs ditentukan berdasarkan biaya perolehan diamortisasi instrumen tersebut. Keuntungan dan kerugian selisih kurs ini diakui dalam "Keuntungan atau Kerugian Selisih Kurs" dalam laporan laba rugi untuk liabilitas keuangan yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan. Untuk liabilitas yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai untuk lindung nilai atas risiko mata uang asing, keuntungan dan kerugian selisih kurs diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan diakumulasi dalam komponen ekuitas yang terpisah.

For financial liabilities that are denominated in a foreign currency and are measured at amortized cost as at each reporting date, the foreign exchange gains and losses are determined based on the amortized cost of the instruments. These foreign exchange gains and losses are recognized in the "Gains or Losses on Foreign Exchange" in profit or loss for financial liabilities that are not part of a designated hedging relationship. For those which are designated as a hedging instrument for a hedge of foreign currency risk, foreign exchange gains and losses are recognized in other comprehensive income and accumulated in a separate component of equity.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

2. Liabilitas Keuangan - Lanjutan

Keuntungan dan Kerugian Selisih Kurs -
Lanjutan

Nilai wajar dari liabilitas keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang asing tersebut dan dijabarkan dengan kurs spot pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL, komponen valuta asing merupakan bagian dari keuntungan atau kerugian nilai wajar dan diakui dalam laporan laba rugi untuk liabilitas keuangan yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

Kelompok Usaha menghentikan pengakuan liabilitas keuangannya jika, dan hanya jika, liabilitas Kelompok Usaha dilepaskan, dibatalkan, atau habis masa berlakunya. Selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan terutang, termasuk aset non tunai yang dialihkan atau liabilitas yang diambil alih, diakui dalam laporan laba rugi.

Ketika Kelompok Usaha menukar dengan pemberi pinjaman yang eksis, suatu instrumen utang ke instrumen lain dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, pertukaran tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru. Demikian pula, Kelompok Usaha mencatat modifikasi substansial dari persyaratan liabilitas yang ada atau bagian darinya sebagai penghapusan liabilitas keuangan asli dan pengakuan liabilitas baru.

Diasumsikan bahwa persyaratannya secara substansial berbeda jika nilai sekarang yang didiskontokan dari arus kas menurut persyaratan baru, termasuk biaya yang dibayarkan setelah dikurangi biaya yang diterima dan didiskontokan menggunakan tarif efektif awal sekurang-kurangnya 10 persen berbeda dari nilai sisa arus kas yang didiskontokan atas nilai sisa arus kas dari liabilitas keuangan awal. Jika modifikasi tidak substansial, perbedaan antara: (1) nilai tercatat liabilitas sebelum modifikasi; dan (2) nilai kini arus kas setelah modifikasi harus diakui dalam laporan laba rugi sebagai keuntungan atau kerugian modifikasi dalam keuntungan dan kerugian lain.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Financial Instruments - Continued

2. Financial Liabilities - Continued

Foreign Exchange Gains and Losses -
Continued

The fair value of financial liabilities denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of the reporting period. For financial liabilities that are measured as at FVTPL, the foreign exchange component forms part of the fair value gains or losses and is recognized in profit or loss for financial liabilities that are not part of a designated hedging relationship.

Derecognition of Financial Liabilities

The Group derecognizes financial liabilities when, and only when, the Group's obligations are discharged, cancelled or they expire. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable, including any non-cash assets transferred or liabilities assumed, is recognized in profit or loss.

When the Group exchanges with the existing lender one debt instrument into another one with the substantially different terms, such exchange is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Similarly, the Group accounts for substantial modification of terms of an existing liability or part of it as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new liability.

It is assumed that the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective rate is at least 10 per cent different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If the modification is not substantial, the difference between: (1) the carrying amount of the liability before the modification; and (2) the present value of the cash flows after modification should be recognized in profit or loss as the modification gain or loss within other gains and losses.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

3. Instrumen Keuangan Derivatif

3. Derivative Financial Instruments

Untuk mengelola eksposur terhadap risiko suku bunga dan nilai tukar mata uang asing, termasuk kontrak berjangka valuta asing dan swap suku bunga, Kelompok Usaha dapat masuk ke dalam berbagai instrumen keuangan derivatif.

To manage its exposure to interest rate and foreign exchange rate risks, including foreign exchange forward contracts and interest rate swaps, the Group can enter into a variety of derivative financial instruments.

Derivatif pada awalnya diakui pada nilai wajar pada tanggal kontrak derivatif ditandatangani dan selanjutnya diukur kembali ke nilai wajarnya pada setiap tanggal pelaporan. Keuntungan atau kerugian yang dihasilkan segera diakui dalam laporan laba rugi kecuali derivatif tersebut ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai, di mana waktu pengakuan laba rugi tergantung pada sifat hubungan lindung nilai.

Derivatives are initially recognized at fair value at the date the derivative contracts are entered into and are subsequently remeasured to their fair value as at each reporting date. The resulting gain or loss is recognized in profit or loss immediately unless the derivative is designated and effective as a hedging instrument, in which event the timing of the recognition in profit or loss depends on the nature of the hedge relationship.

Derivatif dengan nilai wajar positif diakui sebagai aset keuangan sedangkan derivatif dengan nilai wajar negatif diakui sebagai liabilitas keuangan. Derivatif tidak saling hapus dalam laporan keuangan kecuali Kelompok Usaha memiliki hak hukum dan niat untuk saling hapus.

A derivative with a positive fair value is recognized as a financial asset whereas a derivative with a negative fair value is recognized as a financial liability. Derivatives are not offset in the financial statements unless the Group has both legal right and intention to offset.

Derivatif disajikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas tidak lancar jika sisa jatuh tempo instrumen tersebut lebih dari 12 bulan dan diperkirakan tidak akan direalisasikan atau diselesaikan dalam 12 bulan. Derivatif lainnya disajikan sebagai aset lancar atau liabilitas lancar.

A derivative is presented as a non-current asset or a non-current liability if the remaining maturity of the instrument is more than 12 months and it is not expected to be realized or settled within 12 months. Other derivatives are presented as current assets or current liabilities.

Derivatif Melekat

Embedded Derivatives

Derivatif melekat adalah komponen dari kontrak hibrida yang juga mencakup host non-derivatif dengan pengaruh bahwa beberapa arus kas dari instrumen gabungan bervariasi dengan cara yang serupa dengan derivatif yang berdiri sendiri.

An embedded derivative is a component of a hybrid contract that also includes a non-derivative host with the effect that some of the cash flows of the combined instrument vary in a way similar to a stand-alone derivative.

Derivatif yang melekat pada kontrak utama non-derivatif yang bukan merupakan aset keuangan dalam ruang lingkup PSAK 71 diperlakukan sebagai derivatif terpisah jika memenuhi definisi derivatif, risiko dan karakteristiknya tidak terkait erat dengan risiko dan karakteristik kontrak utama dan kontrak utama kontrak tidak diukur pada FVTPL.

Derivatives embedded in non-derivative host contracts that are not financial assets within the scope of PSAK 71 are treated as separate derivatives when they meet the definition of a derivative, their risks and characteristics are not closely related to those of the host contracts and the host contracts are not measured at FVTPL.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

3. Instrumen Keuangan Derivatif - Lanjutan

3. Derivative Financial Instruments - Continued

Derivatif Melekat - Lanjutan

Embedded Derivatives - Continued

Derivatif yang melekat pada kontrak hibrida yang mengandung aset keuangan utama dalam ruang lingkup PSAK 71 tidak dipisahkan. Seluruh kontrak hibrida diklasifikasikan dan selanjutnya diukur sebagai biaya perolehan diamortisasi atau FVTPL sebagaimana mestinya.

Derivatives embedded in hybrid contracts that contain financial asset hosts within the scope of PSAK 71 are not separated. The entire hybrid contract is classified and subsequently measured as either amortized cost or FVTPL as appropriate.

Berbeda dengan aset keuangan, ketentuan yang ada dalam PSAK 55 untuk pemisahan derivatif melekat tetap dilanjutkan untuk liabilitas keuangan, artinya liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi masih perlu dianalisis untuk menentukan apakah terdapat derivatif melekat yang harus dipertanggungjawabkan secara terpisah pada FVTPL.

In contrast to financial assets, the existing requirements in PSAK 55 for the separation of embedded derivatives have been continued for financial liabilities, meaning that financial liabilities to be measured at amortized cost would still need to be analyzed to determine whether they contain any embedded derivatives that are required to be accounted for separately at FVTPL.

Jika kontrak hibrida merupakan liabilitas keuangan kuotasian, alih-alih memisahkan derivatif melekat, Kelompok Usaha biasanya menetapkan seluruh kontrak hibrida pada FVTPL.

If the hybrid contract is a quoted financial liability, instead of separating the embedded derivative, the Group generally designates the whole hybrid contract at FVTPL.

Derivatif melekat disajikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas tidak lancar jika sisa jatuh tempo instrumen hibrida yang terkait dengan derivatif melekat lebih dari 12 bulan dan tidak diharapkan akan direalisasikan atau diselesaikan dalam 12 bulan.

An embedded derivative is presented as a non-current asset or non-current liability if the remaining maturity of the hybrid instrument to which the embedded derivative relates is more than 12 months and is not expected to be realized or settled within 12 months.

4. Akuntansi Lindung Nilai

4. Hedge Accounting

Kelompok Usaha menetapkan derivatif tertentu sebagai instrumen lindung nilai sehubungan dengan risiko mata uang asing dan risiko suku bunga dalam lindung nilai nilai wajar, lindung nilai arus kas, atau lindung nilai atas investasi neto dalam operasi luar negeri yang sesuai. Lindung nilai atas risiko nilai tukar mata uang asing atas komitmen dicatat sebagai lindung nilai arus kas.

The Group designates certain derivatives as hedging instruments in respect of foreign currency risk and interest rate risk in fair value hedges, cash flow hedges, or hedges of net investments in foreign operations as appropriate. Hedges of foreign exchange risk on firm commitments are accounted for as cash flow hedges.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

4. Akuntansi Lindung Nilai - Lanjutan

4. Hedge Accounting - Continued

Pada awal hubungan lindung nilai, Kelompok Usaha mendokumentasikan hubungan antara instrumen lindung nilai dan item yang dilindung nilai, bersama dengan tujuan manajemen risiko dan strateginya untuk melakukan berbagai transaksi lindung nilai. Selanjutnya, pada awal lindung nilai dan secara berkelanjutan, Kelompok Usaha mendokumentasikan apakah instrumen lindung nilai efektif dalam mengimbangi perubahan nilai wajar atau arus kas dari item yang dilindungi nilai yang disebabkan oleh risiko lindung nilai, yaitu ketika hubungan lindung nilai memenuhi semua dari persyaratan efektivitas lindung nilai berikut:

At the inception of the hedge relationship, the Group documents the relationship between the hedging instrument and the hedged item, along with its risk management objectives and its strategy for undertaking various hedge transactions. Furthermore, at the inception of the hedge and on an ongoing basis, the Group documents whether the hedging instrument is effective in offsetting changes in fair values or cash flows of the hedged item attributable to the hedged risk, which is when the hedging relationships meet all of the following hedge effectiveness requirements:

- ada hubungan ekonomi antara item yang dilindungi nilai dan instrumen lindung nilai;
- pengaruh risiko kredit tidak mendominasi perubahan nilai yang dihasilkan dari hubungan ekonomi tersebut; dan
- rasio lindung nilai dari hubungan lindung nilai adalah sama dengan yang dihasilkan dari jumlah item yang dilindungi nilai yang sebenarnya dilindung nilai oleh Kelompok Usaha dan jumlah instrumen lindung nilai yang sebenarnya digunakan Kelompok Usaha untuk lindung nilai atas jumlah item yang dilindungi nilai tersebut.

- *there is an economic relationship between the hedged item and the hedging instrument;*
- *the effect of credit risk does not dominate the value changes that result from that economic relationship; and*
- *the hedge ratio of the hedging relationship is the same as that resulting from the quantity of the hedged item that the Group actually hedges and the quantity of the hedging instrument that the Group actually uses to hedge that quantity of hedged item.*

Jika hubungan lindung nilai tidak lagi memenuhi persyaratan efektivitas lindung nilai yang berkaitan dengan rasio lindung nilai tetapi tujuan manajemen risiko untuk hubungan lindung nilai yang ditentukan tetap sama, Kelompok Usaha menyesuaikan rasio lindung nilai dari hubungan lindung nilai (yaitu menyeimbangkan kembali lindung nilai) sehingga memenuhi kriteria kualifikasi lagi.

If a hedging relationship ceases to meet the hedge effectiveness requirement relating to the hedge ratio but the risk management objective for that designated hedging relationship remains the same, the Group adjusts the hedge ratio of the hedging relationship (i.e. rebalances the hedge) so that it meets the qualifying criteria again.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

4. Akuntansi Lindung Nilai - Lanjutan

4. Hedge Accounting - Continued

Kelompok Usaha hanya menetapkan nilai intrinsik kontrak opsi sebagai item lindung nilai. Perubahan nilai wajar dari nilai waktu selaras dari opsi diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan diakumulasi dalam biaya penyesuaian lindung nilai. Jika item yang dilindungi nilainya terkait dengan transaksi, nilai waktunya direklasifikasi ke laba rugi ketika item yang dilindungi nilainya mempengaruhi laba rugi. Jika item yang dilindungi nilai terkait dengan periode waktu, maka jumlah yang terakumulasi dalam biaya penyesuaian lindung nilai direklasifikasi ke laba rugi secara basis rasional – Kelompok Usaha menerapkan amortisasi garis lurus. Jumlah yang direklasifikasi tersebut diakui dalam laporan laba rugi pada baris yang sama dengan item yang dilindungi nilai. Jika item yang dilindungi nilai adalah item non-keuangan, maka jumlah yang terakumulasi dalam biaya penyesuaian lindung nilai dihapus langsung dari ekuitas dan dimasukkan ke dalam jumlah tercatat awal item non-keuangan yang diakui. Selanjutnya, jika Kelompok Usaha mengharapkan sebagian atau seluruh kerugian yang terakumulasi dalam biaya penyesuaian lindung nilai tidak akan dipulihkan di masa depan, jumlah tersebut segera direklasifikasi ke laba rugi.

The Group designates only the intrinsic value of option contracts as a hedged item. The changes in the fair value of the aligned time value of the option are recognized in other comprehensive income and accumulated in the cost of hedging reserve. If the hedged item is transaction-related, the time value is reclassified to profit or loss when the hedged item affects profit or loss. If the hedged item is time-period related, then the amount accumulated in the cost of hedging reserve is reclassified to profit or loss on a rational basis – the Group applies straight-line amortization. Those reclassified amounts are recognized in profit or loss in the same line as the hedged item. If the hedged item is a non-financial item, then the amount accumulated in the cost of hedging reserve is removed directly from equity and included in the initial carrying amount of the recognized non-financial item. Furthermore, if the Group expects that some or all of the loss accumulated in cost of hedging reserve will not be recovered in the future, that amount is immediately reclassified to profit or loss.

Lindung Nilai - Nilai Wajar

Fair Value Hedges

Perubahan nilai wajar atas instrumen lindung nilai yang memenuhi syarat diakui dalam laporan laba rugi kecuali jika instrumen lindung nilai tersebut melakukan lindung nilai atas instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVOCI dalam hal ini diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

The fair value change on qualifying hedging instruments is recognized in profit or loss except when the hedging instrument hedges an equity instrument designated at FVOCI in which case it is recognized in other comprehensive income.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

4. Akuntansi Lindung Nilai - Lanjutan

4. Hedge Accounting - Continued

Lindung Nilai - Nilai Wajar - Lanjutan

Fair Value Hedges - Continued

Nilai tercatat item yang dilindungi nilai yang belum diukur pada nilai wajar disesuaikan dengan perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan pada risiko lindung nilai dengan entri yang sesuai dalam laba rugi. Untuk instrumen utang yang diukur pada FVOCI, nilai tercatatnya tidak disesuaikan karena telah diukur pada nilai wajarnya, tetapi keuntungan atau kerugian lindung nilai diakui dalam laba rugi, bukan penghasilan komprehensif lain. Jika item lindung nilai merupakan instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVOCI, keuntungan atau kerugian lindung nilai tetap berada dalam penghasilan komprehensif lain agar sesuai dengan instrumen lindung nilai.

The carrying amount of a hedged item not already measured at fair value is adjusted for the fair value change attributable to the hedged risk with a corresponding entry in profit or loss. For debt instruments measured at FVOCI, the carrying amount is not adjusted as it is already at fair value, but the hedging gain or loss is recognized in profit or loss instead of other comprehensive income. When the hedged item is an equity instrument designated at FVOCI, the hedging gain or loss remains in other comprehensive income to match that of the hedging instrument.

Kelompok Usaha menghentikan akuntansi lindung nilai hanya jika hubungan lindung nilai (atau bagian darinya) tidak lagi memenuhi kriteria kualifikasi (setelah penyeimbangan kembali, jika berlaku). Ini termasuk contoh ketika instrumen lindung nilai kedaluwarsa atau dijual, dihentikan atau dilaksanakan. Penghentian diperhitungkan secara prospektif. Penyesuaian nilai wajar atas nilai tercatat item yang dilindungi nilai yang timbul dari risiko lindung nilai diamortisasi ke laba rugi sejak tanggal tersebut.

The Group discontinues hedge accounting only when the hedging relationship (or a part thereof) ceases to meet the qualifying criteria (after rebalancing, if applicable). This includes instances when the hedging instrument expires or is sold, terminated or exercised. The discontinuation is accounted for prospectively. The fair value adjustment to the carrying amount of the hedged item arising from the hedged risk is amortized to profit or loss from that date.

Lindung Nilai - Arus Kas

Cash Flow Hedges

Bagian efektif dari perubahan nilai wajar derivatif dan instrumen lindung nilai lain yang memenuhi syarat yang ditetapkan dan memenuhi syarat sebagai lindung nilai arus kas, diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam akun penyisihan lindung nilai arus kas, terbatas pada perubahan kumulatif nilai wajar dari item yang dilindungi nilai sejak dimulainya lindung nilai. Keuntungan atau kerugian yang terkait dengan bagian yang tidak efektif segera diakui dalam laba rugi, dan dimasukkan dalam baris "Keuntungan dan Kerugian Lainnya".

The effective portion of changes in the fair value of derivatives and other qualifying hedging instruments that are designated and qualify as cash flow hedges is recognized in other comprehensive income and accumulated under the heading of cash flow hedging reserve, limited to the cumulative change in fair value of the hedged item from inception of the hedge. The gain or loss relating to the ineffective portion is recognized immediately in profit or loss, and is included in the "Other Gains and Losses" line item.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

4. Akuntansi Lindung Nilai - Lanjutan

4. Hedge Accounting - Continued

Lindung Nilai - Arus Kas - Lanjutan

Cash Flow Hedges - Continued

Jumlah yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi pada periode ketika item yang dilindungi nilai mempengaruhi laba rugi, di baris yang sama dengan item yang dilindungi nilai yang diakui. Namun, ketika prakiraan transaksi lindung nilai menghasilkan pengakuan aset non-keuangan atau liabilitas non-keuangan, keuntungan dan kerugian yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas dikeluarkan dari ekuitas dan dimasukkan dalam pengukuran awal biaya aset non-keuangan atau kewajiban non-keuangan. Transfer ini tidak mempengaruhi penghasilan komprehensif lain. Lebih lanjut, jika kelompok Usaha memperkirakan bahwa sebagian atau seluruh kerugian yang diakumulasi dalam penghasilan komprehensif lain tidak akan dipulihkan di masa depan, jumlah tersebut segera direklasifikasi ke laba rugi.

Amounts previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified to profit or loss in the periods when the hedged item affects profit or loss, in the same line as the recognized hedged item. However, when the hedged forecast transaction results in the recognition of a non-financial asset or a non-financial liability, the gains and losses previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are removed from equity and included in the initial measurement of the cost of the non-financial asset or non-financial liability. This transfer does not affect other comprehensive income. Furthermore, if the Group expects that some or all of the loss accumulated in other comprehensive income will not be recovered in the future, that amount is immediately reclassified to profit or loss.

Kelompok Usaha menghentikan akuntansi lindung nilai hanya jika hubungan lindung nilai (atau bagian darinya) tidak lagi memenuhi kriteria kualifikasi (setelah penyeimbangan kembali, jika berlaku). Ini termasuk contoh ketika instrumen lindung nilai kedaluwarsa atau dijual, dihentikan atau dilaksanakan. Penghentian diperhitungkan secara prospektif. Keuntungan atau kerugian yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas pada saat itu tetap berada dalam ekuitas dan diakui pada saat prakiraan transaksi akhirnya diakui dalam laba rugi. Ketika prakiraan transaksi tidak lagi diharapkan terjadi, keuntungan atau kerugian yang diakumulasi dalam ekuitas segera diakui dalam laba rugi.

The Group discontinues hedge accounting only when the hedging relationship (or a part thereof) ceases to meet the qualifying criteria (after rebalancing, if applicable). This includes instances when the hedging instrument expires or is sold, terminated or exercised. The discontinuation is accounted for prospectively. Any gain or loss recognized in other comprehensive income and accumulated in equity at that time remains in equity and is recognized when the forecast transaction is ultimately recognized in profit or loss. When a forecast transaction is no longer expected to occur, the gain or loss accumulated in equity is recognized immediately in profit or loss.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

4. Akuntansi Lindung Nilai - Lanjutan

4. Hedge Accounting - Continued

Lindung Nilai Investasi Bersih dalam Operasi Asing

Hedges of Net Investments in Foreign Operations

Lindung nilai atas investasi bersih dalam operasi asing dicatat serupa dengan lindung nilai arus kas. Keuntungan atau kerugian dari instrumen lindung nilai yang terkait dengan bagian efektif dari lindung nilai diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam akun penyesuaian penjabaran mata uang asing. Keuntungan atau kerugian yang terkait dengan bagian yang tidak efektif segera diakui dalam laba rugi, dan dimasukkan dalam baris "Keuntungan dan Kerugian Lainnya".

Hedges of net investments in foreign operations are accounted for similarly to cash flow hedges. Any gain or loss on the hedging instrument relating to the effective portion of the hedge is recognized in other comprehensive income and accumulated under the heading of foreign currency translation reserve. The gain or loss relating to the ineffective portion is recognized immediately in profit or loss, and is included in the "Other Gains and Losses" line item.

Keuntungan dan kerugian dari instrumen lindung nilai terkait dengan bagian efektif dari lindung nilai yang diakumulasi dalam penyesuaian penjabaran mata uang asing direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan atau pelepasan sebagian operasi luar negeri.

Gains and losses on the hedging instrument relating to the effective portion of the hedge accumulated in the foreign currency translation reserve are reclassified to profit or loss on the disposal or partial disposal of the foreign operation.

5. Pengaturan Saling Hapus

5. Offsetting Arrangements

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah bersih disajikan di laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, Kelompok Usaha memiliki hak yang dapat diberlakukan secara hukum untuk menghapus jumlah yang diakui; dan bermaksud untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan. Hak untuk kompensasi harus tersedia saat ini daripada bergantung pada peristiwa di masa depan dan harus dapat dilaksanakan oleh salah satu pihak lawan, baik dalam kegiatan bisnis normal dan dalam hal terjadi gagal bayar (default), keadaan tidak dapat membayar (insolvency) atau kebangkrutan.

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Group has a legally enforceable right to set off the recognized amounts; and intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously. A right to set-off must be available today rather than being contingent on a future event and must be exercisable by any of the counterparties, both in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy.

6. Reklasifikasi Instrumen Keuangan

6. Reclassification of Financial Instruments

Untuk aset keuangan, diperlukan reklasifikasi antara FVTPL, FVOCI dan biaya perolehan diamortisasi, jika dan hanya jika tujuan model bisnis entitas untuk aset keuangannya berubah sehingga penilaian model sebelumnya tidak berlaku lagi.

For financial assets, reclassification is required between FVTPL, FVOCI and amortized cost, if and only if the entity's business model objective for its financial assets changes so its previous model assessment would no longer apply.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

f. Instrumen Keuangan - Lanjutan

f. Financial Instruments - Continued

**6. Reklasifikasi Instrumen Keuangan -
Lanjutan**

**6. Reclassification of Financial Instruments -
Continued**

Jika reklasifikasi sudah sesuai, maka harus dilakukan secara prospektif sejak tanggal reklasifikasi yang ditetapkan sebagai hari pertama periode pelaporan pertama setelah perubahan model bisnis. Kelompok Usaha tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian, atau bunga yang diakui sebelumnya.

If reclassification is appropriate, it must be done prospectively from the reclassification date which is defined as the first day of the first reporting period following the change in business model. The Group does not restate any previously recognized gains, losses, or interest.

PSAK 71 tidak mengizinkan reklasifikasi:

PSAK 71 does not allow reclassification:

- untuk investasi ekuitas yang diukur pada FVOCI, atau
- di mana opsi nilai wajar telah dilaksanakan dalam kondisi apapun untuk aset keuangan atau liabilitas keuangan.

- for equity investments measured at FVOCI, or
- where the fair value option has been exercised in any circumstance for a financial assets or financial liability.

Liabilitas keuangan tidak dapat direklasifikasi.

The financial liability shall not be reclassified.

g. Kas Dan Setara Kas

g. Cash And Cash Equivalent

Kas terdiri dari kas dan bank. Setara kas terutama merupakan deposito jangka pendek dengan jangka waktu jatuh tempo satu tahun atau kurang sejak tanggal perolehan, tidak dibatasi penggunaannya dan mudah dikonversikan ke kas tanpa perubahan signifikan dalam nilai dan tidak digunakan sebagai jaminan atas fasilitas kredit.

Cash comprises of cash on hand and in banks. Cash equivalents mainly represent short-term deposit with an original maturity period of one year or less at the time of placements, not restricted for use and readily convertible to cash without significant changes in value, and not used as collateral for credit facility

h. Persediaan Real Estat

h. Real Estate Inventories

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.

Real estate assets, mainly consisted of land, building unit ready for sale and building unit under construction, are carried at the lower of cost or net realizable value. The cost is determined using the average method. Land acquisition cost include land development and improvement cost.

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less estimated costs to complete and the estimated costs to sell.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

h. Persediaan Real Estat - Lanjutan

h. Real Estate Inventories - Continued

Penurunan nilai aset real estat ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat aset ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi komprehensif tahun yang bersangkutan.

The decline in value of real estate assets is determined to write down the carrying amount of assets to their net realizable value and the decline is recognized as a loss in the statements of profit or loss and other comprehensive income.

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.

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.

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

The real estate development costs which are capitalized to the real estate development project are:

- Biaya pra-perolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman

- *Land pre-acquisition costs;*
- *Land acquisition costs;*
- *Project direct costs;*

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

Costs which are allocated to project costs are:

- Biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh;

- *Pre-acquisition costs of land which is not successfully acquired;*

Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersilkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Excess of costs over anticipated proceeds on the sale or transfer of commercialized public utilities, in connection with the sale of units.

Grup tetap melakukan kapitalisasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek

The Group capitalize the costs of project development even if the realization of projected revenue is lower than the capitalized project cost

Atas perbedaan yang terjadi, Perusahaan melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan.

However, the Company recognized provisions periodically for the difference that may arise. The provisions is accounted for as a reduction in capitalized project costs and is charged to profit or loss for the year.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus.

Costs capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using the specific identification method

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar, Grup akan melakukan revisi dan relokasi biaya.

Estimates and cost allocation are reviewed at reporting date until the project is substantially completed. If there are fundamental changes on the basis of current estimates, the Group will revise and reallocate the cost.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

h. Persediaan Real Estat - Lanjutan

h. Real Estate Inventories - Continued

Beban yang diakui di laba rugi pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek real estat.

Expenses which are not related to the development of real estate are charged to profit or loss when incurred.

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

Land for future development of the Group is classified as "Land for Development" in assets section of the 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

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

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

i. Piutang Usaha dan Piutang Non-Usaha

i. Trade Receivables and Non-Trade Receivables

Piutang usaha merupakan jumlah yang terutang dari pelanggan atas penjualan barang dagangan atau jasa dalam kegiatan usaha normal. Jika piutang diperkirakan dapat ditagih dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal jika lebih panjang), piutang diklasifikasikan sebagai aset lancar. Jika tidak, piutang disajikan sebagai aset tidak lancar.

Trade receivables are amounts due from customers for goods sold or services performed in the ordinary course of business. If collection is expected in one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer), they are classified as current assets. If not, they are presented as non current assets.

Piutang non-usaha dari pihak berelasi merupakan saldo piutang yang terkait dengan pinjaman yang diberikan kepada pihak berelasi Grup.

Non-trade receivables from related parties represent balance due from related parties of the Group.

Kolektibilitas piutang usaha dan piutang non-usaha ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih dihapuskan dengan secara langsung mengurangi nilai tercatatnya. Akun penyisihan digunakan ketika terdapat bukti yang objektif bahwa Perusahaan tidak dapat menagih seluruh nilai terutang sesuai dengan persyaratan awal piutang. Kesulitan keuangan signifikan yang dialami debitur, kemungkinan debitur dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan dan gagal bayar atau menunggak pembayaran merupakan indikator yang dianggap dapat menunjukkan adanya penurunan nilai piutang.

Collectability of trade and non-trade receivables are reviewed on an ongoing basis. Receivables identified as uncollectible are written off by reducing the carrying amount directly. An allowance account is used when there is objective evidence that the Company will not be able to collect all amounts due according to the original terms of the receivables. Significant financial difficulties of the debtor, probability that the debtor will enter bankruptcy or financial reorganization, and default or delinquency in payments are considered indicators that the receivable is impaired.

Jumlah penurunan nilai adalah sebesar selisih antara nilai tercatat aset dan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan pada tingkat suku bunga efektif awal. Arus kas terkait dengan piutang jangka pendek tidak didiskontokan apabila efek diskonto tidak material.

The amount of the impairment allowance is the difference between the assets carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the original effective interest rate. Cash flows relating to short term receivables are not discounted if the effect of discounting is immaterial.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

j. Biaya Dibayar Dimuka

j. Prepaid Expenses

Biaya dibayar dimuka terdiri dari biaya usaha, biaya produksi, biaya pengadaan, biaya pengelolaan, biaya distribusi, biaya sewa, dan asuransi.

Prepaid expenses consist of operating expenses, production costs, procurement costs, management fees, distribution fees, rental fees, and insurance.

Untuk biaya usaha, biaya produksi, biaya pengadaan dan biaya distribusi akan dibebankan secara proporsional dengan pendapatan yang diakui pada setiap periode.

For operational costs, production costs, procurement costs and distribution costs, will be charged in proportion to the revenue recognized in each period.

Untuk biaya sewa dibayar dimuka dan asuransi diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

For the costs of prepaid rent and insurance are amortized over the useful life of each costs using the straight-line method.

k. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

k. Foreign Currency Transaction and Balance

Kelompok Usaha menerapkan PSAK 10 (Revisi 2010) "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing".

The Group adopted PSAK 10 (Revised 2010) "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates".

Standar ini mengatur pengukuran dan penyajian mata uang suatu entitas di mana pengukuran mata uang harus menggunakan mata uang fungsional sementara penyajian mata uang dapat menggunakan mata uang selain mata uang fungsional.

This standard sets up measurement and presentation currency of an entity in which the measurement currency should use a functional currency as the presentation currency may use a currency other than the functional currency.

Dalam menentukan mata uang fungsional, entitas mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

In determining the functional currency of the entity to consider the following factors:

- mata uang yang paling mempengaruhi harga jual untuk barang dan jasa, atau dari suatu negara yang kekuatan persaingan dan perundang-undangannya sebagian besar menentukan harga jual dari barang dan jasanya;
- mata uang yang paling mempengaruhi biaya tenaga kerja, material dan biaya-biaya lain dari pengadaan barang atau jasa;
- mata uang yang mana dana dari aktivitas pendanaan (antara lain penerbitan instrumen utang dan ekuitas) dihasilkan;
- mata uang dalam mana penerimaan dari aktivitas operasi pada umumnya ditahan.

- currency that most influences the selling price for goods and services, or from a country whose competitive forces and legislation largely determine the selling price of goods and services;*
- currency that most influences the cost of labor, material and other costs of the procurement of goods or services;*
- the currency in which funds from financing activities (i.e. issuing debt and equity instruments) are produced;*
- the currency in which receipts from operating activities are usually retained.*

Kelompok usaha menggunakan mata uang Rupiah sebagai mata uang fungsional dan mata uang pelaporan.

The Group using the Rupiah currency as the functional currency and the reporting currency.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

**k. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing -
Lanjutan**

**k. Foreign Currency Transaction and Balance -
Continued**

Transaksi dalam mata uang asing dicatat kedalam Rupiah dengan menggunakan kurs pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal laporan posisi keuangan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs tengah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tanggal terakhir transaksi perbankan pada periode tersebut. Laba atau rugi yang timbul dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Transactions in foreign currencies are recorded into Rupiah using the exchange rate at the transactions incurred. On the date of the statement of financial position, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to Rupiah using the middle rate set by Bank Indonesia on the last banking day of the period. Gains or losses are credited or charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Kurs yang digunakan adalah kurs tengah yang diumumkan oleh Bank Indonesia, sebagai berikut:

The exchange rates used are the middle exchange rate announced by Bank Indonesia, as follows:

	2021
Dollar Amerika Serikat (USD)	14.292

	2020
United States Dollar (USD)	14.105

Untuk tujuan konsolidasi, laporan keuangan entitas anak dengan mata uang fungsional selain mata uang fungsional entitas induk dijabarkan ke dalam mata uang fungsional entitas induk dengan menggunakan berikut ini:

For consolidation purposes, the financial statements of the subsidiaries with functional currencies other than parent's functional currency are translated into parent's functional currency using the following:

- i. aset dan kewajiban, kurs tengah tukar Bank Indonesia pada akhir pelaporan tahun.
- ii. pendapatan dan beban, kurs tengah rata-rata tertimbang dari Bank Indonesia selama periode laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

- i. assets and liabilities, exchange middle rate of Bank Indonesia at end of reporting year.
- ii. revenue and expenses, weighted average middle rate of Bank Indonesia during the period of statement of profit or loss and other comprehensive income.

Selisih yang timbul dari penjabaran tersebut disajikan sebagai OCI dalam akun "Selisih Kurs karena Penjabaran Laporan Keuangan Entitas Anak" sebagai bagian dari ekuitas dari laporan posisi keuangan.

The difference arising from the translation is presented as OCI in account of "Difference in Foreign Currency Translation of the Financial Statements of Subsidiaries" as part of the equity section of consolidated statement of financial position.

l. Aset Tetap

l. Fixed Assets

Kelompok Usaha menerapkan PSAK No. 16 (Revisi 2011) "Aset Tetap" termasuk PSAK No. 16 (Penyesuaian 2015) "Aset Tetap" dan Amandemen 2015 PSAK No. 16 "Aset Tetap tentang Klarifikasi Metode yang Diterima untuk Penyusutan dan Amortisasi".

The Group adopted PSAK 16 (Revised 2011) "Property, Plant and Equipment", including PSAK No. 16 (Improvement 2015) "Property, Plant and Equipment" and Amendment 2015 to PSAK No. 16 "Property, Plant and Equipment on Clarification Method Received for Depreciation and Amortization".

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

I. Aset Tetap - Lanjutan

PSAK No. 16 (Penyesuaian 2015) ini memberikan klarifikasi paragraf 35 terkait model revaluasi, bahwa ketika entitas menggunakan model revaluasi, jumlah tercatat aset disajikan kembali pada jumlah revaluasiannya.

Amandemen 2015 PSAK No. 16 memberikan tambahan penjelasan tentang indikasi perkiraan keusangan teknis atau komersial suatu aset dan juga memberikan klarifikasi bahwa penggunaan metode penyusutan yang berdasarkan pada pendapatan adalah tidak tepat.

Amandemen PSAK No. 16 "Aset Tetap tentang Agrikultur: Tanaman Produktif" mengklarifikasi bahwa aset biologis yang memenuhi definisi tanaman produktif (bearer plants) masuk dalam ruang lingkup PSAK No. 16: Aset Tetap. Definisi, pengakuan dan pengukuran tanaman produktif mengikuti persyaratan yang ada dalam PSAK No. 16: Aset Tetap.

Kelompok Usaha telah memilih model biaya (cost model) sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya.

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan, kecuali tanah, dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (straight line method) selama umur manfaat aset. Taksiran masa manfaat ekonomis sebagai berikut:

Tahun/Year

Bangunan	20
Perabot dan peralatan kantor	5

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya; Biaya penggantian atau inspeksi yang signifikan dikapitalisasi pada saat terjadinya, dan jika besar kemungkinan manfaat ekonomis dimasa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke kelompok usaha, dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

I. Fixed Assets - Continued

This PSAK No. 16 (Improvement 2015) provides clarification of paragraph 35 related to the revaluation model, that when an entity uses the revaluation model, the carrying amount of the asset is restated on its revaluation amount.

This Amendment 2015 to PSAK No. 16 provides an additional explanation of the approximate indication of technical or commercial obsolescence of an asset and also clarifies that the use of the depreciation method based on income is not appropriate.

Amendment to PSAK No. 16 "Fixed Assets on Agriculture: Productive Plants" clarifies that biological assets that meet the definition of productive plants (bearer plants) fall within the scope of PSAK No. 16: Fixed Assets. Definition, recognition and measurement of productive plants following the requirements contained in PSAK No. 16: "Property, Plant and Equipment".

The Group has chosen the cost model for measurement of their property, plant and equipment.

Property, plant and equipment are stated at cost, except land, less accumulated depreciation and impairment losses. Depreciation is computed using the straight-line method over the useful life of the assets. Estimated useful lives as follows:

<i>Building</i>
<i>Furniture and office equipment</i>

The cost of repairs and maintenance is charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as incurred; replacement or inspection costs are capitalized when incurred, and if it is probable future economic benefits associated with the item will flow to the group, and the cost of the asset can be measured reliably.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

l. Aset Tetap - Lanjutan

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dimasukkan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Aset dalam penyelesaian disajikan dalam "Aset Tetap" dan dinyatakan sebesar biaya perolehan. Akumulasi biaya perolehan untuk aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan sesuai dengan tujuannya.

m. Utang usaha dan utang non-usaha

Utang usaha adalah kewajiban membayar barang atau jasa yang telah diterima dalam kegiatan usaha normal dari pemasok. Utang usaha diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek jika pembayarannya jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal, jika lebih lama). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang.

Utang usaha adalah kewajiban membayar barang atau jasa yang telah diterima dalam kegiatan usaha normal dari pemasok. Utang usaha diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek jika pembayarannya jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal, jika lebih lama). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang.

Utang usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan kemudian diukur pada biaya diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.

n. Biaya pinjaman

Biaya pinjaman, baik secara langsung maupun tidak langsung digunakan untuk mendanai suatu proses pembangunan tertentu yang memenuhi syarat ("aset kualifikasi"), dikapitalisasi hingga saat proses pembangunannya selesai.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

l. Fixed Assets - Continued

The carrying amount of property, plant and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the asset is derecognized.

Construction in progress is presented in the "Property, Plant and Equipment" and is stated at cost. The accumulated cost for the construction in progress is transferred to respective property, plant and equipment when the assets are completed and ready for intended use.

m. Trade payables and non-trade payables.

Trade payables are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Trade payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer). If not, they are presented as noncurrent liabilities.

Trade payables are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Trade payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer). If not, they are presented as noncurrent liabilities.

Trade payables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

n. Borrowing costs

Borrowing costs, either directly or indirectly used to finance a development process that are eligible ("qualifying assets") are capitalized until the construction is completed.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

n. Biaya pinjaman - Lanjutan

n. Borrowing costs - Continued

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung pada perolehan, konstruksi dan produksi, suatu aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya aset terkait. Jika tidak, biaya pinjaman diakui sebagai beban pada saat terjadinya. Biaya pinjaman terdiri dari bunga dan beban keuangan lainnya sehubungan dengan peminjaman dana oleh kelompok usaha.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction and production of a qualifying asset, are capitalized as part of the costs of the related assets. Otherwise, borrowing costs are recognized as expenses when incurred. Borrowing costs consist of interests and other financing charges that the group incurs in connection with the borrowing of funds.

Untuk pinjaman yang secara khusus digunakan untuk perolehan aset kualifikasian, jumlah biaya pinjaman yang memenuhi syarat untuk dikapitalisasi ditentukan sebesar biaya pinjaman yang terjadi selama periode berjalan, dikurangi pendapatan investasi jangka pendek dari pinjaman tersebut.

To the extent that for loans that are specifically used for the acquisition of a qualifying asset, the amount of borrowing costs eligible for capitalization is determined as the actual borrowing costs incurred during the period, less any income earned on the temporary investment of those borrowings.

Untuk pinjaman yang tidak secara khusus digunakan untuk perolehan aset kualifikasian, jumlah biaya pinjaman yang memenuhi syarat untuk dikapitalisasi ditentukan dengan mengalikan tingkat kapitalisasi tertentu terhadap pengeluaran untuk aset kualifikasian tersebut.

To the extent for loans that are not specifically used for the acquisition of a qualifying asset, the amount of borrowing costs eligible for capitalization is determined by multiplying a certain capitalization rate to the expenditure on the qualifying asset.

Entitas memulai mengkapitalisasi biaya pinjaman sebagai bagian dari biaya aset kualifikasian pada tanggal dimulainya. Tanggal dimulainya untuk kapitalisasi adalah tanggal ketika entitas pertama memenuhi semua kondisi berikut:

An entity begins capitalizing borrowing costs as part of the cost of a qualifying asset on the commencement date. The commencement date for capitalization is the date when the entity first meets all of the following conditions:

- i. menimbulkan pengeluaran untuk aset;
- ii. menimbulkan biaya pinjaman; dan
- iii. melakukan kegiatan yang diperlukan untuk mempersiapkan aset untuk tujuan penggunaannya atau dijual.

- i. it incurs expenditures for the asset;
- ii. it incurs borrowing costs; and
- iii. it undertakes activities that are necessary to prepare the asset for its intended use or sale.

Entitas menunda kapitalisasi biaya pinjaman selama periode perpanjangan di mana entitas menunda kegiatan pembangunan dari aset kualifikasian.

An entity suspends capitalization of borrowing costs during extended periods in which it suspends active development of a qualifying asset.

Entitas berhenti mengkapitalisasi biaya pinjaman ketika secara substansial seluruh kegiatan yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian sesuai dengan tujuan penggunaannya telah selesai.

An entity ceases capitalizing borrowing costs when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

o. Pengakuan pendapatan dan beban

o. Revenue and expense recognition

Pendapatan dari penjualan real estat diakui dengan metode sebagai berikut:

Revenues from real estate sales are recognized by the following methods:

- a. Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (full accrual method) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- a. Revenues from sales of houses, buildings and other similar buildings and land plots are recognized using the full accrual method if all of the following criteria are met:

1. Proses penjualan telah selesai;
2. Harga jual akan tertagih, dimana jumlah pembayaran yang diterima sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati;
3. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli;
4. Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut. Dalam hal ini, bangunan tersebut telah selesai dan siap ditempati/digunakan.

1. Sales process completed;
2. The selling price will be collectible, where by the amount of payment received must reach at least 20% of the agreed selling price;
3. Seller bills will not be subordinated in the future to other borrowings to be obtained by the buyer;
4. The seller has transferred the risks and rewards of ownership of the building unit to the buyer through a transaction that is substantially sales and the seller is no longer obligated or significantly involved with the building unit. In this case, the building is finished and ready to be occupied/used.

- b. Sebelum 1 Januari 2021, pendapatan dari penjualan unit bangunan kondominium apartemen, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenisnya yang belum selesai pembangunannya diakui dengan metode persentase penyelesaian (percentage-of completion-method) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- b. Prior to 1 January 2021, revenues from the sale of apartment condominium units, shopping centers and similar construction unfinished are recognized on a percentage-of-completion method if all of the following criteria are met:

1. Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
2. Total pembayaran oleh pembeli paling sedikit 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
3. Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan handal.

1. The construction process has exceeded the initial stage, which the foundation of the building has been completed and all requirements for the start of development have been met;
2. The total payment by the buyer is at least 20% of the agreed sale price and the amount can not be redeem back by the buyer;
3. Total sales revenue and building unit costs can be estimated reliably

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

o. Pengakuan pendapatan dan beban - Lanjutan

Jika ada salah satu kriteria di atas tidak terpenuhi, maka pembayaran uang yang diterima dari pembeli diakui sebagai uang muka yang diterima sampai seluruh kriteria tersebut terpenuhi.

Metode yang digunakan untuk menentukan persentase penyelesaian adalah berdasarkan biaya aktual yang telah dikeluarkan dibandingkan dengan estimasi jumlah biaya yang harus dikeluarkan untuk pengembangan proyek real estat tersebut

Beban pokok penjualan tanah meliputi harga perolehan tanah ditambah pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal, apartemen, dan sejenisnya meliputi tanah dan seluruh beban pembangunan rumah tinggal sampai siap ditempati/ digunakan.

Beban diakui sesuai manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (accrual basis).

Per tanggal 1 Januari 2020, Grup mengadopsi PSAK 72 – Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan.

PSAK 72 menetapkan persyaratan bahwa pendapatan atas kontrak dengan pelanggan yang berjangka waktu lebih dari satu tahun dapat diakui dalam laporan laba rugi apabila Grup telah menyelesaikan kewajiban pelaksanaan (performance obligation over time) kepada pelanggan.

Grup diartikan telah melakukan penyelesaian kewajiban pelaksanaan dan mengakui pendapatan dan biaya dari kontrak dengan pelanggan apabila satu dari tiga kriteria penyelesaian kewajiban pelaksanaan terpenuhi. Kriteria yang dimaksud adalah;

- i. Pelanggan secara simultan menerima dan mengonsumsi manfaat yang disediakan oleh kinerja entitas saat entitas melaksanakan kewajiban pelaksanaannya tersebut
- ii. Kinerja entitas menciptakan atau meningkatkan aset (sebagai contoh, pekerjaan dalam proses) yang dikendalikan pelanggan sebagai aset yang diciptakan atau ditingkatkan.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

o. Revenue and expense recognition - Continued

If any of the above criteria is not met, then the payment of the money received from the buyer is recognized as an advance payment until all the criteria are met.

The method used to determine the percentage of completion is based on the actual cost incurred compared to the estimated amount of costs incurred for the development of the real estate project.

Cost of land sold includes land acquisition cost plus other expenditures for land development. The cost of sales of residential houses, apartments, and the like covers the land and all the burden of housing construction until it is ready to be occupied/ used.

Expenses are recognized as benefited in the respective year (accrual basis)

Starting from 1 January 2020, the Group adopted SFAS 72 – Revenue from Contract With Customers.

SFAS 72 stipulated that revenue from contract with customers over a year period can only be recognized to profit or loss when the Group has fulfill its performance obligation over time to the customers.

The Group interpreted has fulfill its performance obligation and recognized revenue and direct cost from contract with customer when one of the three following criteria has been met:

- i. Customers simultaneously received and consume economic benefit provided by the seller entity, when the seller entity is currently performing its performance obligation.
- ii. The seller entity performance in creating or increasing the asset economic benefit (i.e. work in progress) could be controlled by the customers.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

o. Pengakuan pendapatan dan beban - Lanjutan

- iii. Kinerja entitas tidak menciptakan suatu aset dengan penggunaan alternatif terhadap entitas dan entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas kinerja yang telah diselesaikan sampai saat ini.

p. Perpajakan

Pajak penghasilan final

Peraturan pajak di Indonesia menentukan bahwa jenis pendapatan tertentu dikenakan pajak final. Pajak final yang berlaku atas nilai bruto transaksi diterapkan meskipun pihak-pihak yang melakukan transaksi mengakui kerugian.

Sesuai dengan peraturan pemerintah No. 71/2008 tanggal 4 November 2008 berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Pendapatan dari penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pemindahan, yang telah digantikan oleh peraturan pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016 yang berlaku efektif pada tanggal 8 September 2016. Penghasilan dari penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pemindahan.

Beban pajak final ditentukan berdasarkan jumlah pengakuan penjualan yang dihitung berdasarkan tarif pajak final dan peraturan perpajakan yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan

Apabila nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final berbeda dari dasar pengenaan pajaknya, maka perbedaan tersebut tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan

Beban pajak atas pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final diakui secara proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

o. Revenue and expense recognition - Continued

- iii. The seller entity performance is not creating an assets with alternative purposes to the seller entity, and seller entity obtain a forceable payment rights to current stage of their performance obligation.

p. Perpajakan

Final income tax

Tax regulation in Indonesia determined that certain type of income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognizing losses.

In accordance with government regulation No. 71/2008 dated 4 November 2008 effective on January 1, 2009. Income from sale or transfer of land and/or building titles subjected to final tax of 5% from sale or transfer value, which has been replaced by government regulation No. 34/2016 dated August 8, 2016 effective on September 8, 2016. Income from sale or transfer of land and/or building titles subjected to final tax of 2.5 % from sale or transfer value.

Final tax expense is determined based on sales recognition amount calculated using the final tax rates and tax regulation that has been enacted or substantively enacted at the reporting date.

If the carrying value of assets or liabilities related to final income tax is different from its tax base, the difference is not recognized as deferred tax assets or liabilities.

The tax expenses of income that has been subjected to final income tax is recognized proportionally with the amount of income in accordance of accounting in current year.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

p. Perpajakan - Lanjutan

Pajak penghasilan tidak final

Beban pajak penghasilan terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak diakui dalam laporan laba rugi, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang diakui ke penghasilan komprehensif lain atau langsung ke ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas

Beban pajak penghasilan kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada akhir periode pelaporan.

Pajak penghasilan tangguhan diakui dengan menggunakan balance sheet liability method, perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak atas aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya.

Pajak penghasilan tangguhan ditentukan menggunakan tarif pajak yang telah berlaku atau secara substansial berlaku pada akhir periode pelaporan dan yang akan diterapkan pada saat aset pajak tangguhan yang bersangkutan direalisasi atau pada saat liabilitas pajak tangguhan diselesaikan.

q. Imbalan kerja

Kelompok Usaha menerapkan PSAK 24 (Revisi 2014) "Imbalan Kerja" dan Amandemen 2015 PSAK 24 "Imbalan Kerja tentang Program Imbalan Pasti: Iuran Pekerja". Selain itu, Kelompok Usaha juga mengadopsi ISAK 15 "PSAK 24: Batas Aset Imbalan Pasti, Persyaratan Pendanaan Minimum dan Interaksinya" dan amandemen tahunan 2018 PSAK 24: "Imbalan Kerja tentang Kurtailmen, atau Program Penyelesaian dan Penyesuaian".

PSAK ini memperkenalkan persyaratan untuk sepenuhnya mengakui perubahan dalam kewajiban (aset) imbalan pasti termasuk pengakuan segera dari biaya imbalan pasti termasuk biaya jasa lalu yang belum menjadi hak (vested), dan memerlukan pemilahan dari biaya imbalan pasti keseluruhan menjadi komponen-komponen dan membutuhkan pengakuan pengukuran kembali OCI (menghilangkan pendekatan "koridor"), meningkatkan pengungkapan tentang program imbalan pasti, modifikasi akuntansi untuk pesangon, termasuk membedakan antara imbalan yang diberikan dalam pemberian jasa dan imbalan yang diberikan dalam pemutusan hubungan kerja, dan mengubah pengakuan dan pengukuran imbalan pesangon.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

p. Perpajakan - Continued

Non - final income tax

Income tax expenses consist of current tax and deferred tax. Taxes are recognized in the profit or loss, unless the tax related to transactions that are recognized to other comprehensive income or directly to equity. In this case, taxes are recognized in other comprehensive income or equity.

Current tax expenses is calculated by the tax rate which occurred by the end of the reporting period

Deferred tax is recognized using balance sheet liability method, temporary differences between tax bases of assets and liabilities with their carrying amount.

Deferred tax is determined by the tax rate or substantially effective by the end of the reporting period and will be implemented on the realized deferred tax or the completed deferred tax liabilities.

q. Employee benefit

The Group adopted PSAK 24 (Revised 2014) "Employee Benefits" and Amendment 2015 to PSAK. 24 "Employee Benefits on a Defined Benefit Program: Workers Contribution". Besides, the Group also adopted ISAK 15 "PSAK 24: The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interactions" and the annual amendment 2018 to PSAK 24: "Employee Benefits regarding Curtailments, or Program Completions and Adjustments".

This PSAK introduces a requirement to fully recognize changes in the net defined benefit liability (asset) including immediate recognition of defined benefit costs including unvested past service cost, and require disaggregation of the overall defined benefit cost into components and requiring the recognition of remeasurements in OCI (eliminating the "corridor" approach), enhancing disclosures about defined benefit plans, modifications to the accounting for termination benefits, including distinguishing between benefits provided in exchange for service and benefits provided in exchange for the termination of employment, and changing the recognition and measurement of termination benefits.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

q. Imbalan kerja - Lanjutan

Amandemen 2015 PSAK 24 menyederhanakan akuntansi untuk kontribusi iuran dari pekerja atau pihak ketiga yang tidak bergantung pada jumlah tahun jasa, misalnya iuran pekerja yang dihitung berdasarkan persentase tetap dari gaji.

Amandemen 2018 PSAK 24 memberikan panduan yang lebih jelas bagi entitas dalam mengakui biaya jasa lalu, penyelesaian keuntungan dan kerugian, biaya jasa kini dan bunga bersih setelah amandemen, kurtailmen, atau program penyelesaian karena semuanya tersebut menggunakan asumsi aktuarial terbaru (sebelumnya digunakan asumsi aktuarial pada awal periode pelaporan tahunan).

Kelompok Usaha mengadopsi program imbalan pasti yang tidak didanai dan mencatat imbalan kerja untuk memenuhi imbalan di bawah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003.

Pengakuan

Beban imbalan kerja untuk pekerja harus diakui pada periode dimana imbalan diperoleh oleh pekerja, daripada ketika dibayar atau terutang.

Komponen biaya imbalan pasti diakui sebagai berikut:

1. biaya jasa diatribusikan ke periode sekarang dan masa lalu diakui dalam laporan laba rugi;
2. bunga neto pada liabilitas atau aset imbalan pasti ditentukan dengan menggunakan tingkat diskonto pada awal periode diakui dalam laporan laba rugi;
3. pengukuran kembali dari liabilitas atau aset imbalan pasti terdiri dari:
 - keuntungan dan kerugian aktuarial;
 - imbal balik aset program;
 - setiap perubahan dalam dampak batas atas aset, tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto.
 diakui di OCI (tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya).

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

q. Employee benefit - Continued

Amendment 2015 to PSAK 24 simplifies accounting for dues contributions from employees or third parties that do not depend on the number of years of service, for example, worker contributions are calculated based on a fixed percentage of salary.

Amendment 2018 to PSAK 24 provide clearer guidance for entities in recognizing past service costs, settlement gains and losses, current service costs and net interest after amendments, curtailments, or program completion because they use the most recent actuarial assumptions (previously used actuarial assumptions at the beginning of the annual reporting period).

The Group adopts an unfunded defined benefit plan and records employee benefits to cover adequately the benefits under the Law No. 13 year 2003.

Recognition

The cost of providing employee benefits should be recognized in the period in which the benefit is earned by the employee, rather than when it is paid or payable.

The components of defined benefit cost are recognized as follows:

1. service cost attributable to the current and past periods is recognized in profit or loss;
2. net interest on the net defined benefit liability or asset, determined using the discount rate at the beginning of the period is recognized in profit or loss;
3. remeasurements of the net defined benefit liability or asset, comprising:
 - actuarial gains and losses;
 - return on plan assets;
 - any changes in the effect of the asset ceiling, excluding amounts included in net interest on the net defined benefit liability (asset).
 is recognized in OCI (not reclassified to profit or loss in a subsequent period).

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

q. Imbalan kerja - Lanjutan

Pengukuran

Pengukuran liabilitas (aset) imbalan pasti bersih mensyaratkan penerapan metode penilaian aktuarial, atribusi imbalan untuk periode jasa, dan penggunaan asumsi aktuarial. Nilai wajar aset program dikurangi dari nilai kini liabilitas imbalan pasti dalam menentukan defisit bersih atau surplus.

Nilai kini liabilitas imbalan pasti Entitas dan biaya jasa terkait ditentukan dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit", yang menganggap setiap periode jasa akan menghasilkan satu unit tambahan dari imbalan dan mengukur setiap unit secara terpisah untuk menghasilkan liabilitas akhir. Hal ini mensyaratkan entitas untuk mengatribusikan imbalan pada periode kini (untuk menentukan biaya jasa kini) dan periode kini dan periode lalu (untuk menentukan nilai kini liabilitas imbalan pasti). Imbalan tersebut diatribusikan sepanjang periode jasa menggunakan formula imbalan yang dimiliki program, kecuali jasa pekerja di tahun tahun akhir akan meningkat secara material dibandingkan tahun-tahun sebelumnya, dalam hal ini menggunakan dasar metode garis lurus.

Biaya jasa lalu adalah perubahan liabilitas imbalan pasti atas jasa pekerja pada periode-periode lalu, yang timbul sebagai akibat dari perubahan pengaturan program dalam periode kini (yaitu memperkenalkan perubahan program atau mengubah imbalan yang akan dibayar, atau kurtailmen yang secara signifikan mengurangi jumlah pekerja yang disertakan).

Biaya jasa lalu diakui sebagai beban pada awal tanggal ketika perubahan program atau kurtailmen terjadi dan tanggal ketika entitas mengakui setiap pesangon, atau biaya terkait restrukturisasi dalam PSAK 57 "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi".

Keuntungan atau kerugian atas penyelesaian program imbalan pasti diakui pada saat penyelesaian terjadi.

Sebelum biaya jasa lalu ditentukan, atau keuntungan atau kerugian pada penyelesaian diakui, liabilitas imbalan pasti atau aset disyaratkan untuk diukur kembali, namun entitas tidak disyaratkan untuk membedakan antara biaya jasa lalu yang dihasilkan dari kurtailmen dan keuntungan dan kerugian pada penyelesaian di mana transaksi ini terjadi bersama-sama.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

q. Employee benefit - Continued

Measurement

The measurement of net defined benefit liabilities or assets requires the application of an actuarial valuation method, the attribution of benefits to periods of service, and the use of actuarial assumptions. The fair value of any plan assets is deducted from the present value of the defined benefit liabilities in determining the net deficit or surplus.

The present value of an entity's defined benefit liabilities and related service costs is determined using the "Projected Unit Credit" method, which sees each period of service as giving rise to an additional unit of benefit entitlement and measures each unit separately in building up the final liabilities. This requires an entity to attribute benefit to the current period (to determine current service cost) and the current and prior periods (to determine the present value of defined benefit liabilities). Benefit is attributed to periods of service using the plan's benefit formula, unless an employee's service in later years will lead to a materially higher of benefit than in earlier years, in which case a straight-line basis is used.

Past service cost is the change in a defined benefit liability for employee service in prior periods, arising as a result of changes to plan arrangements in the current period (i.e. plan amendments introducing or changing benefits payable, or curtailments which significantly reduce the number of covered employees).

Past service cost is recognized as an expense at the earlier of the date when a plan amendment or curtailment occurs and the date when an entity recognizes any termination benefits, or related restructuring costs under PSAK 57 "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets".

Gains or losses on the settlement of a defined benefit plan are recognized when the settlement occurs.

Before past service costs are determined, or a gain or loss on settlement is recognized, the net defined benefit liability or asset is required to be remeasured, however an entity is not required to distinguish between past service costs resulting from curtailments and gains and losses on settlement where these transactions occur together.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

r. Pelaporan Segmen

Kelompok Usaha melaporkan informasi segmen yang memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi sifat dan dampak keuangan dari aktivitas bisnis yang mana entitas terlibat dan lingkungan ekonomi dimana entitas beroperasi.

Sebuah segmen operasi adalah sebuah komponen dari entitas yang:

- a. terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b. hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c. tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Kelompok usaha melakukan segmentasi pelaporan berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam mengevaluasi kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam kelompok usaha.

Seluruh transaksi antar segmen telah dieliminasi.

s. Nilai wajar instrumen keuangan

Nilai wajar adalah nilai yang digunakan untuk mempertukarkan suatu aset atau untuk menyelesaikan suatu liabilitas antara pihak-pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi secara wajar (arm's length transaction).

Dalam rangka konsistensi dan perbandingan dalam pengukuran nilai wajar pengungkapan terkait dalam dan di antara entitas pelaporan, Grup melakukan pengukuran nilai wajar atas instrumen keuangan yang dimiliki dengan hirarki berikut yang dikategorikan menjadi tiga tingkat input ke teknik penilaian:

- Tingkat 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasian (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

r. Segment Reporting

The Group discloses segment information that will enable users of financial statements to evaluate the nature and financial effects of the business activities in which the entity engages and economic environments in which it operates.

An operating segment is a component of an entity:

- a. that engages in business activities which it may earn revenue and incur expenses (including revenue and expenses relating to the transaction with other components of the same entity);
- b. whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and
- c. for which discrete financial information is available.

Segment reporting made by the group is based on the financial information used by operating decision makers in evaluating operating segment performance and determining the allocation of its resources. Segmentation based on the activity of each legal entity operating activities in the group.

All transactions between segments are eliminated.

s. Fair value of financial instruments

Fair value is the value which is used to exchange an asset or to settle a liability between parties who understand and are willing to perform a fair transaction (arm's length transaction).

In order to increase consistency and comparability in fair value measurements and related disclosures within and between reporting entities, the Group measures the fair value of the financial instruments held based on the following hierarchy that categorized into three levels the inputs to valuation techniques:

- Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

s. Nilai wajar instrumen keuangan - Lanjutan

s. Fair value of financial instruments - Continued

- Tingkat 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga)
- Tingkat 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

- Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the assets or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

t. Saling hapus antar aset keuangan dan liabilitas keuangan

t. Netting of financial assets and financial liabilities

Aset dan liabilitas keuangan Grup saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika dan hanya jika;

The Group only offsets financial assets and liabilities and presents the net amount in the statement of financial position where it;

- saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan
- berniat untuk menyelesaikan secara bersih atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

- currently have legal enforceable right to set off the recognized amount; and
- intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

u. Laba Bersih per Saham Dasar dan Dilusian

u. Earnings per Share and Dilution

Kelompok Usaha menerapkan PSAK 56 (Revisi 2011) "Laba per Saham". PSAK 56 (Revisi 2011) ini menetapkan prinsip penentuan dan penyajian laba per saham, sehingga meningkatkan daya banding kinerja antar entitas berbeda pada periode pelaporan sama dan antar periode pelaporan berbeda untuk entitas yang sama.

The Group adopted PSAK 56 (Revised 2011) the principle of the determination and presentation of earnings per share, thus increasing the comparability of performance between different entities in the same reporting period and between different reporting periods for the same entity.

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas (entitas induk) dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang ditempatkan dan disetor penuh selama periode berjalan setelah dikurangi dengan saham yang diperoleh kembali.

Earnings per share is calculated by dividing the profit attributable to owners of the entity (parent entity) by the weighted average number of shares outstanding during the period net of repurchased shares.

Saham biasa dapat diterbitkan atau jumlah saham biasa dapat berkurang, tanpa disertai perubahan pada arus kas atau aset lain atau pada liabilitas. Perubahan tersebut dapat berbentuk dividen saham, saham bonus, pemecahan saham atau penggabungan saham. Untuk perhitungan laba per saham, perubahan tersebut dianggap seolah-olah sudah terjadi pada awal tahun laporan keuangan konsolidasian yang disajikan.

Common shares may be issued or the number of shares of common stock may be reduced, without accompanying changes in cash flows or other assets or liabilities. These changes may take the form of stock dividends, bonus shares, stock splits or stock merger. For the calculation of earnings per share, the change is considered as if it had occurred at the beginning of the consolidated financial statements presented.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN - Lanjutan**

**u. Laba Bersih per Saham Dasar dan Dilusian -
Lanjutan**

Dalam menghitung laba per saham dilusian, jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar harus disesuaikan dengan memperhitungkan dampak semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

v. Saham Treasuri

Saham treasuri dicatat sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai pengurang modal saham dibagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan. Selisih lebih penerimaan dari penjualan saham treasuri dimasa yang akan datang atas biaya perolehan atau sebaliknya, akan diperhitungkan sebagai penambah atau pengurang akun tambahan modal disetor.

w. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang menyediakan tambahan informasi mengenai posisi keuangan konsolidasian Kelompok Usaha pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian (peristiwa penyesuaian), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa non-penyesuaian), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

**4. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI
DAN ASUMSI OLEH MANAJEMEN**

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, Manajemen harus membuat estimasi, pertimbangan, dan asumsi atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia oleh sumber-sumber lain. Estimasi dan asumsi tersebut, berdasarkan pengalaman historis dan faktor lain yang dipertimbangkan relevan.

Manajemen berkeyakinan bahwa pengungkapan berikut telah mencakup ikhtisar estimasi, pertimbangan, dan asumsi signifikan yang dibuat oleh manajemen, yang berpengaruh terhadap jumlah-jumlah yang dilaporkan serta pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES - Continued**

u. Earnings per Share and Dilution - Continued

In calculating diluted earnings per share, the weighted average number of common shares outstanding should be adjusted to take into account the effects of all dilutive potential common shares.

v. 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 re-sale 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.

w. Events after the Reporting Period

Events that occur after the reporting period that provide additional information about the Group's consolidated financial position on the date of the consolidated statement of financial position (adjusting events), if any, have been reflected in the consolidated financial statements.

Events that occur after the reporting period that do not require adjustment (non-adjusting events), if the amount of material, are disclosed in the consolidated financial statements.

**4. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS**

In the application of Group's accounting policies, Management must make estimates, judgment and assumptions on the value of assets and liabilities that are not provided by other sources. The estimates and assumptions, based on historical experience and other factors be considered relevant.

Management believes that the following disclosures have includes an overview of estimates, judgment and significant assumptions made by management that affect the reported amounts and disclosures in the consolidated financial statements.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**4. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI
DAN ASUMSI OLEH MANAJEMEN - Lanjutan**

Estimasi dan pertimbangan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian terus dievaluasi berdasarkan pengalaman historis dan faktor lainnya, termasuk ekspektasi dari peristiwa masa depan yang diyakini wajar. Hasil aktual dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi. Estimasi dan asumsi yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas diungkapkan di bawah ini.

Pengakuan pendapatan dan beban konstruksi

Kebijakan pengakuan pendapatan dan beban konstruksi Grup mensyaratkan penggunaan estimasi yang dapat mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan dan beban pokok pendapatan. Grup mengakui pendapatan dan beban pokok pendapatan pada saat terjadi penyerahan real estat kepada pembeli (*at a point in time*).

Grup melaksanakan pembangunan properti yang lamanya lebih dari satu periode akuntansi dan dicatat sebagai persediaan. Kebijakan akuntansi Grup atas pendapatan dari penjualan properti tersebut dan beban pokoknya memerlukan suatu jumlah pendapatan dan biaya yang akan dialokasikan pada suatu periode akuntansi dan pengakuan berikutnya pada akhir periode atas aset atau liabilitas yang terkait dengan kontrak penjualan properti.

Penerapan kebijakan ini mengharuskan manajemen untuk menerapkan pertimbangan dalam memperkirakan total pendapatan dan total biaya yang diharapkan pada setiap kontrak penjualan properti. Estimasi tersebut direvisi ketika pembangunan properti berlangsung untuk mencerminkan status pembangunan properti dan informasi terbaru yang tersedia untuk Manajemen, perubahan estimasi tersebut diterapkan secara prospektif. Manajemen proyek melakukan tinjauan rutin untuk memastikan perkiraan terbaru yang sesuai. Perubahan atas estimasi akan dicatat prospektif. Walaupun Grup berkeyakinan bahwa estimasi yang dibuat adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada tahap penyelesaian aktual dapat mempengaruhi pendapatan dan beban pokok pendapatan dari konstruksi secara material.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan

Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mensyaratkan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajarnya, dan penyajian ini mengharuskan penggunaan estimasi. Komponen pengukuran nilai wajar yang signifikan ditentukan berdasarkan bukti-bukti obyektif yang dapat diverifikasi (seperti nilai tukar, suku bunga), sedangkan tingkat perubahan nilai wajar dapat menjadi berbeda karena penggunaan metode penilaian yang berbeda.

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 32.

**4. MANAGEMENT'S USE OF JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS - Continued**

Estimates and judgments used in the preparation of the consolidated financial statements are continually evaluated based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed reasonable. Actual results may differ from these estimates. Estimates and assumptions that have a significant effect on the carrying amounts of assets and liabilities disclosed below.

Revenue recognition and construction expenses

Recognition policy of Group's construction revenue and expenses require the use of estimates that affect the reported amounts of revenues and cost of revenues. The Group recognized revenue and cost of revenue when the real estate is delivered to the buyer (at a point in time).

The Group conducting property development in duration more than one accounting period and recorded as inventory. The Group's accounting policies on revenue from property sales and cost of sales requires an amount of revenue and expenses will be allocated to an accounting period and the following recognition at the end of period of the assets or liabilities related with the property sales contract.

The implementation of this policies requires management to apply judgment in estimating the total revenue and expenses are expected on any property sales contract. The estimations are revised when property development took place to reflect the status of the property development and the latest information available to Management, changes in estimates are applied prospectively. Project Management conduct regular reviews to ensure the most appropriate estimate. Changes to the estimate will be recorded prospectively. Although the Group believes that the estimates made are reasonable and appropriate, significant differences in the stage of actual settlement may materially affect revenue and cost of revenue from construction.

Fair value of financial assets and liabilities

Indonesian Financial Accounting Standards require that certain financial assets and financial liabilities at fair value, and this presentation requires the use of estimates. Components significant fair value measurement is determined based on the evidence objectively verifiable proofs (such as exchange rates, interest rates), while the level of changes in fair value can be different due to the use of different valuation methods.

The fair value of financial assets and financial liabilities are disclosed in Note 32.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

5. KAS DAN SETARA KAS

Rincian kas dan setara kas adalah sebagai berikut:

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Kas kecil			Cash on hand
Kas Proyek Ciracas	388.707.141	166.199.833	Ciracas Project Cash
Kas Proyek Gateway Park	24.999.351	72.116.267	Gateway Park Project Cash
Kas Jakarta River City	2.042.300	8.308.000	Jakarta River City Cash
Kas Kantor Pusat	5.800.495	73.221.713	Head Office Cash
Jumlah kas kecil	421.549.287	319.845.813	Total cash on hand
Bank			Bank
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	82.006.268.142	9.668.264.134	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	38.835.466.568	28.544.080.518	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	7.981.687.513	51.426.698	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
PT Bank Central Asia Tbk.	5.738.671.944	1.213.843.517	PT Bank Central Asia Tbk.
PT Maybank Indonesia Tbk.	2.864.014.027	796.590.193	PT Maybank Indonesia Tbk.
PT Bank Sinarmas Syariah	536.876.163	45.162.783.830	PT Bank Sinarmas Syariah
PT Bank CIMB Niaga Tbk.		256.135.219	PT Bank CIMB Niaga Tbk.
PT Bank Mayapada International Tbk.	256.596.456	159.581.092	PT Bank Mayapada International Tbk.
PT KEB Hana Indonesia	1.156.000	1.256.000	PT KEB Hana Indonesia
Dollar AS			US Dollar
PT Maybank Indonesia Tbk.	305.967.135	303.989.657	PT Maybank Indonesia Tbk.
Bank of China Ltd.	9.585.107	10.336.115	Bank of China Ltd.
Jumlah Bank	138.536.289.055	86.168.286.973	Total Bank
Deposito berjangka			Time deposit
PT Maybank Syariah	15.000.000.000	15.000.000.000	PT Maybank Syariah
Jumlah deposito berjangka	15.000.000.000	15.000.000.000	Total time deposit
Jumlah kas dan setara kas	153.957.838.342	101.488.132.786	Total cash and cash equivalent

Suku bunga per tahun setara kas yang berlaku selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

The annual interest rates of cash equivalents during the current year are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Jasa giro			Bank account
Rupiah	0,5 – 2%	0,5 – 2%	Rupiah
Nisbah	5,0 – 6,5%	5,0 – 6,5%	Profit sharing rates
Deposito			Time deposit
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	-	-	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.
PT Maybank Syariah (nisbah)	63%	63%	PT Maybank Syariah (profit sharing)

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

All in cash banks and time deposits are placed in third parties.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA

Piutang usaha terdiri dari:

6. TRADE RECEIVABLES

Trade receivables are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Pihak berelasi			Related parties
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
PT Nusa Wijaya Propertindo	10.857.272.704	10.314.545.428	PT Nusa Wijaya Propertindo
PT Ciptaruang Persada Property	1.938.000.000	660.000.000	PT Ciptaruang Persada Property
Sub jumlah pihak berelasi	12.795.272.704	10.974.545.428	Sub total related parties
Cadangan penurunan nilai	(256.891.503)	(256.891.503)	Provision for impairment
Sub jumlah pihak berelasi - bersih	12.538.381.201	10.717.653.925	Sub total related parties – net
Pihak ketiga			Third parties
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
PT Wijaya Karya Realty	5.346.556.470	6.175.900.000	PT Wijaya Karya Realty
Perorangan	9.249.836.528	6.030.902.879	Individual
Sub jumlah pihak ketiga	14.596.392.998	12.206.802.879	Sub total third parties
Cadangan penurunan nilai	(241.086.302)	(241.086.302)	Provision for impairment
Sub jumlah pihak ketiga - bersih	14.355.306.696	11.965.716.577	Sub total third parties- net
Jumlah piutang usaha – bersih	26.893.687.897	22.683.370.502	Total trade receivables – net

Piutang usaha berasal dari selisih kurang penerimaan dari pelanggan dengan pengakuan pendapatan.

Trade receivable represented the excess of revenue recognized over the advances received from customers.

Piutang usaha terdiri atas penjualan ruko yang berasal dari Proyek Gateway Park dan penjualan lahan kepada PT Wijaya Karya Realty. Piutang usaha berdasarkan umur adalah sebagai berikut:

Trade receivables derived from sales of shop houses from Gateway Park Project and sales of land to PT Wijaya Karya Realty. The aging of trade receivables are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Belum jatuh tempo	21.673.016.768	17.005.448.307	Current
3 - 6 bulan	5.718.648.934	6.175.900.000	3 - 6 months
Jumlah piutang usaha	27.391.665.702	23.181.348.307	Total trade receivables
Cadangan penurunan nilai	(497.977.805)	(497.977.805)	Allowances for impairment
Jumlah piutang usaha - bersih	26.893.687.897	22.683.370.502	Total trade receivables – net

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA - Lanjutan

Mutasi cadangan penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020
Saldo awal tahun	497.977.805	-
Penyisihan selama periode/tahun	-	497.977.805
Jumlah piutang usaha - net	497.977.805	497.977.805

Grup telah menerapkan metode yang disederhanakan untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian sesuai dengan PSAK No. 71 mulai tanggal 1 Januari 2020 yang mengizinkan penggunaan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang taksiran umur piutang untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa.

Berdasarkan hasil penilaian manajemen dalam menentukan cadangan penurunan nilai piutang pada 31 Desember 2021 dan 2020, manajemen percaya bahwa penyisihan cadangan penurunan nilai tersebut memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian dari piutang tak tertagih.

Tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan jaminan pinjaman dan tidak ada risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

Sebelum menyetujui penjualan kredit, Manajemen Grup maupun Manajemen KSO akan menelaah apakah calon pelanggan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dan memeriksa batas kredit yang dapat diberikan kepada pelanggan tersebut. Pelanggan diharuskan untuk melunasi piutang sebelumnya, sebelum penjualan kredit yang baru disetujui. Diperlukan otorisasi Manajemen tingkat atas untuk menyetujui penjualan kredit yang telah melewati batas kredit.

Persyaratan tersebut ditetapkan untuk seluruh pelanggan baik yang berelasi maupun pihak ketiga.

6. ACCOUNTS RECEIVABLES - Continued

The movements of allowances for impairment were as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Saldo awal tahun	497.977.805	-	Balance at beginning of the year
Penyisihan selama periode/tahun	-	497.977.805	Allowance for the current/ period
Jumlah piutang usaha - net	497.977.805	497.977.805	Total trade receivables – net

The Group applies simplified approach to calculate for expected credit losses prescribed by SFAS No. 71 stated from 1 January 2020, which allows the use of the lifetime expected loss provision for all trade receivables. To measure the expected credit losses, trade receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

Based on the assessment made by management in determining the provision for impairment of receivables on December 31, 2021 dan 2020, management believes that such provision in value is adequate to cover possible losses from bad debts.

There are no accounts receivable which has been pledged for loan guarantee and there is no significant concentrated risk on trade receivable.

Before approving a credit sale, Group Management and KSO Management will review whether the prospective customer meets the specified requirements and checks the credit limit that can be given to that customer. The customer is required to settle the previous receivables, before the new credit sale is approved. High-level Management authorization is required to approve credit sales that have exceeded the credit limit.

This requirement is set for all related party and third party customers.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain) (Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT

7. REAL ESTATE INVENTORIES

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
<u>Aset Lancar</u>			<u>Current Assets</u>
Aset KSO			JO Assets
Proyek Gateway Park	389.165.493.497	407.613.772.680	Gateway Park Project
Proyek Urban Signature	362.727.506.497	332.007.883.022	Urban Signature Project
Sub jumlah aset KSO	751.892.999.994	739.621.655.702	Sub total JO assets
Proyek Urban Sky	514.289.504.921	478.358.379.044	Urban Sky Project
Proyek Urban Suites	202.681.116.986	176.624.445.292	Urban Suites Project
Sub jumlah	716.970.621.907	654.982.824.336	Sub total
Jumlah aset lancar	1.468.863.621.901	1.394.604.480.038	Total current assets
<u>Aset Tidak Lancar</u>			<u>Non - Current Assets</u>
Tanah Mentah	1.476.496.815.477	1.564.585.565.477	Raw Land
Jumlah aset tidak lancar	1.476.496.815.477	1.564.585.565.477	Total non – current assets
Jumlah persediaan real estat	2.945.360.437.378	2.959.190.045.515	Total real estate inventories

Jumlah nilai tercatat persediaan real estat menurut klasifikasi adalah sebagai berikut:

The total carrying value of real estate inventories according to classification are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
i. Tanah mentah	1.476.496.815.477	1.564.585.565.477	i. Raw land
ii. Tanah untuk dikembangkan	563.144.274.349	511.980.745.174	ii. Land to be developed
iii. Unit bangunan	-	-	iii. Building units
iv. Unit bangunan dalam penyelesaian	905.719.347.552	882.623.734.864	iv. Unit of building on construction
Jumlah	2.945.360.437.378	2.959.190.045.515	Total

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT -Lanjutan

7. REAL ESTATE INVENTORIES - Continued

Mutasi persediaan real estat adalah sebagai berikut:

Movements of real estate inventories are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Saldo awal	2.959.190.045.515	1.475.760.074.682	Beginning balance
Penambahan dari akuisisi entitas anak	-	1.476.466.815.477	Addition from acquisition of subsidiary
Penambahan	177.942.888.890	107.648.609.168	Addition
Pengembalian atas talangan tanah Dialokasikan ke beban pokok pendapatan (Catatan 25)	(143.315.075.000) (48.457.422.027)	- (100.685.453.812)	Reimbursement of land advances Allocated to the cost of revenue (Note 25)
Saldo akhir	<u>2.945.360.437.378</u>	<u>2.959.190.045.515</u>	Ending balance

a. KSO Gateway Park

a. KSO Gateway Park

Merupakan bangunan dalam proses pengembangan yang terdiri atas bangunan ruko Kawasan Park ("KWS") Gateway Park dan pembangunan Apartemen Lot 1 KWS Gateway Park yang terletak di kawasan Jati Cempaka, Jl. Kampung Jati Bening, Pondok Gede, Kota Bekasi (rest area KM 6-7) dengan luas lahan seluas 59.611 m². Sampai dengan 31 Desember 2021 progres fisik untuk apartemen Lot 1 adalah sebesar 100% dan komersial area adalah sebesar 73,8%.

Gateway Park Project is a building in the development process consisting of shophouses of Gateway Park area ("KWS") and the construction of Lot 1 KWS Gateway Park located in Jati Cempaka, Jl. Kampung Jati Bening, Pondok Gede, Kota Bekasi (rest area KM 6-7) with a land area of 59,611 m². As of December 31, 2021, physical progress for apartment Lot 1 is 100% and commercial area is 73.8%.

Per 31 Desember 2021 dan 2020 pekerjaan proyek Gateway Park telah diasuransikan terhadap risiko kerusakan material dan tanggung jawab pihak ketiga kepada PT Asuransi Ramayana dengan nilai pertanggungan sebesar Rp36.424.800.000 dengan Polis No: 62080119000001 tanggal 04 Agustus 2021 yang berlaku untuk tahun 31 Desember 2021.

As of December 31, 2021 and 2020 the Gateway Park project has been insured against the risk of material damage and third party responsibility to PT Asuransi Ramayana with a sum of Rp36,424,800,000 by Policy No: 62080119000001 dated Agustus 04, 2021 valid for the year to December 31, 2021.

Proyek Gateway Park didirikan atas perjanjian kerjasama antara PT Adhi Karya (Persero), Tbk., ("ADHI") dan PT Nusa Wijaya Propertindo ("NWP") didasarkan pada akta No. 2 tanggal 2 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., dengan nama pelaksana "ADHI-NWP Kerjasama". Selanjutnya berdasarkan addendum yang didasarkan pada akta No.2 tanggal 7 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., mengenai penunjukan Perusahaan sebagai pengganti NWP dalam perjanjian kerjasama dengan ADHI. Semua tanggung jawab dan konsekuensi yang semula menjadi tanggung jawab NWP berubah menjadi tanggung jawab Perusahaan.

The Gateway Park project was established under a cooperation agreement between PT Adhi Karya (Persero) Tbk., ("ADHI") and PT Nusa Wijaya Propertindo ("NWP") are based on notarial deed No. 2 dated March 2, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., under the name of "ADHI-NWP Kerjasama" executor. Furthermore, based on the addendum based on notarial deed dated 7 June 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., regarding the appointment of the Company as a substitute of NWP in the cooperation agreement with ADHI. All responsibilities and consequences that were originally the responsibility of NWP handed over into the Company.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT - Lanjutan

7. REAL ESTATE INVENTORIES - Continued

a. KSO Gateway Park -Lanjutan

a. Gateway Park JO - Continued

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

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

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

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

b. KSO Urban Signature

b. Urban Signature JO

Merupakan tanah yang sedang dikembangkan Grup dan ACP terletak di kawasan Ciracas, Jl. Penganten Ali RT/004 RW/006, Ciracas, Kota Jakarta Timur dengan luas tanah sebesar 62.239 m². Sampai dengan 31 Desember 2021 progres fisik untuk apartemen tower 1 adalah sebesar 79,9%, apartemen tower 2 adalah sebesar 27,5% dan komersial area lot 1 adalah 100%.

Is a land under development of the Group and ACP, is located in Ciracas area, Jl. Penganten Ali RT/004 RW/006, Ciracas, East Jakarta City with land area 62,239 m². As of December 31, 2021, physical progress for apartment tower 1 is 79.9%, apartment tower 2 is 27,5% and commercial area (mall) lot 1 is 100%.

Proyek Urban Signature Ciracas didirikan atas akta perjanjian kerjasama antara ADHI dan Perusahaan didasarkan pada akta No.10 tanggal 23 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., untuk mengembangkan tanah milik pihak pertama, Perusahaan yang terletak di Jl. Penganten Ali, Ciracas, Jakarta Timur kepada pihak kedua, ADHI dengan total luas tanah sebesar 62.239 m² dan dengan total harga senilai Rp161.821.400.000. Keuntungan yang dihasilkan dari kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema *profit* dan *loss sharing*, yang bersifat floating dengan ADHI mendapatkan 60% dan Perusahaan mendapatkan 40%.

The Urban Signature Ciracas project was established under a cooperation agreement between ADHI and Company based on notarial deed No. 10 dated December 23, 2016 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., to develop first party-owned land, the Company located on Jl. Penganten Ali, Ciracas, East Jakarta to the second party, ADHI with a total land area of 62,239 m² and with a total price of Rp161,821,400,000. The profit or loss generated by the cooperation distributed to the parties by floating profit and loss sharing scheme, with ADHI earn 60% and the Company earn 40%.

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

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

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT - Lanjutan

7. REAL ESTATE INVENTORIES - Continued

c. Proyek Urban Sky

Merupakan tanah yang sedang dikembangkan oleh Grup yang terletak di Jl. Gaharu II No. 8 RT/008 RW/006, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 4161, 4162, 4163, dan 4164 atas nama Perusahaan dengan luas tanah sebesar 12.650 m². Sampai dengan 31 Desember 2021 progres fisik untuk apartemen dan komersial area adalah sebesar 55,2%

Per 31 Desember 2021 asuransi untuk Proyek Urban Sky pekerjaan telah diasuransikan terhadap risiko kerusakan material dan tanggung jawab pihak ketiga kepada PT Asuransi Jasaraharja Putera dengan nilai pertanggungan sebesar Rp657.135.000.000 dengan Polis No: 228020801101800012 yang berlaku untuk periode 1 Mei 2021 sampai 5 Mei 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 sebagian piutang usaha dan hak atas tanah atas proyek Urban Sky digunakan sebagai jaminan Utang Bank (Catatan 17).

Grup saat ini sedang melaksanakan pembangunan Proyek Urban Sky.

d. Proyek Urban Suites

Merupakan tanah yang sedang dikembangkan oleh Grup yang terletak di Jl. Caman RT/007 RW/01, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi dengan luas tanah ± 7.946 m².

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

Grup saat ini sedang melaksanakan pengembangan Proyek Kawasan Urban Suites.

Atas tanah proyek Urban Suites digunakan sebagai jaminan Utang Bank pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 18).

c. Urban Sky Project

Is a land that is being developed by the Group located on Jl. Gaharu II No. 8 RT/008 RW/006, South Bekasi District, based on Rights to Use Land ("SHGB") No. 4161, 4162, 4163 and 4164 on behalf of the Company with land area 12,650 m². As of Desember 31, 2021, physical progress for apartment and commercial area (mall) is 55.2%.

As of December 31, 2021 insurance for the Urban Sky project has been insured against the risk of material damage and third party responsibility to PT Asuransi Jasaraharja Putera with a sum of Rp657,135,000,000 by Policy No: 228020801101800012 valid for the period of May 1, 2021 until Mei 5, 2022.

On December 31, 2021 and 2020 several trade receivables and right to use the land from Urban Sky projects pledged as collateral for Bank Loans (Note 17).

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

d. Urban Suites Project

Is a land that is being developed by the Group located on Jl. Caman RT/007 RW/01, Pondok Gede District, Bekasi with a land area of ± 7,946 m².

On 7 October 2019, the Company obtained Permit to Establish Foundation Building No.503/0547/I-B/ DPMPSTP.PPBANG from Wali Kota of Bekasi.

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

The land in Urban Suites project pledged as collateral for Bank Loan to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 18).

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT - Lanjutan

7. REAL ESTATE INVENTORIES - Continued

e. Tanah Mentah

Tanah belum dikembangkan milik entitas anak PT Jakarta River City (JRC) yang terletak di MT Haryono dengan total luas ±43.845 Ha. Sampai dengan saat ini, JRC belum melakukan balik nama atas kepemilikan tanah tersebut. JRC masih dalam proses pengumpulan lahan sampai dengan yang direncanakan dengan total luas ±51.109 Ha.

Pada tanggal 8 April 2020 berdasarkan laporan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy & Rekan No. 00108/2.0059-02/PI/03/0242/I/IV/2020, telah dilakukan penilaian atas tanah milik entitas anak PT Jakarta River City (JRC) dengan luas ±43.845 Ha, dengan nilai wajar sebesar Rp1.867.146.000.000.

e. Raw Land

Asset not yet developed belongs to a subsidiary, PT Jakarta River City (JRC), located in MT Haryono with a total area of ±43,845 Ha. To date, JRC has not transferred the name of the land ownership. JRC is still in the process of land collection until planned with a total area of ±51,109 Ha.

On April 8, 2020 based on the report of the Public Appraisal Service Office (KJPP) Suwendho Rinaldy & Rekan No. 00108/2.0059-02/PI/03/0242/I/IV/2020, an appraisal was carried out on the land owned by the subsidiary, PT Jakarta River City (JRC) with an area of ±43,845 Ha, with a fair value of Rp1,867,146,000,000.

8. UANG MUKA

8. ADVANCES

Rincian uang muka terdiri dari:

Details of advances are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Uang muka pembelian tanah	9.188.322.164	20.188.411.764	Land purchase advance
Jumlah	9.188.322.164	20.188.411.764	Total

Uang muka pembelian tanah merupakan uang muka atas rencana pembelian tanah yang terletak di Cawang, Jakarta Timur sesuai dengan Akta Kesepakatan Bersama No.4 tanggal 24 Juni 2019 antara Perusahaan dengan Tuan Syech Rami qq PT Tifar Admanco untuk melakukan pembebasan tanah.

Advances for land purchase represent advances for land purchase plans located in Cawang, East Jakarta in accordance with the Deed of Mutual Agreement No.4 dated June 24, 2019 between the Company and Mr. Syech Rami qq PT Tifar Admanco to acquire land.

9. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

9. PREPAID EXPENSES

Biaya dibayar dimuka merupakan biaya atas sewa kantor Grup dan asuransi dibayar dimuka. Saldo biaya dibayar dimuka per tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 sebesar Rp563.132.438 dan Rp1.293.696.291.

Prepaid expenses are the cost of renting office and prepaid insurance. The balance of prepaid expenses as of December 31, 2021 and 2020 amounted to Rp563,132,438 and Rp1,293,696,291.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

10. PERPAJAKAN

10. TAXATION

a. Pajak Dibayar Dimuka

a. Prepaid Tax

Rincian pajak dibayar dimuka adalah sebagai berikut:

Details of prepaid tax are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Pajak penghasilan :			<i>Income tax :</i>
Pasal 4(2)	25.088.755.717	20.946.206.962	<i>Article 4(2)</i>
Pasal 23	4.583.862.355	4.557.462.355	<i>Article 23</i>
PPN Masukan	106.258.600.872	98.404.384.945	<i>VAT in</i>
Jumlah	135.931.218.944	123.908.054.262	Total

PPN masukan per 31 Desember 2021 sebagian besar merupakan PPN masukan dari entitas anak PT Jakarta River City yang diperoleh atas pembelian tanah kepada PT Wijaya Karya Realty senilai Rp88.250.107.944, serta PPN masukan atas proyek Gateway Park, proyek Urban Signature Ciracas dan proyek Urban Sky.

VAT - in as of December 31, 2021 mainly comprised of VAT - in from a subsidiary of PT Jakarta River City obtained from the purchase of land to PT Wijaya Karya Realty amounted to Rp88,250,107,944, and VAT - in from Gateway Park project, Urban Signature Ciracas project and Urban Sky project.

b. Utang Pajak

b. Tax Payables

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

Details of tax payables are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Pajak penghasilan :			<i>Income tax :</i>
Pasal 29	9.977.042.180	19.112.812.180	<i>Article 29</i>
Pasal 23 – Wapu	5.664.907.685	5.664.299.102	<i>Article 23 – Wapu</i>
Pasal 4 (2) – Wapu	1.880.803.836	495.110.513	<i>Article 4 (2) – Wapu</i>
Pasal 4 (2)	597.782.237	494.532.908	<i>Article 4 (2)</i>
Pasal 23	272.803.687	261.119.163	<i>Article 23</i>
Pasal 21	327.549.101	54.658.702	<i>Article 21</i>
Pasal 25	895.839.780	-	<i>Article 25</i>
PPN Keluaran	5.302.556.678	-	<i>VAT out</i>
Jumlah	24.919.285.184	26.082.532.568	Total

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

10. PERPAJAKAN - Lanjutan

10. TAXATION - Continued

c. Pajak Final

Rincian pajak kini Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020
Beban pajak final - tahun berjalan		
- KSO	1.411.626.197	1.915.794.772
- Perusahaan	201.635.661	1.276.725.000
Jumlah Beban Pajak Final	<u>1.613.261.858</u>	<u>3.192.519.772</u>

Pajak final untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 sebesar Rp1.613.261.858 dan Rp3.192.519.772, merupakan PPh final atas penjualan tanah dan apartemen.

Pada tanggal 4 November 2008, Presiden Republik Indonesia dan Menteri hukum dan Hak Asasi Manusia menandatangani Peraturan Pemerintah No. 71/2008 (PP No. 71/2008) tentang "perubahan ketiga atas PP No. 48/1994 mengenai pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan". Peraturan ini mengatur, efektif berlaku pada tanggal 1 Januari 2009, penghasilan wajib pajak yang berasal dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/ataubangunan, akan dikenai pajak yang bersifat final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

c. Final Tax

Calculation of the Company's final taxes are as follows:

	31 Desember/ December 2020	
		Final tax - current year
		JO operation -
		The Company -
		Total Final Tax Expenses

The final tax for the year ended December 31, 2021 and 2020 amounted to Rp1,613,261,858 and Rp3,192,519,772, representing the final tax on the sale of land and apartment.

On November 4, 2008, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 71/2008 (PP No. 71/2008) concerning "third amendment to PP No. 48/1994 concerning the payment of income tax on the transfer of rights to land and/or buildings". This regulation stipulates that, effective on 1 January 2009, the income of taxpayers originating from the transfer of rights to land and/or buildings will be subject to final tax of 5% of the value of the sale or transfer, which has been replaced by Government Regulation No. 34/2016 dated August 8, 2016, effective 8 September 2016, income from the transfer of land rights and/or buildings is subject to final tax of 2.5% of the value of the sale or transfer.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

10. PERPAJAKAN - Lanjutan

10. TAXATION - Continued

d. Beban Pajak Penghasilan - Lanjutan

d. Income Tax Expense - Continued

Perhitungan beban pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

Calculation of income tax expense are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Entitas Induk			Parent Entity
Laba konsolidasian setelah pajak final	85.234.871.655	118.386.435.666	Consolidated profit after final tax
Laba entitas anak setelah pajak final	599.784.376	(28.958.091.443)	Subsidiaries profit after final tax
Laba induk setelah pajak final	85.834.656.031	89.428.344.223	Parent profit after final tax
Beda waktu:			Temporary Difference:
Imbalan kerja	725.480.136	1.826.233.335	Employee benefit
Beban cadangan kerugian piutang	-	9.086.707.694	Allowance for impairment
Jumlah beda waktu	725.480.136	10.912.941.029	Total temporary difference
Beda tetap:			Permanent difference:
Penghasilan yang telah dikenakan pajak final	(68.486.409.759)	(127.623.932.680)	Income subject to final tax
Beban sehubungan dengan penghasilan yang telah dikenakan pajak final	81.615.792.881	133.535.982.683	Expense in connection income subject to final tax
Beban pajak final	1.613.261.858	3.192.519.772	Final tax expense
Bunga dan jasa giro	(4.757.277.812)	(22.569.435.573)	Interest and current account
Jumlah beda tetap	9.985.367.168	(13.464.865.798)	Total permanent difference
Laba kena pajak	96.545.503.335	86.876.419.454	Estimated fiscal income
Dibulatkan	96.545.503.001	86.876.419.000	Rounded
Pajak kini	21.240.010.660	19.112.812.180	Current tax
Kredit pajak	(11.262.968.480)	-	Credit tax
PPh pasal 29 (Perusahaan)	9.977.042.180	19.112.812.180	Income tax article 29 (The Company)

Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 diatas adalah suatu perhitungan sementara yang dibuat untuk tujuan akuntansi dan pada saat Perusahaan menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT) tahunannya dapat sama atau berubah.

Calculation of corporate income tax for the year ended December 31, 2021 above is a provisional calculation made for accounting purposes and when the Company submits its Annual Tax Return (SPT), it can be the same or changed.

Kantor Pajak dapat menetapkan atau mengubah besarnya kewajiban pajak dalam batas waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal terhitungnya pajak.

The Tax administration may determine or amend the tax liability within 5 (five) years from the date the tax becomes due.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

10. PERPAJAKAN - Lanjutan

10. TAXATION - Continued

d. Beban Pajak Penghasilan - Lanjutan

d. Income Tax Expense - Continued

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Republik Indonesia No. 01 Tahun 2020 yang menetapkan, antara lain penurunan tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap dari semula 25% menjadi 22% untuk tahun pajak 2020 dan 2021 dan 20% mulai dari tahun pajak 2022 dan seterusnya, serta pengurangan lebih lanjut tarif pajak sebesar 3% untuk wajib pajak dalam negeri yang memenuhi persyaratan tertentu.

On March 31, 2020, the Government issued Government Regulation in lieu of the Republic of Indonesia Law No. 01 Year 2020 which stipulates, among other things, a reduction in the tax rate of domestic corporate taxpayers and permanent establishment from 25% to 22% for the 2020 tax year and 2021 and 20% starting from the tax year 2022 onwards, and further reduction of the tax rate by 3% for domestic taxpayers who meet certain requirements.

11. PROPERTY INVESTASI

11. INVESTMENT PROPERTY

31 Desember /December 2021					
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance
Biaya perolehan					Acquisition Cost
Gedung	14.548.457.762	-	-		14.548.457.762 Buildings
Jumlah harga perolehan	14.548.457.762	-	-	-	14.548.457.762 Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Gedung	363.711.444	727.422.888	-	-	1.091.134.332 Building
Jumlah akumulasi penyusutan	363.711.444	727.422.888	-	-	1.091.134.332 Total accumulated depreciation
Nilai buku	14.184.746.318				13.457.323.430 Book value
31 Desember /December 2020					
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance
Biaya perolehan					Acquisition Cost
Gedung	-	-	-	14.548.457.762	14.548.457.762 Buildings
Jumlah harga perolehan	-	-	-	14.548.457.762	14.548.457.762 Total acquisition cost
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Gedung	-	-	-	363.711.444	363.711.444 Building
Jumlah akumulasi penyusutan	-	-	-	363.711.444	363.711.444 Total accumulated depreciation
Nilai buku	-				14.184.746.318 Book value

Perusahaan menyewakan ruangan kantor berlokasi di District 8 Treasury Tower Lt 19 F-G SCBD Lot 28 Jl Jenderal Sudirman Kav 52-53 Jakarta selatan Seluas 266 M².

The Company leases office space located at District 8 Treasury Tower 19th Floor F-G SCBD Lot 28 Jl Jenderal Sudirman Kav 52-53 Jakarta Selatan with an area of 266 M².

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

12. ASET TETAP

12. FIXED ASSET

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

Detail of fixed assets are as follows:

31 Desember /December 2021					
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance
Biaya perolehan					
Gedung	10.118.288.293	-	-	-	10.118.288.293
Peralatan dan perlengkapan kantor	4.886.266.044	52.948.182	-	-	4.939.214.226
Jumlah harga perolehan	15.004.554.337	52.948.182	-	-	15.057.502.519
Akumulasi penyusutan					
Gedung	1.177.960.190	505.914.419	-	-	1.683.874.609
Peralatan dan perlengkapan kantor	1.368.482.097	1.223.772.686	-	-	2.592.254.783
Jumlah akumulasi penyusutan	2.546.442.287	1.729.687.105	-	-	4.276.129.392
Nilai buku	12.458.112.050				10.781.373.127
31 Desember /December 2020					
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance
Biaya perolehan					
Gedung	24.666.746.055	-	-	14.548.457.762	10.118.288.293
Peralatan dan perlengkapan kantor	4.610.481.494	275.784.550	-	-	4.886.266.044
Jumlah harga perolehan	29.277.227.549	275.784.550	-	14.548.457.762	15.004.554.337
Akumulasi penyusutan					
Gedung	308.334.326	1.233.337.308	-	363.711.444	1.177.960.190
Peralatan dan perlengkapan kantor	185.481.521	1.183.000.576	-	-	1.368.482.097
Jumlah akumulasi penyusutan	493.815.847	2.416.337.884	-	363.711.444	2.546.442.287
Nilai buku	28.783.411.702				12.458.112.050

Beban penyusutan per tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 sebesar Rp1.729.687.106 dan Rp2.416.337.884, dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 26).

Depreciation expenses as of December 31, 2021 and 2020 amounted to Rp1,729,687,106 and Rp2,416,337,884, recorded as part of general and administrative expenses (Note 26).

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

13. PIUTANG LAIN-LAIN

Rincian piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020
Piutang Cessie	504.250.461.000	579.301.800.000
Piutang bunga	25.825.979.700	26.105.979.700
Piutang lain-lain	26.492.500.000	-
Piutang PPN	8.387.100.000	8.387.100.000
Piutang sewa	-	720.000.000
Jumlah piutang lain-lain	564.956.040.700	614.514.879.700
Cadangan penurunan nilai	(8.588.729.889)	(8.588.729.890)
Jumlah piutang lain-lain - bersih	556.367.310.811	605.926.149.810

Piutang cessie didasari dengan ditandatanganinya akta Perjanjian Pembelian Piutang Bersyarat No.122 tanggal 16 Desember 2019 serta akta cessie No.124 tanggal 16 Desember 2019 antara Perusahaan dengan PT Rejeki Bersama Teman ("RBT") mengenai pembelian hak tagih senilai Rp166.381.875.000 dan hak menerima biaya pembebasan lahan. Piutang cessie jatuh tempo dalam waktu 1 tahun.

Piutang cessie didasari dengan ditandatanganinya Perjanjian Pembelian Piutang Bersyarat tanggal 23 Juni 2020 dan di adendum pada tanggal 5 Desember 2020 antara Perusahaan dengan PT Ciptaruang Persada Property (CPP) mengenai pembelian hak tagih senilai Rp412.919.925.000 dan hak menerima biaya pembebasan lahan. Piutang cessie jatuh tempo dalam waktu 1 tahun.

Berdasarkan Akta Cessie No. 76 tanggal 29 Desember 2021 yang dibuat di hadapan H. Ade Ardiansyah, S.H. M.Kn., Notaris di Bekasi antara Perusahaan dengan PT Ciptaruang Persada Property bahwa Perusahaan membeli piutang senilai Rp336.198.380.000 atas piutang sebesar Rp492.664.250.000 yang harus dibayarkan oleh PT Wijaya Karya Realty.

Piutang PPN merupakan piutang atas pembayaran cicilan pembelian pada proyek Urban Sky.

Piutang bunga merupakan piutang dari entitas anak (JRC) atas uang muka pembelian lahan kepada PT Wijaya Karya Realty.

13. OTHER RECEIVABLES

Detail of other receivables are as follows:

	31 Desember/ December 2020	
	579.301.800.000	Cessie receivables
	26.105.979.700	Interest receivables
	-	Other receivables
	8.387.100.000	VAT receivables
	720.000.000	Rent receivable
Total other receivables	614.514.879.700	
Provision for impairment	(8.588.729.890)	
Total other receivables - net	605.926.149.810	

Cessie receivables is based on receivables conditional sale and Purchase Agreement No.122 dated December 16, 2019 and cessie deed No.124 dated December 16, 2019 between the Company and PT Rejeki Bersama Teman ("RBT") regarding purchase of collection right amounted to Rp166,381,875,000 and the right upon receipt of land acquisition. Cessie receivables due in 1 year period.

Cessie receivables is based on Receivables Conditional Sale and Purchase Agreement dated June 23, 2020 and was addendum on December 5, 2020 between the Company and PT Ciptaruang Persada Property (CPP) regarding purchase of collection right amounted to Rp412,919,925,000 and the right upon receipt of land acquisition. Cessie receivables due in one year period.

Based on Cessie Deed No. 76 dated December 29, 2021 made before H. Ade Ardiansyah, S.H. M.Kn., Notary in Bekasi between the Company and PT Ciptaruang Persada Property that the Company purchased receivables amounted to Rp336,198,380,000 for receivables amounted to Rp492,664,250,000 which must be paid by PT Wijaya Karya Realty.

VAT receivables represent receivables from purchase installment payments on the Urban Sky project.

Interest receivables represent receivables from a subsidiary (JRC) for advances for land purchases to PT Wijaya Karya Realty.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

13. PIUTANG LAIN-LAIN - Lanjutan

Grup telah menerapkan metode yang disederhanakan untuk kerugian kredit ekspektasian sesuai dengan PSAK No. 71 mulai tanggal 1 Januari 2020 yang mengizinkan penggunaan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang taksiran umur piutang untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa.

Berdasarkan hasil penilaian manajemen dalam menentukan penurunan nilai piutang 31 Desember 2021 dan 2020, manajemen percaya bahwa penyisihan cadangan penurunan nilai tersebut memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian dari piutang tak tertagih.

Tidak terdapat piutang lain-lain yang dijadikan jaminan dan tidak ada risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

13. OTHER RECEIVABLES - Continued

The Group applies the simplified approach to provide for expected credit losses prescribed by PSAK No. 71 on January 1, 2020, which permits the use of the lifetime expected loss provision for all trade receivables. To measure the expected credit losses, trade receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

Based on the assessment made by management in determining the provision for impairment of receivables on December 31, 2021 and 2020, management believes that such provision in value is adequate to cover possible losses from bad debts.

There are no other receivables which has been pledged for loan guarantee and there is no significant concentrated risk on trade receivable.

14. ASET LAIN-LAIN

14. OTHER ASSETS

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
<u>Aset Lancar</u>			<u>Current Assets</u>
Dana dibatasi penggunaannya	-	8.765.840.964	Restricted fund
Pendapatan akan diterima	16.966.336.023	5.807.908.320	Accrued Income
Uang jaminan	186.180.000	236.180.000	Deposit
Perlengkapan kantor	305.284.960	55.296.505	Office supply
Jumlah aset lancar	17.457.800.983	14.865.225.789	Total current assets
<u>Aset Tidak Lancar</u>			<u>Non - Current Assets</u>
Software	3.000.000.000	3.000.000.000	Software
Akumulasi amortisasi	-	-	Accumulated amortization
Jumlah aset tidak lancar	3.000.000.000	3.000.000.000	Total non – current assets
Jumlah aset lain-lain	20.457.800.983	17.865.225.789	Total other assets

Pendapatan akan diterima merupakan pendapatan yang akan diterima dari hasil penjualan unit apartemen yang belum dapat memenuhi kriteria penjualan untuk dibukukan sebagai piutang.

Accrued income is expected income that will be collected by the Group from sales in apartment unit, that has not been fulfill revenue recognition criteria to be recognized as trade receivables.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

15. UTANG USAHA

Utang usaha sebagian besar merupakan utang atas progres konstruksi kepada PT Adhi Persada Gedung dan subkontraktor lainnya. Saldo utang usaha per 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp519.573.942.640 dan Rp509.043.964.600. Seluruh saldo utang usaha dalam Rupiah.

Analisis umur utang usaha disajikan sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020
Belum jatuh tempo	236.679.812.033	303.596.216.258
Lewat jatuh tempo: Dibawah 30 hari	-	-
31 – 60 hari	254.394.726	92.926.190
61 – 90 hari	3.220.042.954	308.962.867
Lebih dari 90 hari	279.419.692.927	205.045.859.285
Jumlah	519.573.942.640	509.043.964.600

Atas utang usaha tersebut, tidak terdapat pemberian jaminan dari utang usaha yang diterima oleh Grup.

16. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

Akrual terdiri dari:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020
Bunga	31.674.121.470	31.237.339.823
Operasional pembangunan	4.908.085.130	-
Jasa profesional	-	1.300.000.000
Lainnya	997.721.588	1.049.709.702
Jumlah Akrual	37.579.928.188	33.587.049.525

Akrual bunga merupakan beban bunga milik entitas anak PT Jakarta River City atas utang kepada PT Wijaya Karya Realty untuk tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp31.674.121.470. Lainnya merupakan beban gaji, tunjangan dan operasional lain.

15. TRADE PAYABLES

Trade payables mainly comprised of payable on construction progress to PT Adhi Persada Gedung and other subcontractors. The balances of trade payables as of December 31, 2021 and 2020 amounted to Rp519,573,942,640 and Rp 509,043,964,600, respectively. All of trade payable balances are denominated in Rupiah.

The aging analysis of trade payable is as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020
Current		
Past due:		
Under 30 days		
31 – 60 days		
61 – 90 days		
Over 90 days		
Total	519.573.942.640	509.043.964.600

For the trade payables, there is no guarantee for the trade payables received by the Group.

16. ACCRUALS

Accruals consist of:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020
Interest		
Construction operation		
Professional fees		
Others		
Total Accruals	37.579.928.188	33.587.049.525

Interest accrual represents interest expense of subsidiary PT Jakarta River City for payable to PT Wijaya Karya Realty for December 31, 2021 amounting to Rp31,674,121,470. Others represent salaries, allowances and other operational expenses.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

17. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Pendapatan diterima dimuka merupakan pendapatan atas uang muka penjualan apartemen Gateway Park, Urban Signature Ciracas, Urban Sky, Urban Suite dan pembebasan tanah dengan rincian sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020
Apartemen Urban Sky	700.465.182.957	649.713.984.408
Apartemen Urban Signature	123.103.252.187	93.740.974.411
Pembebasan lahan (cessie)	73.000.000.000	66.313.954.584
Apartemen Gateway Park	38.181.133.162	56.675.389.228
Apartemen Urban Suites	6.051.517.751	363.000.000
Jumlah	940.801.086.057	866.807.302.631

17. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue represents down payment on the sale of Gateway Park, Urban Signature, Urban Sky, Urban Suite apartments and land acquisition with the details as follows:

Urban Sky Apartment
Urban Signature Apartment
Land acquisition (cessie)
Gateway Park Apartment
Urban Suites Apartment

Total

Pendapatan diterima dimuka merupakan uang muka penjualan unit apartemen dan ruko yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Unearned revenue represent sale of apartments and shophouses which have not yet met the criteria of revenue recognition.

Pendapatan diterima dimuka atas pembebasan lahan merupakan selisih keuntungan yang belum diakui atas pembelian piutang cessie (Catatan 13).

Unearned revenue from land acquisition represents the difference between unrecognized gain from the purchase of cessie receivables (Note 13).

Saldo pendapatan diterima dimuka dari masing-masing apartemen di atas terdiri dari sejumlah pelanggan dengan rincian sebagai berikut:

Balance of unearned revenue from derived from customers with the details as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020
	Jumlah unit/ Total unit	
Apartemen Urban Sky	104	104
Apartemen Urban Suite	32	80
Apartemen Urban Signature	634	689
Apartemen Gateway Park	459	312

Urban Sky Apartment
Urban Suite Apartment
Urban Signature Apartment
Gateway Park Apartment

18. UTANG BANK

18. BANK LOAN

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	172.000.000.000	258.000.000.000
Bagian yang jatuh tempo dalam waktu 1 (satu) tahun	(86.000.000.000)	(86.000.000.000)
Bagian jangka panjang	86.000.000.000	172.000.000.000

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Less current maturity within 1 (one) year

Long term portion

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

18. UTANG BANK – Lanjutan

PT Bank Mandiri (Persero), Tbk

Berdasarkan akta No. 5 tanggal 26 November 2019 yang dibuat dihadapan notaris Emi Susilowati, S.H., Perusahaan memperoleh fasilitas kredit *term loan* untuk jangka waktu 48 bulan dari PT Bank Mandiri (Persero), Tbk., sebesar Rp300.000.000.000 dalam mata uang Rupiah, yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan *gap cash flow*. Suku bunga yang berlaku adalah 10,5% per tahun

Sesuai dengan perjanjian pinjaman, Perusahaan diwajibkan menjaga rasio keuangan tertentu dan mematuhi pembatasan tertentu serta syarat lainnya. Perusahaan telah memenuhi persyaratan dan ketentuan tersebut.

Fasilitas perbankan ini dijamin dengan jaminan akta fidusia/*cessie* atas piutang/tagihan *fixed payment* ke WIKA Realty atas penjualan apartemen Urban Sky dan Urban Suites, jaminan hak tanggungan I (Pertama) atas tanah dan bangunan untuk lokasi apartemen Urban Sky dan hak tanggungan I (Pertama) atas tanah kosong untuk lokasi proyek apartemen Urban Suites.

18. BANK LOAN - Continued

PT Bank Mandiri (Persero), Tbk

Based on deed No. 5 dated November 26, 2019, made before notary Emi Susilowati, S.H., the Company obtained a loan facility for 48 months period from PT Bank Mandiri (Persero), Tbk., amounted to Rp300,000,000,000 denominated in Rupiah, to finance the cash flow gap. Interest rate applied is 10.5% per annum.

Under the loan agreement, the Company is required to maintain certain financial ratios and to comply with certain restrictive covenants. The Company is in compliance with the related terms and conditions.

The loan facility is secured by a *cessie* of the Company's fixed payment receivables upon the sales of Urban Sky and Urban Suites apartment to WIKA Realty, Mortgage I (First) upon land and building for Urban Sky and Mortgage I (First) upon land for Urban Suites.

19. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Perusahaan menyelenggarakan program imbalan kerja berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 mengenai imbalan pasca kerja.

Perusahaan telah menunjuk aktuaris, yaitu PT Kompujasa Aktuaria Indonesia untuk melakukan perhitungan beban imbalan kerja seperti yang disyaratkan dalam PSAK No. 24 (revisi 2013), "Imbalan Kerja".

Asumsi-asumsi dasar yang digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

19. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES

The Company provides employee benefits programs by the Employment Act No. 13/2003 regarding post employment benefit.

The Company has appointed actuary, which was PT Kompujasa Aktuaria Indonesia to perform calculations for employee benefits obligation as required by PSAK No. 24 (revised 2013), "Employee Benefits".

The basic assumptions used in determining the liability for post-retirement benefits as of December 31, 2021 and 2020 are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Jumlah peserta	88	81	Total participant
Umur pensiun normal (tahun)	55 Tahun	55 Tahun	Normal retirement age (year)
Kenaikan gaji (per tahun)	7,00%	7,00%	Salary increase (per year)
Tingkat bunga diskonto (per tahun)	7,00%	7,00%	Discount rate (per year)
Tingkat kematian	TMI-2011	TMI-2011	Mortality rate

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

19. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA - Lanjutan

19. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES - Continued

Liabilitas imbalan kerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

Employee benefit liabilities recognized in the statements of financial position are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Liabilitas awal tahun	2.519.689.567	1.949.539.276	Liability at beginning of the year
Beban yang diakui di laba rugi	725.480.136	1.826.233.335	Net expense recognized in the statement of profit or loss
Beban (pendapatan) yang diakui pada penghasilan komprehensif lainnya	(1.778.885.464)	(1.256.083.044)	Expense (income) recognized in other comprehensive income
Liabilitas akhir tahun	1.466.284.239	2.519.689.567	Liability at end of the year

Beban imbalan kerja yang diakui sebagai bagian dari bebanusaha pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

Employee benefit expenses which was presented in as part of operating expenses in statements of profit or loss and other comprehensive income was as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Beban jasa kini	743.152.882	1.670.270.193	Current service cost
Biaya bunga	(17.672.746)	155.963.142	Interest cost
Jumlah	725.480.136	1.826.233.335	Total

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Analisis sensitivitas di bawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined obligation are discount rate and expected salary increase. The sensitivity analysis below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant.

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Tingkat diskonto			Initial discount rate
Tingkat diskonto +1%	(202.512.189)	(202.512.189)	Discount rate +1%
Tingkat diskonto -1%	239.416.774	239.416.774	Discount rate -1%
Tingkat kenaikan gaji			Future salary increment rate
Tingkat kenaikan gaji +1%	237.005.596	237.005.596	Salary increment rate +1%
Tingkat kenaikan gaji -1%	(204.270.131)	(204.270.131)	Salary increment rate -1%

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**19. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA -
Lanjutan**

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung liabilitas manfaat pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan. Analisis sensitivitas untuk tahun 2021 akan dihitung oleh aktuaria pada periode 31 Desember 2021.

19. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES - Continued

Significant actuarial assumptions 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 changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant.

Furthermore, in presenting the above sensitivity analysis, the present value of the defined benefit obligation has been calculated using the projected unit credit method at the end of the reporting period, which is the same as that applied in calculating the defined benefit obligation liability recognized in the statement of financial position. Sensitivity analysis for 2021 will be calculated by actuary at December 31, 2021.

20. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan berdasarkan laporan Biro Administrasi Efek ("BAE") per 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

20. CAPITAL STOCK

Composition of Company's shareholders based on Securitie Administration Agency's ("BAE") report on December 31, 2021 and 2020 are as follows:

31 Desember / December 2021				
		Persentase		
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Kepemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Jumlah/ Amount (Rp)	Stockholders
Pemegang saham				
PT Nusa Wijaya Propertindo	2.401.409.999	74,30%	240.140.999.900	PT Nusa Wijaya Propertindo
Ibukota Development Ltd.	310.712.500	9,61%	31.071.250.000	Ibukota Development Ltd.
Tn. Robert Soeharsono	1	0,00%	100	Mr. Robert Soeharsono
Masyarakat (dibawah 5%)	407.475.640	12,61%	40.747.564.000	Public (each bellow 5%)
	3.119.598.140	96,52%	311.959.814.000	
Saham Treasuri	112.524.500	3,48%	11.252.450.000	Treasury Stock
Jumlah	3.232.122.640	100,00%	323.212.264.000	Total
31 Desember / December 2020				
		Persentase		
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Kepemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Jumlah/ Amount (Rp)	Stockholders
Pemegang saham				
PT Nusa Wijaya Propertindo	2.401.409.999	74,30%	240.140.999.900	PT Nusa Wijaya Propertindo
Ibukota Development Ltd.	310.712.500	9,61%	31.071.250.000	Ibukota Development Ltd.
Tn. Robert Soeharsono	1	0,00%	100	Mr. Robert Soeharsono
Masyarakat (dibawah 5%)	520.000.088	16,09%	52.000.008.800	Public (each bellow 5%)
	3.232.122.588	100,00%	323.212.258.800	
Jumlah	3.232.122.588	100,00%	323.212.258.800	Total

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

20. MODAL SAHAM - Lanjutan

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham yang telah diaktakan dengan No. 72 tanggal 28 Juni 2018 oleh Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., memutuskan untuk menyetujui perubahan anggaran dasar Perusahaan berupa (i) perubahan modal dasar Perusahaan sebesar Rp1.024.564.000.000 terbagi atas 10.245.640.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp100 per lembar saham (ii) perubahan modal ditempatkan dan disetor penuh sejumlah 2.561.410.000 dengan nilai seluruhnya Rp256.141.000.000. Akta perubahan tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan surat keputusan No. AHU-0013197.AH.01.02.tahun 2018 tanggal 28 Juni 2018.

Peningkatan modal disetor dan ditempatkan dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Sebesar Rp96.400.000.000 dengan setoran tunai yang dilakukan oleh PT Nusa Wijaya Propertindo pada tahun 2017;
- b. Sebesar Rp125.440.000.000 merupakan hasil dari dividen saham yang dibagikan kepada PT Nusa Wijaya Propertindo;
- c. Sebesar Rp4.302.200.000 dengan setoran tunai yang dilakukan oleh PT Nusa Wijaya Propertindo pada tahun 2018.

Selanjutnya, Perusahaan juga memutuskan untuk perubahan dan penyatuan klasifikasi Saham seri A dan seri B dari sebelumnya sebesar Rp22.190.000 dan Rp74.330.000 menjadi klasifikasi 1 klasifikasi saham dengan nilai nominal Rp100.

Berdasarkan Akta No. 82 tanggal 29 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia telah menerima pemberitahuan perubahan dengan surat No. AHUAH. 01.03-0217176 tanggal 29 Juni 2018. Perusahaan telah merubah struktur kepemilikan.

Penawaran Umum Perdana

Perusahaan telah menyelesaikan penawaran umum perdana atas 360.000.000 saham kepada masyarakat dan pelaksanaan konversi atas pinjaman sebanyak 282.250.000 saham dengan harga Rp1.200 per saham (angka penuh) dengan penerimaan bersih keseluruhan sebesar Rp423.187.824.182 (setelah dikurangi biaya emisi saham). Selisih antara nilai nominal (Rp100 – angka penuh) dan harga penawaran saham (Rp1.200 – angka penuh) sebesar Rp697.662.824.184 dicatat sebagai bagian dari akun “Tambahan Modal Disetor” pada laporan posisi keuangan.

20. CAPITAL STOCK - Continued

Based on the Shareholders Decision Statement which stated in the deed No. 72 dated June 28, 2018 by Notary Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., decided to amend to the Company's Articles of Association consists of (i) changes in the Company's authorized capital of in the amount of Rp1,024,564,000,000 divided into 10,245,640,000 shares with a nominal value of Rp100 per share (ii) changes in issued and fully paid capital with total 2,561,410,000 with a total value of Rp256,141,000,000. The amendment deed has been approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia, with Decree No. AHU- 0013197.AH.01.02.year 2018 dated June 28, 2018.

The increase in paid up and placed capital is carried out in the following:

- a. As much as Rp96,400,000,000 with cash deposits made by PT Nusa Wijaya Propertindo in 2017;
- b. As much as Rp125,440,000,000 is the result of the share dividends distributed to PT Nusa Wijaya Propertindo;
- c. As much as Rp4,302,200,000 with a cash deposit made by PT Nusa Wijaya Propertindo in 2018.

Subsequently, the Company also decided to change and unify the classification of Series A and Series B Shares from the previous amount of Rp22,190,000 and Rp74,330,000 to 1 classification with a nominal value of Rp100.

Based on Deed No. 82 dated June 29, 2018, made before Notary Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., and the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia has received notice of amendment by letter No. AHU-AH.01.03-0217176 dated June 29, 2018. The Company has changed its ownership structure.

Initial Public Offering

The Company completed Initial Public Offering of its 360,000,000 shares to the public and conversion of convertible loan to 282,250,000 shares at price Rp1,200 per share (full amount) with net proceeds amounted to Rp423,187,824,182 (net of share issuance cost). The difference between par value per share (Rp100 – full amount) and the offering price (Rp1,200 - full amount) amounted to Rp697,662,824,184 presented as part of “Additional Paid-in Capital” account in the statements of financial position.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

20. MODAL SAHAM - Lanjutan

Penawaran Umum Perdana - Lanjutan

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham yang telah diaktakan No. 31 tanggal 12 Februari 2019 oleh Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., memutuskan untuk menyetujui perubahan anggaran dasar Perusahaan berupa (i) perubahan modal dasar Perusahaan sebesar Rp1.024.564.000.000 terbagi atas 10.245.640.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp100 per lembar saham (ii) perubahan modal ditempatkan dan disetor penuh sejumlah 3.203.660.000 dengan nilai seluruhnya 320.366.000.000. Akta perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan surat pemberitahuan No. AHU-0025625.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 15 Februari 2019.

Pada tahun 2021, perusahaan melakukan pembelian kembali saham sejumlah 112.524.500 lembar atau senilai Rp11.252.450.000.

Penambahan modal tanpa memesan efek terlebih dahulu

Perusahaan telah menyelesaikan Penambahan Modal Tanpa Memesan Efek Terlebih Dahulu atas Perjanjian Pinjaman Wajib Konversi kedua Perusahaan kepada Ibukota Development Ltd., sejumlah Rp66.033.000.000 yang dikonversi menjadi 28.462.500 lembar saham pada harga Rp2.320 per saham (angka penuh). Selisih antara nilai nominal (Rp100 – angka penuh) dan harga konversi (Rp2.320 – angka penuh) sebesar Rp63.186.750.000 dicatat sebagai bagian dari akun “Tambahan Modal Disetor” pada laporan posisi keuangan.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham yang telah diaktakan No. 144 tanggal 23 Juli 2019 oleh Notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., memutuskan untuk menyetujui perubahan anggaran dasar Perusahaan tersebut.

20. CAPITAL STOCK - Continued

Initial Public Offering - Continued

Based on the Shareholders Decision Statement No. 31 dated February 12, 2019 made before Notary Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., decided to approve changes to the Company's articles of association in the form of (i) changes in the authorized capital of the Company amounting to Rp1,024,564,000,000 divided into 10,245,640,000 shares with a nominal value of Rp100 per shares (ii) changes in issued and fully paid capital totaling 3,203,660,000 with a total value of 320,366,000,000. The amendment letter has been notified to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, with notification letter No. AHU- 0025625.AH.01.11.YEAR 2019 dated February 15, 2019.

In 2021, the Company has repurchased of shares in totaling 112,524,500 shares or worth Rp11,252,450,000.

Non-pre emptive rights

The Company completed Non-Pre Emptive Rights to convert its second Convertible Loan Agreement to Ibukota Development Ltd., in the amount of Rp66,033,000,000 which converted into 28,462,500 shares at price Rp2,320 per share (full amount). The difference between par value per share (Rp100 - full amount) and the conversion price (Rp2,320 – full amount) amounted to Rp63,186,750,000 presented as part of “Additional Paid-in Capital” account in the statements of financial position.

Based on the Shareholders Decision Statement No. 144 dated July 23, 2019 made before Notary Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., decided to approve changes to the Company's articles of association.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

21. TAMBAHAN MODAL DISETOR

21. ADDITION PAID IN CAPITAL

Rincian perubahan tambahan modal disetor per
31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

Additional paid in capital as of December 31, 2021
and 2020 are as follows:

31 Desember / December 2021

Harga saham/Share price:		
- penawaran Umum Perdana/ Initial Public Offering:	Rp1.200 x 642.250.000 saham/ shares	770.700.000.000
- Penambahan Modal Tambahan Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu/ Non-Pre Emptive Rights	Rp2.320 x 28.462.500 saham/ shares	66.033.000.000
- Waran/ Warrants	Rp2.500 x 89 saham/ shares	350.000
Nilai nominal saham/Nominal value	Rp100 x 670.712.589	(67.071.258.900)
Agio saham – penawaran umum perdana/ Share premium – initial public offering		769.662.091.100
Dikurangi: Biaya emisi saham/ Less: Share issuance cost		(8.812.175.816)
Saham treasuri/ Treasury shares		(130.801.451.846)
Nilai nominal – saham treasuri/ Par value – treasury shares		11.252.450.000
Agio saham entitas anak (PT JRC)/ Share premium subsidiary (PT JRC)		1.236.684
Jumlah tambahan modal disetor/ Total additional paid in capital		641.302.150.122

31 Desember / December 2020

Harga saham/Share price:		
- penawaran Umum Perdana/ Initial Public Offering:	Rp1.200 x 642.250.000 saham/ shares	770.700.000.000
- Penambahan Modal Tambahan Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu/ Non-Pre Emptive Rights	Rp2.320 x 28.462.500 saham/ shares	66.033.000.000
- Waran/ Warrants	Rp2.500 x 88 saham/ shares	220.000
Nilai nominal saham/Nominal value	Rp100 x 670.712.588	(67.071.258.800)
Agio saham – penawaran umum perdana/ Share premium – initial public offering		769.661.961.200
Dikurangi: Biaya emisi saham/ Less: Share issuance cost		(8.812.175.816)
Agio saham entitas anak (PT JRC)/ Share premium subsidiary (PT JRC)		1.241.784
Jumlah tambahan modal disetor/ Total additional paid in capital		760.851.027.168

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

22. SELISIH PENJABARAN MATA UANG ASING

Akun ini merupakan selisih antara nilai tukar antara tarif yang digunakan dalam Anggaran Dasar dan keputusan suku bunga aktual pada tanggal kapitalisasi valuta asing disetorkan oleh pemegang saham masing-masing sebesar Rp6.382.600.000 pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

22. FOREIGN EXCHANGE DIFFERENCE OF SHARE CAPITAL PAYMENT

This account represents differences in exchange rate between the rate used in the Article of Association and the actual rate ruling on the date the foreign currency capital was paid by the shareholders amounting to Rp6,382,600,000 as of December 31, 2021 dan 2020 respectively.

23. KEPENTINGAN NON PENGENDALI

23. NON-CONTROLLING INTEREST

31 Desember / December 2021

Entitas Anak/ <i>Subsidiaries</i>	Nilai Tercatat Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Perubahan kepemilikan entitas anak / the changes of ownership of subsidiaries	Penambah (Pengurang)/ Addition (Deduction)	Nilai Tercatat Akhir/ <i>Ending Balance</i>
Hak kepentingan non pengendali atas aset bersih/ <i>Non controlling interest on net assets</i>				
Kepemilikan langsung/ Direct ownership				
PT Urban Jakarta Komersial	997.366	1.708.400,00	3.530	2.709.296
PT Jakarta River City	970.246.147.284	-	60.747.324	970.306.894.608
Jumlah kepentingan non pengendali atas aset bersih/ <i>Total non controlling interest on net assets</i>	970.247.144.650	1.708.400	60.750.854	970.309.603.904

31 Desember / December 2020

Entitas Anak/ <i>Subsidiaries</i>	Nilai Tercatat Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambah (Pengurang)/ Addition (Deduction)	Nilai Tercatat Akhir/ <i>Ending Balance</i>
Hak kepentingan non pengendali atas aset bersih/ <i>Non controlling interest on net assets</i>			
Kepemilikan langsung/ Direct ownership			
PT Urban Jakarta Komersial	1.002.633	(5.267)	997.366
PT Jakarta River City	-	970.246.147.284	970.246.147.284
Jumlah kepentingan non pengendali atas aset bersih/ <i>Total non controlling interest on net assets</i>	1.002.633	970.246.142.017	970.247.144.650

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

24. PENDAPATAN

Rincian pendapatan sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020
Apartemen	56.465.044.747	76.554.932.680
Tanah	12.021.365.012	51.069.000.000
Lain-lain	2.640.000.000	1.320.000.000
Jumlah Pendapatan	71.126.409.759	128.943.932.680

Rincian penjualan berdasarkan pelanggan sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020
Pihak ketiga	68.486.409.759	127.623.932.680
Pihak berelasi	2.640.000.000	1.320.000.000
Jumlah Pendapatan	71.126.409.759	128.943.932.680

Pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 merupakan pendapatan atas penjualan apartemen dari Proyek Gateway Park sebesar Rp56.465.044.747 dan Rp2.640.000.000 merupakan pendapatan atas konsultasi manajemen kepada CPP dan NWP.

Pendapatan atas tanah sebesar Rp12.021.365.012 merupakan ganti rugi atas pembebasan lahan pembangunan Light Rail Transit (LRT) Jabodetabek Seluas 687 M².

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat terjadi penyerahan real estat kepada pembeli (at a point in time). Penjualan 31 Desember 2021 merupakan penjualan atas unit apartemen yang telah diserahkan terimakan yaitu Tower Accordion and Bandoneon.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, Perusahaan melakukan penjualan apartemen dari Proyek Gateway Park yang menghasilkan lebih dari 10% dari total penjualan sebesar Rp56.465.044.747 atau 93,30% dari total nilai pendapatan.

Tidak terdapat pengakuan penjualan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan penjualan yang telah ditetapkan oleh Grup.

24. REVENUE

The details of revenue are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020
Apartemen	56.465.044.747	76.554.932.680
Tanah	12.021.365.012	51.069.000.000
Lain-lain	2.640.000.000	1.320.000.000
Total Revenue	128.943.932.680	128.943.932.680

Details of sales by customer are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020
Third parties	68.486.409.759	127.623.932.680
Related parties	2.640.000.000	1.320.000.000
Total Revenue	71.126.409.759	128.943.932.680

Revenues for the year ended December 31, 2021 represented revenues from the sale of apartment from Gateway Park amounted Rp56,465,044,747 and Rp2,640,000,000 represented management fees revenue from CPP and NWP.

Income from land amounting to Rp12,021,365,012 represents compensation for land acquisition for the construction of the Jabodetabek Light Rail Transit (LRT) covering an area of 687 M².

The Group recognized revenue from the sale of real estate when the real estate is delivered to the buyer (at a point in time). Revenue at December 31, 2021 represented sales of the apartment units that have been handed over, namely the Accordion Tower and Bandoneon.

For the year ended December 31, 2021, the Company conducted sales of apartment from Gateway Park that resulting more than 10% of total sales amounted to Rp56,465,044,747 or 93.30% of total revenue.

There are no sales recognition that do not fill up the sales recognition criteria set by the Group.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

25. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020
Apartemen	38.839.422.027	56.660.453.812
Tanah	9.618.000.000	44.025.000.000
Lain-lain	1.812.020.193	666.000.000
Jumlah Beban Pokok Pendapatan	50.269.442.220	101.351.453.812

Beban pokok pendapatan atas apartemen untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 merupakan hasil penjualan apartemen kawasan Gateway Park yang berlokasi di Jaticepaka, Jawa Barat.

Beban pokok pendapatan atas tanah untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 merupakan hasil penjualan tanah yang berlokasi di Cikunir, Bekasi dengan luas tanah ±687 m².

25. COST OF REVENUE

Details of cost of revenue are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Apartemen	38.839.422.027	56.660.453.812	Apartment
Tanah	9.618.000.000	44.025.000.000	Land
Lain-lain	1.812.020.193	666.000.000	Others
Jumlah Beban Pokok Pendapatan	50.269.442.220	101.351.453.812	Total Cost of Revenue

Cost of revenue of apartment for the year ended December 31, 2021 represented the cost of sale of Gateway Park Project apartment located in Jaticepaka, West Java.

Cost of revenue of land for the year ended December 31, 2021 represented the cost of sale of land located in Cikunir, Bekasi with a land area of ±687 m².

26. BEBAN PENJUALAN DAN PEMASARAN

Beban penjualan dan pemasaran untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Grup sehubungan dengan proses penjualan apartemen masing-masing sebesar Rp2.211.697.566 dan Rp1.301.570.104

26. SALES AND MARKETING EXPENSES

Sales and marketing expenses for the year ended December 31, 2021 and 2020 represented costs incurred by the Group in connection with the sale of apartments amounted to Rp2,211,697,566 and Rp1,301,570,104 respectively.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

27. BEBAN ADMINISTRASI DAN UMUM

27. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

Rincian saldo beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

Details of general and administrative expenses are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Gaji dan tunjangan	16.363.296.542	16.018.116.476	Salaries and allowances
Sewa	3.520.754.203	1.163.093.828	Rent
Perlengkapan dan operasional kantor	2.721.981.992	2.529.564.023	Equipment and office operations
Biaya tunjangan pajak	2.133.789.321	1.600.758.463	Tax allowance expense
Hukum	1.991.874.611	1.695.857.457	Legal
Beban penyusutan	1.977.089.800	2.416.337.884	Depreciation expense
Jasa profesional	1.926.847.214	4.944.026.105	Professional fee
Imbalan kerja	725.480.136	1.826.233.335	Employee benefit
Entertainment dan sumbangan	495.393.542	328.325.332	Entertainment and donations
Listrik, air, internet dan telpon	443.707.709	903.508.591	Electricity, water, internet and telephone
Audit	320.000.000	-	Audit
Perjalanan dinas	271.373.772	226.382.591	Official travel
Cadangan penurunan nilai piutang	-	9.086.707.694	Provision for impairment of receivables
Lainnya	434.689.589	1.575.563.628	Others
Jumlah beban administrasi dan umum	33.326.278.431	44.314.475.407	Total general and administrative expenses

28. PENDAPATAN/ (BEBAN) KEUANGAN

28. FINANCE INCOME/ (COST)

Rincian pendapatan/(beban) keuangan terdiri dari:

Detail of finance income/(costs) are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Pendapatan keuangan			Finance income
Pendapatan bunga lainnya	1.252.953.942	34.453.746.147	Other interest income
Pendapatan bunga dan deposito	4.873.415.339	19.766.345.576	Interest and deposit income
Jumlah Pendapatan Keuangan	6.126.369.281	54.220.091.723	Total Finance Income
Beban keuangan			Finance costs
Beban bunga	(32.019.291.667)	(27.302.045.150)	Interest expenses
Pajak jasa giro	(907.380.301)	(706.692.273)	Current account interest tax
Administrasi bank	(147.358.144)	(289.389.694)	Bank charge
Jumlah Beban Keuangan	(33.074.030.112)	(28.298.127.117)	Total Finance Cost
Pendapatan/(beban) keuangan, bersih	(26.947.660.831)	25.921.964.606	Finance income/(costs), net

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

29. PENDAPATAN/ (BEBAN) LAIN-LAIN BERSIH

29. OTHER INCOME/ (EXPENSES) - NET

Rincian pendapatan/(beban) keuangan terdiri dari:

Detail of finance income/(costs) are as follows:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Pendapatan sewa	1.440.000.000	720.000.000	Rental income
Pendapatan perantara	19.648.075.000	-	Broker fee income
Pendapatan lainnya	107.701.181.380	112.987.693.416	Other income
Laba (rugi) selisih kurs	(59.873.617)	10.610.828	Gain (loss) on foreign exchange
Beban lain-lain	(252.579.961)	(37.746.770)	Other expenses
Jumlah Pendapatan (Beban) Bersih	128.476.802.802	113.680.557.474	Total Other Income (Expenses)

Pendapatan lainnya per 31 Desember 2021 sebagian besar merupakan pendapatan atas keuntungan dari piutang cessie sehubungan dengan pembebasan lahan dan pendapatan perantara (catatan 13 dan 36m).

Other income as of December 31, 2021 amounted mainly represented net profit from cessie receivable transaction in relation to land acquisition and broker fee income (Note 13 and 36m).

30. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN BERELASI

30. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTION WITH RELATED PARTIES

Sifat hubungan dan transaksi

Nature of relationships and transactions

Sifat hubungan dengan pihak berelasi adalah hubungan berada di bawah pengendalian bersama melalui sebagian kepemilikan yang sama dan/atau memiliki sebagian direksi dan/atau komisaris yang sama dengan Grup.

The nature of related party relationships is mainly due to being under common control, i.e. having the same ownership and/or directors and/or commissioners with the Group.

Tidak terdapat transaksi dengan pihak berelasi baik yang langsung atau tidak langsung berhubungan dengan kegiatan usaha utama Grup, yang didefinisikan sebagai transaksi benturan kepentingan.

There were no transactions with related parties either directly or indirectly related to the main business activities of the Group, which is defined as a conflict of interest transaction.

Syarat dan kondisi dengan pihak berelasi kecuali transaksi piutang lain-lain dengan karyawan, memiliki syarat dan kondisi yang sama dengan pihak ketiga.

Terms and conditions of transactions with related parties except for other accounts with employees, having the same terms and conditions to third parties.

Tabel berikut ini adalah ikhtisar pihak-pihak berelasi yang bertransaksi dengan Grup, termasuk sifat hubungan dan sifat transaksinya:

The following table is a summary of related parties who have transactions with the Group, and includes the nature of the relationship and transaction:

Pihak Relasi/ Related Parties	Sifat dari hubungan/ Nature of Relationship	Sifat dari transaksi/ Nature of transaction
PT Nusa Wijaya Propertindo	Pemegang Saham/ Shareholders	Penjualan dan piutang usaha/ Revenue and trade receivables
PT Ciptaruang Persada Property	Pihak berelasi/ Related party	Pinjaman pihak berelasi, pendapatan, dan piutang usaha/ Due from related party, revenue and receivables
PT Jakarta River City	Entitas anak/ Subsidiary	Pinjaman pihak berelasi, utang usaha, dan utang lain-lain/ Due from related party, account payable and other payable
PT Urban Jakarta Komersial	Entitas anak/ Subsidiary	Pinjaman pihak berelasi/ Due from related party

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**30. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN
BERELASI - Lanjutan**

Pinjaman pihak berelasi

Perusahaan memberikan pinjaman pihak berelasi kepada PT Ciptaruang Persada Property ("CPP") sesuai dengan perjanjian pinjaman tanggal 20 Juli 2019.

Pinjaman yang diberikan sebesar Rp62.478.000.000 dengan suku bunga 7% per tahun jangka waktu 5 tahun. Pinjaman tersebut ditujukan untuk modal kerja CPP. Tambahan pinjaman yang diberikan adalah sebesar Rp120.000.000.000 di tahun 2021.

Transaksi tersebut telah mendapatkan opini kewajaran berdasarkan laporan KJPP No. 00036/2.0142-00/BS/03/0089/I/VII/2019 tertanggal 23 Juli 2019 yang diterbitkan oleh KJPP Desmar, Ferdinand, Hentriawan dan rekan.

Utang lain-lain

Per tanggal 31 Desember 2021, utang lain-lain merupakan utang atas pembelian cession berdasarkan Perjanjian Pembelian Piutang Bersyarat tanggal 23 Juni 2020 serta addendum pada tanggal. Saldo utang lain-lain per 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp371.198.380.000 dan Rp157.700.000.000.

Berdasarkan Akta Cession No. 76 tanggal 29 Desember 2021 yang dibuat di hadapan H. Ade Ardiansyah, S.H. M.Kn., Notaris di Bekasi antara Perusahaan dengan PT Ciptaruang Persada Property bahwa Perusahaan membeli piutang senilai Rp336.198.380.000 atas piutang sebesar Rp492.664.250.000 yang harus dibayarkan oleh PT Wijaya Karya Realty.

**30. NATURE OF RELATIONSHIP AND
TRANSACTION WITH RELATED PARTIES -
Continued**

Due from related party

The company provided related party loan to PT Persada Property ("CPP") under loan agreement dated July 20, 2019.

The loan value is Rp62,478,000,000 with interest rate of 7% per annum for 5 year period. The loan provided to CPP is for working capital purpose. Addition loan values is Rp120,000,000,000 on 2021.

This transaction has obtained fairness opinion based on KJPP report No. 00036/2.0142-00/BS/03/0089/I/VII/2019 dated July 23, 2019 issued by KJPP Desmar, Ferdinand, Hentriawan and partner.

Other payables

As of December 31, 2021, other payables represent payables for the purchase of cession payable based on Receivables Conditional Sale and Purchase Agreement dated June 23, 2020 and was addendum on December 5, 2020 amounted Rp50,000,000,000. Other payables balances as of December 31, 2021 and 2020 amounted to Rp371,198,380.000 and 157,700,000,000, respectively.

Based on Cession Deed No. 76 dated December 29, 2021 made before H. Ade Ardiansyah, S.H. M.Kn., Notary in Bekasi between the Company and PT Ciptaruang Persada Property that the Company purchased receivables amounted to Rp336,198,380,000 for receivables amounted to Rp492,664,250,000 which must be paid by PT Wijaya Karya Realty.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**30. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN
BERELASI - Lanjutan**

**30. NATURE OF RELATIONSHIP AND
TRANSACTION WITH RELATED PARTIES -
Continued**

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 saldo dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2021 and 2020 balances with related parties are as follows:

Piutang pihak berelasi

Receivables related party

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
PT Ciptaruang Persada Property	184.416.000.000	63.498.000.000	PT Ciptaruang Persada Property
PT Nusa Wijaya Propertindo	10.857.272.704	10.674.545.428	PT Nusa Wijaya Propertindo
Jumlah	195.273.272.704	74.172.545.428	Total
Jumlah aset	4.055.436.445.514	3.941.663.945.087	Total assets
Persentase terhadap jumlah aset	4,82%	1,88%	Percentage to total assets

Utang pihak berelasi

Payables related party

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
PT Ciptaruang Persada Property	336.198.380.000	157.700.000.000	PT Ciptaruang Persada Property
Jumlah	336.198.380.000	157.700.000.000	Total
Jumlah liabilitas	2.032.538.906.308	1.853.740.538.891	Total liabilities
Persentase terhadap jumlah liabilitas	16,54%	8,51%	Percentage to total liabilities

Penjualan

Revenue

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
PT Ciptaruang Persada Property	1.320.000.000	660.000.000	PT Ciptaruang Persada Property
PT Nusa Wijaya Propertindo	1.320.000.000	660.000.000	PT Nusa Wijaya Propertindo
Jumlah	2.640.000.000	1.320.000.000	Total
Jumlah penjualan	71.126.409.759	128.943.932.680	Total revenue
Persentase terhadap jumlah penjualan	3,71%	1,02%	Percentage to total revenue

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

31. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN

Risiko tingkat bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Grup yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan utang bank dan utang ke Lembaga keuangan lainnya.

Untuk meminimalkan risiko suku bunga, Grup mengelola beban bunga melalui kombinasi utang dengan suku bunga tetap dan suku bunga variabel dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar. Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang baru.

Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa Grup akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan atau pihak lawan akibat gagal memenuhi liabilitas kontraktualnya. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan. Grup mengendalikan risiko kredit dengan cara melakukan hubungan usaha dengan pihak lain yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi dan otorisasi kredit, serta memantau kolektibilitas piutang secara berkala untuk mengurangi jumlah piutang tak tertagih.

Tabel berikut ini memberikan informasi mengenai maksimum kredit yang dihadapi oleh Grup pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020	
Piutang usaha	26.893.687.897	22.683.370.502	Trade receivables
Piutang lain-lain	556.367.310.811	605.926.149.810	Other receivables
Pinjaman pihak berelasi	182.478.000.000	62.478.000.000	Due from related party
Jumlah	765.738.998.708	691.087.520.312	Total

Kualitas kredit dari aset keuangan baik yang belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai dan jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai dapat dinilai dengan mengacu pada peringkat kredit eksternal (jika tersedia) atau mengacu pada informasi historis mengenai tingkat gagal bayar debitur.

31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or contractual future cash flows of financial instruments will be affected due to changes in market interest rates. The Group exposures to interest rate risk related primarily to bank loans and loan from other financial institution.

To minimize interest rate risk, the Group manages interest expenses by a combination of debt with fixed interest rates and variable interest rates with tendency to evaluate market interest rates. Management also conducts assessments of interest rates offered by banks to obtain the most favorable interest rate before taking any decision to enter new loan agreement.

Credit risk

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from the customers or counterparties due to failure to meet contractual liabilities. Management believes that there are no significant concentrations of credit risk. The Group controls the credit risk by doing business relationships with other parties who are credible, setting verification and authorization policies of credit, and monitor the collectibility of receivables on a regular basis to reduce the amount of bad debts.

The following table provides information on the maximum credit faced by the Group on December 31, 2021 and 2020.

The credit quality of financial assets that are neither past due nor impaired and past due but not impaired can be assessed by reference to external credit ratings (if available) or to historical information about counterparty default rates.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

31. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN - Lanjutan

31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT - Continued

31 Desember /December 31, 2021					
Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired					
Belum jatuh tempo atau mengalami penurunan nilai/ Neither past due or impaired	Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 bulan – 12 bulan/ 3 months – 12 months	Lebih dari 1 tahun/ more than 1 year	Jumlah/ Total	
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	153.957.838.342	-	-	-	153.957.838.342
Pinjaman pihak berelasi/ Due from related party	182.478.000.000	-	-	-	182.478.000.000
Piutang usaha/ Trade receivables	21.175.038.963	-	5.718.648.934	-	26.893.687.897
Piutang lain-lain/ Other receivables	556.367.310.811	-	-	-	556.367.310.811
Jumlah/ Total	913.978.188.116	-	5.718.648.934	-	919.696.837.050

31 Desember /December 2020					
Telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired					
Belum jatuh tempo atau mengalami penurunan nilai/ Neither past due or impaired	Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 bulan – 12 bulan/ 3 months – 12 months	Lebih dari 1 tahun/ More than 1 year	Jumlah/ Total	
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	101.488.132.786	-	-	-	101.488.132.786
Pinjaman pihak berelasi/ Due from related party	62.478.000.000	-	-	-	62.478.000.000
Piutang usaha/ Trade receivables	16.598.915.910	-	6.175.900.000	-	22.774.815.910
Piutang lain-lain/ Other receivables	-	605.926.149.810	-	-	605.926.149.810
Jumlah/ Total	180.565.048.696	605.926.149.810	6.175.900.000	-	792.667.098.506

Risiko nilai tukar

Risiko nilai tukar adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan nilai tukar.

Eksposur Grup yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan utang lembaga keuangan lainnya. Untuk mengelola risiko nilai tukar mata uang asing Perusahaan melakukan konversi utang mata uang asing ke Rupiah.

Grup memiliki risiko dalam mata uang asing yang timbul dari transaksi operasionalnya. Risiko tersebut timbul karena transaksi yang bersangkutan dilakukan dalam mata uang selain mata uang fungsional unit operasional atau pihak lawan. Risiko dalam mata uang asing Grup tersebut jumlahnya tidak material.

Foreign exchange risk

Foreign exchange is the risk that the fair value or future contractual cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in exchange rates.

The Group exposures to foreign exchange risk relates primarily with other financial institutions. To manage the risk of foreign currency exchange rates the Company converted its debt to the amount of foreign currency to Rupiah.

The Group has transactional currency exposures. The exposure arising from transactions conducted in currencies other than the functional currency of the operating unit or the counter party. The Group's foreign currency exposures are not material.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

31. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN - Lanjutan

31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT Continued

Risiko likuiditas

Liquidity risk

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena Grup tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi liabilitasnya.

Liquidity risk is the risk arising when the cash flow position of the Group is not enough to cover the liabilities which become due.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas. Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang dan terus-menerus melakukan penelaahan pasar keuangan untuk mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.

In the management of liquidity risk, management monitors and maintains a level of cash and cash equivalents deemed adequate to finance the Group operations and to mitigate the effects of fluctuation in cash flows. Management also regularly evaluates the projected and actual cash flows, and continuously assesses conditions in the financial markets for opportunities to obtain optimal funding sources.

Tabel di bawah ini menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan Grup dalam rentang waktu yang menunjukkan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan dimana jatuh tempo kontraktual sangat penting untuk pemahaman terhadap arus kas. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel adalah arus kas kontraktual yang tidak terdiskonto (termasuk pembayaran pokok dan bunga).

The following table analyze the Group's financial liabilities into relevant maturity groupings based on their contractual maturities for all financial liabilities and for which the contractual maturities are essential for an understanding of the timing of the cash flows. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows (including principal and interest payment).

31 Desember /December 2021				
	Jumlah/ Total	Jatuh Tempo 1 Tahun/ Maturity of 1 Year	1 – 5 Tahun/ 1 – 5 Years	Diatas 5 Tahun/ Over 5 Years
Utang usaha/Trade payables	519.573.942.640	519.573.942.640	-	-
Pendapatan diterima dimuka /Unearned revenue	940.801.086.057	940.801.086.057	-	-
Utang bank /Bank loan	172.000.000.000	86.000.000.000	86.000.000.000	-
Utang lain-lain - pihak berelasi Other payables - related parties	336.198.380.000	336.198.380.000	-	-
Jumlah /Total	1.968.573.408.697	1.882.573.408.697	86.000.000.000	-
31 Desember /December 2020				
	Jumlah/ Total	Jatuh Tempo 1 Tahun/ Maturity of 1 Year	1 – 5 Tahun/ 1 – 5 Years	Diatas 5 Tahun/ Over 5 Years
Utang usaha/Trade payables	509.043.964.600	509.043.964.600	-	-
Pendapatan diterima dimuka /Unearned revenue	866.807.302.631	866.807.302.631	-	-
Utang bank /Bank loan	258.000.000.000	86.000.000.000	172.000.000.000	-
Utang lain-lain - pihak berelasi Other payables - related parties	157.700.000.000	157.700.000.000	-	-
Jumlah /Total	1.791.551.267.231	1.619.551.267.231	172.000.000.000	-

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

31. RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN - Lanjutan

31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT - Continued

Manajemen permodalan

Capital management

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa Perusahaan mempertahankan rasio modal yang sehat dalam rangka mendukung bisnis dan memaksimalkan nilai pemegang saham. Grup tidak diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat modal tertentu.

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains healthy capital ratio in order to support its business and maximize shareholder value. The Group is not required to meet any capital requirements.

Grup mengelola permodalan untuk menjaga kelangsungan usahanya dalam rangka memaksimalkan kekayaan para pemegang saham dan manfaat kepada pihak lain yang berkepentingan terhadap Grup dan untuk menjaga struktur optimal permodalan untuk mengurangi biaya permodalan.

The Group manages its capital to safeguard the Group's ability to continue as a going concern in order to maximize the return to shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain optimal capital structure to reduce the cost of capital.

Grup secara aktif dan rutin menelaah dan mengelola struktur permodalan untuk memastikan struktur modal dan hasil pengembalian ke pemegang saham yang optimal, dengan mempertimbangkan kebutuhan modal masa depan dan efisiensi modal Grup, proyeksi profitabilitas masa sekarang dan yang akan datang, proyeksi arus kas operasi, proyeksi pengeluaran barang modal, dan proyeksi peluang investasi yang strategis. Untuk mempertahankan atau menyesuaikan struktur modal, Grup dapat menyesuaikan jumlah dividen yang dibayar kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau menjual aset untuk mengurangi utang.

The Group actively and regularly reviews and manages its capital structure to ensure optimal capital structure and shareholder returns, taking into consideration the future capital requirements and capital efficiency of the Group, prevailing and projected profitability, projected operating cash flows, projected capital expenditures and projected strategic investment opportunities. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amount of dividends paid to shareholders, issue new shares or sell assets to reduce debt.

Grup memonitor permodalan berdasarkan rasio *gearing* konsolidasian dan rasio laba yang disesuaikan terhadap bunga konsolidasian. Rasio *gearing* dihitung dengan membagi pinjaman bersih dengan jumlah modal. Pinjaman bersih dihitung dari jumlah pinjaman (termasuk pinjaman jangka pendek dan jangka panjang yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian) dikurangi kas dan setara kas. Jumlah modal dihitung dari "ekuitas" seperti yang ada pada laporan posisi keuangan konsolidasian ditambah pinjaman bersih.

The Group monitors capital on the basis of the Group's consolidated gearing ratio and consolidated interest coverage. The gearing ratio is calculated as net borrowings divided by total capital. Net borrowings is calculated as total borrowings (including current and non-current borrowings as shown in the consolidated statement of financial position) less cash and cash equivalents. Total capital is calculated as "equity" as shown in the consolidated statements of financial position plus net borrowings.

Rasio pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

The ratios as of December 31, 2021 and 2020 are as follows:

	2021	2020	
Jumlah liabilitas dikurangi: Kas dan setara kas	2.032.538.906.308 153.957.838.342	2.072.780.543.977 (192.951.685.911)	Total Liabilities less: Cash and cash equivalent
Liabilitas bersih	1.878.581.067.966	1.879.828.858.066	Net Liabilities
Jumlah ekuitas	2.087.492.613.436	2.003.684.436.778	Total Equity
Rasio Gearing	89,99%	93,82%	Gearing Ratio

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

32. INSTRUMEN KEUANGAN

Aset keuangan Kelompok Usaha meliputi kas dan setara kas, kas yang dibatasi penggunaannya, investasi jangka pendek, piutang usaha - neto dan piutang lain-lain - neto yang timbul dari kegiatan usahanya. Liabilitas keuangan Entitas dan entitas anak meliputi utang usaha, utang lain-lain, liabilitas yang masih harus dibayar, utang derivatif, pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun yang tujuan utamanya untuk pembiayaan kegiatan usaha.

Tabel di bawah ini mengikhtisarkan nilai tercatat dan estimasi nilai wajar instrumen keuangan Kelompok Usaha yang dinyatakan dalam posisi keuangan konsolidasian 31 Desember 2021 dan 2020 :

32. FINANCIAL INSTRUMENTS

The Group's financial assets include cash and cash equivalents, restricted cash in banks and deposits, short-term investments, trade receivables - net and other receivables - net arising from its business activities. The Group's financial liabilities include trades payables, other payables, accrued liabilities, derivative payables, long-term loans due within one year and long-term debt net of current maturities of one year for the primary purpose financing activities.

The table below summarizes the carrying amounts and estimated fair values of financial instruments of the Group that are stated in the consolidated financial position December 31, 2021 and 2020 :

31 Desember /December 2021			
	Nilai tercatat/ As reported	Estimasi nilai wajar/ Estimated fair value	
Aset keuangan			Financial assets
Kas dan setara kas	153.957.838.342	153.957.838.342	Cash and cash equivalent
Piutang usaha	26.893.687.897	26.893.687.897	Trade receivables
Piutang lain-lain	556.367.310.811	556.367.310.811	Other receivables
Pinjaman pihak berelasi	182.478.000.000	182.478.000.000	Due from related party
Jumlah Aset Keuangan	919.696.837.050	919.696.837.050	Total Financial Assets
Liabilitas keuangan			Financial liabilities
Utang usaha	519.573.942.640	519.573.942.640	Trade payables
Pendapatan diterima dimuka	940.801.086.057	940.801.086.057	Unearned revenue
Utang bank	172.000.000.000	172.000.000.000	Bank loan
Utang lain-lain pihak berelasi	336.198.380.000	336.198.380.000	Other related party payables
Jumlah Liabilitas Keuangan	1.968.573.408.697	1.968.573.408.697	Total Financial Liabilities

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

32. INSTRUMEN KEUANGAN - Lanjutan

32. FINANCIAL INSTRUMENTS - Continued

	31 Desember /December 2020		
	Nilai tercatat/ As reported	Estimasi nilai wajar/ Estimated fair value	
Aset keuangan			Financial assets
Kas dan setara kas	101.488.132.786	101.488.132.786	Cash and cash equivalent
Piutang usaha	22.683.370.502	22.683.370.502	Trade receivables
Piutang lain-lain	605.926.149.810	605.926.149.810	Other receivables
Pinjaman pihak berelasi	62.478.000.000	62.478.000.000	Due from related party
Jumlah Aset Keuangan	792.575.653.098	792.575.653.098	Total Financial Assets
Liabilitas keuangan			Financial liabilities
Utang usaha	509.043.964.600	509.043.964.600	Trade payables
Pendapatan diterima dimuka	866.807.302.631	866.807.302.631	Unearned revenue
Utang bank	258.000.000.000	258.000.000.000	Bank loan
Utang pihak berelasi	157.700.000.000	157.700.000.000	Other payables – related parties
Jumlah Liabilitas Keuangan	1.791.551.267.231	1.791.551.267.231	Total Financial Liabilities

Berdasarkan PSAK 60 (Revisi 2014) “Instrumen Keuangan: Pengungkapan” dan PSAK 68 “Pengukuran Nilai Wajar” terdapat tingkat hirarki nilai wajar sebagai berikut:

- harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (tingkat 1);
- input selain harga kuotasi yang termasuk dalam tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya derivasi dari harga) (tingkat 2); dan
- input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi) (tingkat 3).

Nilai wajar untuk instrumen yang diperdagangkan di pasar aktif ditentukan berdasarkan kuotasi nilai pasar pada tanggal pelaporan. Kuotasi nilai pasar yang digunakan Kelompok Usaha untuk aset keuangan adalah harga penawaran (*bid price*), sedangkan untuk liabilitas keuangan menggunakan harga jual (*ask price*). Instrumen keuangan ini masuk dalam level 1.

Nilai wajar dari obligasi yang diterbitkan oleh Entitas yang diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan mengacu pada harga pasar yang berlaku.

Based on PSAK 60 (Revised 2014) “Financial Instruments: Disclosures” and PSAK No. 68 “Fair Value Measurement”, fair value hierarchy levels are as follows:

- quoted price (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities (level 1);
- inputs other than quoted prices included within level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (e.g. prices) or indirectly (e.g. derivation from prices) (level 2); and
- inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs) (level 3).

The fair value of instruments traded in active markets is determined based on quoted market prices at the reporting date. The quoted market price used by the Group for financial assets is the offering price (*bid price*), while for financial liabilities using the selling price (*ask price*). These financial instruments are included in level 1.

The fair value of the bonds issued by the Entity that are traded in active markets is determined by reference to the prevailing market price.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

32. INSTRUMEN KEUANGAN - Lanjutan

Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian tertentu. Teknik tersebut menggunakan data pasar yang dapat diobservasi sepanjang tersedia, dan seminimal mungkin tidak mengacu pada estimasi. Apabila seluruh input signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi, instrumen keuangan ini termasuk dalam level 2, antara lain dengan mendiskontokan arus kas masa depan menggunakan suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrument dengan persyaratan, risiko kredit dan jatuh tempo yang sama.

Instrumen keuangan jangka pendek dengan jatuh tempo satu tahun atau kurang (kas dan setara kas, piutang usaha, kas yang dibatasi penggunaannya, investasi jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain dan beban yang masih harus dibayar) sangat mendekati nilai tercatat karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

Jika satu atau lebih input yang signifikan tidak berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi, maka instrumen tersebut masuk kedalam level 3.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan disajikan dalam jumlah di mana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi kini antara pihak-pihak yang berkeinginan ("willing parties"), bukan dalam penjualan akibat kesulitan keuangan atau likuidasi yang dipaksakan.

Metode dan asumsi berikut ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk setiap kelompok instrumen keuangan yang praktis untuk memperkirakan nilai tersebut:

1. Kas dan setara kas, kas dan deposito yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha -neto, piutang non usaha – neto

Seluruh aset keuangan di atas merupakan aset keuangan jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu dua belas (12) bulan sehingga nilai tercatat aset keuangan tersebut telah mencerminkan nilai wajar dari aset keuangan tersebut.

2. Investasi jangka pendek, wesel senior, utang obligasi, utang sukuk Ijarah I

Investasi jangka pendek diukur pada nilai wajar yang memiliki kuotasi dipasar aktif. Wesel senior, utang obligasi dan utang sukuk Ijarah I yang diterbitkan Entitas dan diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan mengacu pada harga pasar yang berlaku.

32. FINANCIAL INSTRUMENTS - Continued

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined using valuation techniques. The technique uses observable market data as long as available, and as little as possible does not refer to an estimate. If all significant inputs in the fair value are observable, these financial instruments are included in level 2, among others by discounting future cash flows using current interest rates from observable current market transactions for the instrument with terms, credit risk and the same maturity.

Short-term financial instruments with maturities of one year or less (cash and cash equivalents, accounts receivable, restricted cash, short-term investments, accounts payable, debt and other accrued expenses) are very close to the carrying amount since the impact of discounting were not significant.

If one or more significant inputs are not based on observable market data, the instruments are included in level 3.

The fair value of financial assets and liabilities are presented in the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between willing parties, not in the sale due to financial difficulties or a forced liquidation.

The following methods and assumptions are used to estimate the fair value for each class of financial instruments that are practical to estimate that value:

1. *Cash and cash equivalents, restricted cash, accounts receivable-net, other receivables - net and guarantee deposit*

The above financial assets are short term financial assets that will expire within twelve (12) months so that the carrying amount of the financial assets have reflected the fair value of the financial assets.

2. *Short-term Investments, senior note payable, bond payable, sukuk Ijarah I payable*

The short term investments are measured at fair value with current active market quotations. Senior note payable, bond payable and sukuk Ijarah I issued by the Entity and traded in active market are determined by reference to prevailing market price.

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

32. INSTRUMEN KEUANGAN - Lanjutan

32. FINANCIAL INSTRUMENTS - Continued

3. Utang usaha, utang non usaha dan beban yang masih harus dibayar

3. Accounts payable, other payable and accrued expenses

Seluruh liabilitas keuangan di atas merupakan liabilitas jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu dua belas (12) bulan sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut telah mencerminkan nilai wajar dari liabilitas keuangan tersebut.

The above financial liabilities are short-term liabilities that will fall due within twelve (12) months so that the carrying amount of the financial liabilities have reflected the fair value of the financial liabilities.

4. Pinjaman bank jangka panjang jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan pinjaman bank jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun

4. Long-term debt due within one year and long-term debt net of current portion due within one year

Seluruh liabilitas keuangan di atas merupakan pinjaman yang memiliki suku bunga variabel dan tetap yang disesuaikan dengan pergerakan suku bunga pasar sehingga nilai tercatat kewajiban keuangan tersebut telah mendekati nilai wajar.

The above financial liability is loan that has variable interest rates and fixed interest rate adjusted to the movement of the market so that the carrying amount of the financial liability is approaching fair value.

33. SEGMENT OPERASI

33. SEGMENT OPERATION

Grup memiliki kegiatan usaha sebagai pengembang property berupa apartemen, ruko, dan komersial area lainnya. Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK No. 5 (revisi 2015) berdasarkan segmen usaha sebagai berikut:

The Group has business activities as a property developer in the form of apartments, shophouses and other commercial areas. The Group reported its segments based on SFAS No. 5 (revised 2015) based on their businesses are as follows:

31 Desember /December 2021					
	Apartemen/ Apartment	Tanah/ Land	Lain-lain Other	Jumlah/ Total	
Pendapatan	56.465.044.747	12.021.365.012	2.640.000.000	71.126.409.759	Revenue
Beban pokok pendapatan	(38.839.422.027)	(9.618.000.000)	(1.812.020.193)	(50.269.442.220)	Cost of revenue
Laba bruto	17.625.622.720	2.403.365.012	827.979.807	20.856.967.539	Gross profit
Beban penjualan dan pemasaran	(2.211.697.566)	-	-	(2.211.697.566)	Sales and marketing expense
Beban umum dan administrasi	(33.326.278.431)	-	-	(33.326.278.431)	General and administrative expenses
Pajak penghasilan final	(1.613.261.858)	-	-	(1.613.261.858)	Final tax
Pendapatan/(beban) lain-lain	101.529.141.971	-	-	101.529.141.971	Other income/(expense)
Laba bersih	82.003.526.836	2.403.365.012	827.979.807	85.234.871.655	Net income
Jumlah aset segmen	3.551.185.984.514	-	504.250.461.000	4.055.436.445.514	Total segment assets
Jumlah liabilitas segmen	2.032.538.906.308	-	-	2.032.538.906.308	Total segment liabilities

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN - Lanjutan
31 Desember 2021 dan 2020**

**PT URBAN JAKARTA PROPERTINDO Tbk.
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS - Continued
December 31, 2021 and 2020**

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

33. SEGMENT OPERASI - Lanjutan

33. SEGMENT OPERATION - Continued

	31 Desember /December 2020				
	Apartemen/ Apartment	Tanah/ Land	Lain-lain Other	Jumlah/ Total	
Pendapatan	76.554.932.680	51.069.000.000	1.320.000.000	128.943.932.680	Revenue
Beban pokok pendapatan	(56.660.453.812)	(44.025.000.000)	(666.000.000)	(101.351.453.812)	Cost of revenue
Laba bruto	19.894.478.868	7.044.000.000	654.000.000	27.592.478.868	Gross profit
Beban penjualan dan pemasaran	(1.301.570.104)	-	-	(1.301.570.104)	Sales and marketing expense
Beban umum dan administrasi	(44.314.475.407)	-	-	(44.314.475.407)	General and administrative expenses
Pajak penghasilan final	(3.192.519.772)	-	-	(3.192.519.772)	Final tax
Pendapatan/(beban) lain-lain	139.602.522.080	-	-	139.602.522.080	Other income/(expense)
Pajak penghasilan	-	-	-	-	Income tax
Laba bersih	110.688.435.666	7.044.000.000	654.000.000	118.386.435.666	Net income
Jumlah aset segmen	4.076.464.980.755	-	-	4.076.464.980.755	Total segment assets
Jumlah liabilitas segmen	2.072.780.543.977	-	-	2.072.780.543.977	Total segment liabilities

34. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

34. ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES

	31 Desember /December 2021		31 Desember /December 2020		
	Dolar Amerika Serikat/ US Dollar	Setara dengan Rupiah/ Equivalent to Rupiah	Dolar Amerika Serikat/ US Dollar	Setara dengan Rupiah/ Equivalent to Rupiah	
Aset					Assets
Kas dan setara kas	22.114,53	315.552.242	22.284,71	314.325.772	Cash and cash equivalent
Laba bruto	22.114,53	315.552.242	22.284,71	314.325.772	Total

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

35. LABA (RUGI) BERSIH PER SAHAM

Laba (rugi) per saham dasar adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 2021	31 Desember/ December 2020
Laba (rugi) bersih yang dapat diatribusikan entitas induk	63.934.110.141	85.061.409.893
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	3.232.122.640	3.232.122.588
Laba per saham dasar	19,78	26,32

Laba (rugi) bersih yang dapat diatribusikan entitas induk	63.934.110.141	85.061.409.893
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar dan efek yang bersifat dilutive	3.738.922.499	5.881.750.733
Laba per saham dilusian	17,10	14,46

35. EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share are as follows:

Net income (loss) attributable owners or the parent entity
Weighted average number of outstanding ordinary shares

Basic earnings per share

Net income (loss) attributable owners or the parent entity
Weighted average number of outstanding ordinary shares and another dilutive equity instrument

Diluted earnings per share

36. PERIKATAN PENTING

- a. Proyek Gateway Park didirikan atas perjanjian kerjasama antara ADHI dan NWP didasarkan pada akta No. 2 tanggal 2 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., dengan nama pelaksana "ADHI-NWP Kerjasama".

Selanjutnya berdasarkan adendum yang didasarkan pada akta No. 2 tanggal 7 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., mengenai penunjukan Perusahaan sebagai pengganti dalam perjanjian kerjasama dengan ADHI. Semua tanggungjawab dan konsekuensi yang semula menjadi tanggungjawab NWP berubah menjadi tanggungjawab Perusahaan. Para pihak menyepakati ketentuan perjanjian kerjasama sebagai berikut:

- Para pihak secara bersama-sama memiliki secara sah dan mempunyai hak atas tanah objek kerjasama dengan porsi kepemilikan objek kerjasama masing – masing sebesar 50% dan hal tersebut merupakan penyertaan dari masing-masing pihak dalam pelaksanaan kerjasama ini.

36. SIGNIFICANT COMMITMENT

- a. The Gateway Park project was established under a cooperation agreement between ADHI and NWP are based on notarial deed No. 2 dated March 2, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., under the name of "ADHI-NWP Kerjasama" executor.

Furthermore, based on the addendum based on notarial deed No. 2 dated June 7, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., regarding the appointment of Company as a substitute in the cooperation agreement with ADHI. All responsibilities and consequences that were originally the responsibility of NWP turned into the responsibility of Company. The parties agreed to the terms of the cooperation agreement as follows:

- The parties jointly own legally and have the right to land the object of cooperation with the ownership portion of the respective object of cooperation amounting to 50% and this is the participation of each party in the implementation of this collaboration.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

36. PERIKATAN PENTING - Lanjutan

- Para pihak sepakat jika dalam proses pelaksanaan pembangunan, perolehan perizinan, pengembangan pemasaran dan pengelolaan dalam kerjasama ini diperlukan biaya/dana tambahan maka akan diproporsikan masing-masing sebesar 50%:50% sesuai dengan *business plan* yang disepakati dalam akta tersebut dan di *review* secara berkala.
 - Apabila salah satu pihak tidak melakukan penyeteroran, maka porsi *profit sharing*-nya akan berkurang secara proporsional.
 - Keuntungan yang dihasilkan kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema *profit* dan *loss sharing* yang bersifat *floating* dengan ADHI mendapatkan 60% dan Perusahaan mendapatkan 40%.
- b. Proyek Urban Signature Ciracas didirikan atas akta perjanjian kerjasama antara ADHI dan Perusahaan didasarkan pada akta No. 10 tanggal 23 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida, S.H., untuk mengembangkan tanah milik pihak pertama, Perusahaan yang terletak di Jl. Penganten Ali, Ciracas, Jakarta Timur kepada pihak kedua, ADHI dengan total luas tanah sebesar 62.239 m2 dan dengan total harga senilai Rp161.821.400.000. Para pihak menyepakati ketentuan perjanjian kerjasama sebagai berikut:
- Bahwa untuk kepentingan perjanjian yang mensyaratkan kepemilikan penuh atas tanah objek kerjasama yang tidak bisa dilakukan ADHI-Perusahaan Kerjasama sebagai entitas non badan hukum, maka para pihak sepakat tanah objek kerjasama disertifikatkan dan dibalik nama ke atas nama ADHI dengan tetap memperhatikan/mengakui penyertaan Perusahaan sebesar 50% dari nilai tanah obyek kerjasama.
 - Kerjasama sepakat bahwa ADHI akan memiliki tanah milik UJP dengan pembayaran sebesar 50% dari nilai tanah atau senilai Rp80.910.700.000 yang selanjutnya menjadi penyertaan ADHI didalam kerjasama dan sisanya senilai Rp80.910.700.000 merupakan penyertaan UJP dalam kerjasama.
 - ADHI akan melaksanakan pembayaran sebesar 50% atau senilai Rp80.910.700.000 diatas kepada UJP melalui penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

36. SIGNIFICANT COMMITMENT - Continued

- The parties agree that in the process of development, obtaining permit, developing marketing and management in this collaboration requires additional costs/funds, which will be divided proportionally 50%:50% based on agreed business plan in the deed and will be reviewed periodically.
 - If one of the parties does not make a deposit, the portion of the profit sharing will be decrease proportionally.
 - The profit generated by the cooperation distributed to the parties is determined by the floating profit and loss sharing scheme with ADHI get 60% and Company earn 40%.
- b. The Urban Signature Ciracas project was established under a cooperation agreement between ADHI and Company based on notarial deed No. 10 dated December 23, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida, S.H., to develop first-owned land, Company located on Jl. Penganten Ali, Ciracas, East Jakarta to the second party, ADHI with a total land area of 62,239 m2 and with a total price of Rp161,821,400,000. The parties agreed to the terms of the cooperation agreement as follows:
- For the purposes of the agreement, requiring full ownership of the land of cooperation that cannot be carried out by ADHI-Company Cooperation as a non-legal entity, the parties agree the land of the cooperation object is signed and change the name of ownership to ADHI while still considering/ acknowledging the Company participation of 50 % of the land value of the object of cooperation.
 - The agreement was agreed that ADHI would own UJP's land with payment of 50% of the land value or Rp80,910,700,000 which would later become ADHI investment in the cooperation and the remaining Rp80,910,700,000 represents the participation of UJP in cooperation.
 - ADHI will make a payment of 50% or Rp80,910,700,000 to UJP through the signing of the Sale and Purchase Agreement.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

36. PERIKATAN PENTING - Lanjutan

36. SIGNIFICANT COMMITMENT - Continued

- Para pihak secara bersama-sama memiliki secara sah dan mempunyai hak atas tanah objek kerjasama dengan porsi kepemilikan objek kerjasama masing – masing sebesar 50%.
 - Para pihak sepakat apabila dalam proses pelaksanaan pembangunan, perolehan perizinan, pengembangan pemasaran dan pengelolaan dalam kerjasama ini diperlukan biaya/dana tambahan maka akan diporsisikan masing-masing sebesar 50%:50% sesuai dengan *business plan* yang disepakati dalam akta tersebut dan di *review* secara berkala.
 - Apabila salah satu pihak tidak melakukan penyetoran, maka porsi *profit sharing*-nya akan berkurang secara proporsional.
 - Keuntungan yang dihasilkan kerjasama yang dibagikan kepada para pihak ditentukan dengan skema *profit* dan *loss sharing*, yang bersifat *Floating* dengan ADHI mendapatkan 60% dan Perusahaan mendapatkan 40%.
- c. Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 2 Oktober 2017, No.001/SPK/TOD1-GWP/PROD/X/2017 untuk pekerjaan Pondasi, Struktur, Arsitektur dan MEP Bangunan Ruko Proyek Gateway Park Jatibening Baru–Kota Bekasi dengan nilai kontrak Rp24.261.206.896.
- d. Addendum I Surat Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung tanggal 1 Mei 2018, No. 002-ADD/SPK/TOD1-GWP/PROD/V/2018 untuk pekerjaan Pondasi dan Struktur Bangunan Apartemen Lot 01 Proyek Gateway Park Jatibening Baru–Kota Bekasi dengan nilai kontrak Rp97.881.282.935.
- e. Surat Perintah Mulai Kerja PT Adhi Persada Gedung perihal pekerjaan jasa kontruksi Proyek Urban Signature meliputi Pekerjaan *Preliminary* dan Pekerjaan Struktur No.1465/TOD-XI/2017 tanggal 15 November 2017 dengan nilai kontrak Rp110.000.000.000.
- The parties togetherly legally own and have a 50% share of each other's cooperation.
 - For the development process, licenses and other development in this field, the JO will require additional cost, it will be divided proportionaly 50%:50% based on agreed business plan in the deed and will be reviewed periodically.
 - If one of the parties does not make a deposit, the portion of the profit sharing will be decrease proportionally.
 - The profit generated by the cooperation distributed to the parties is determined by profit and loss sharing scheme, which is Floating with ADHI get 60% and Company get 40%.
- c. Letter of Agreement with PT Adhi Persada Gedung dated October 2, 2017, No.001/SPK/TOD1-GWP/ PROD/X/2017 for the work of Foundation, Structure, Architecture and MEP Building for Commercial Gateway Park Project Jatibening Baru-Kota Bekasi with a contract value of Rp24,261,206,896.
- d. Addendum I Letter of Agreement with PT Adhi Persada Gedung dated May 1, 2018, No. 002-ADD/SPK/ TOD1-GWP/PROD/V/2018 for the work of the Foundation and Apartment Building Structure Lot 01 of the Gateway Park Jatibening Baru Project-Kota Bekasi with a contract value of Rp97,881,282,935.
- e. The Starting Work Order of PT Adhi Persada Gedung regarding the work of the Urban Signature Project construction services includes Preliminary and Structural No.1465/TOD-XI/2017 dated November 15, 2017 with a contract value of Rp110,000,000,000.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

36. PERIKATAN PENTING - Lanjutan

- f. Perusahaan menandatangani Kontrak Perjanjian Pemborongan dengan PT Adhi Persada Gedung dengan No. PERJ/07/VII/2018 tanggal 9 Juli 2018 mengenai Pekerjaan *Design* dan *Build* Paket Pekerjaan Struktur, Arsitektur, Mekanikal Elektrikal dan Plumbing Proyek Urban Sky Cikunir. Nilai kontrak sebesar Rp667.775.000.000 dengan jangka waktu pelaksanaan proyek selama 36 bulan kalender.

Lingkup pekerjaan adalah pekerjaan struktur, pekerjaan mekanikal dan elektrikal, pekerjaan arsitektur, landscape dan fasilitas umum, konsultan perencanaan dan peralatan lainnya. Investasi PT Adhi Persada Gedung senilai Rp100.000.000.000 yang dikonversi menjadi pembelian unit apartemen. Perusahaan akan melakukan pembelian kembali unit apartemen tersebut apabila tidak berhasil terjual setelah 6 bulan dari BAST 1.

- g. Pada tanggal 2 Juli 2018 Perusahaan menandatangani Perjanjian Novasi No. 112-1/047/VII/2018 dan No. 112-1/048/VII/2018 dengan ADHI dan ACP, dimana terhitung sejak tanggal 2 Juli 2018:

- ADHI menyerahkan kepada ACP seluruh hak dan kewajiban yang ada dan akan dikemudian hari sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerjasama.
- ACP sepakat menggantikan kedudukan ADHI di dalam Perjanjian Kerjasama dan menerima penyerahan dari ADHI atas seluruh hak dan kewajiban yang timbul berdasarkan Perjanjian Kerjasama sejak tanggal efektif serta berjanji akan melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian Kerjasama, sehingga terhitung sejak tanggal efektif seluruh hak dan kewajiban ADHI kepada Perusahaan berdasarkan Perjanjian Kerjasama beralih menjadi hak dan kewajiban ACP kepada Perusahaan, dan hak dan kewajiban Perusahaan kepada ADHI berdasarkan Perjanjian Kerjasama beralih menjadi hak dan kewajiban Perusahaan kepada ACP.

36. SIGNIFICANT COMMITMENT - Continued

- f. The Company signed a Contract of Contract with PT Adhi Persada Gedung with No. PERJ/07/VII/2018 dated July 9, 2018 concerning Design Work and Build Structure, Architecture, Electrical Mechanical and Plumbing Work Packages for Cikunir Urban Sky Project. The contract value is Rp667,775,000,000 with the project implementation period for 36 calendar months.

The scope of work is structural work, mechanical and electrical work, architectural work, landscape and public facilities, planning consultants and other equipment. Investment of PT Adhi Persada Gedung worth Rp100,000,000,000 Which converted into purchase of apartment units. The Company will repurchase the units if not sold yet after 6 months from BAST 1.

- g. On July 2, 2018 the Company signed the Novation Agreement No. 112-1/047/VII/2018 and No. 112-1/048/VII/2018 with ADHI and ACP, where as of July 2, 2018:

- ADHI handed over to ACP all rights and obligations that existed and will come later as stated in the Cooperation Agreement.
- ACP agrees to replace the position of ADHI in the Cooperation Agreement and accept the assignmet from ADHI of the entire rights and obligations in the Cooperation Agreement as of the Effective Date and agrees to perform its rights and obligations agrees to perform its rights and obligations as stated in the Cooperation Agreement, therefore as of the effective date, the entire rights and obligations of ADHI toward the company based on the Cooperation Agreement will be assigned to became the rights obligations of ACP to the company, and the rights and obligations of the company to ADHI based on the Cooperation Agreement will be assigned to became the rights and obligations of the company to ACP.

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

36. PERIKATAN PENTING - Lanjutan

- ADHI dan ACP saling membebaskan satu sama lain dari masing-masing hak dan kewajiban sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kerjasama dan hal-hal lainnya terkait Perjanjian Kerjasama.
 - ADHI dan Perusahaan membebaskan ACP segala tuntutan dan kewajiban berdasarkan Perjanjian Kerjasama dari manapun yang terjadi sebelum tanggal efektif.
- h. Pada tanggal 12 Desember 2018, Perusahaan menandatangani syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum pemesanan komersial area kawasan Urban Signature No.028/SSKK/US-XII/2018 dengan jumlah sebesar Rp127.005.472.000.
- i. Pada tanggal 12 Desember 2018, Perusahaan menandatangani syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum pemesanan komersial area kawasan Gateway Park No.002/SSKK/GWP-XII/2018 dengan total nilai sebesar Rp344.735.600.000.
- j. Pada tanggal 23 Juni 2020, Perusahaan telah menandatangani Perjanjian Pembelian Piutang Bersyarat dengan PT Ciptaruang Persada Property (CPP) mengenai pembelian hak tagih senilai Rp412.919.925.000 dan hak menerima biaya pembebasan lahan.
- k. Addendum I Perjanjian Pembelian Piutang Bersyarat dengan PT Ciptaruang Persada Property (CPP) mengenai pembelian hak tagih senilai Rp412.919.925.000 dan hak menerima biaya pembebasan lahan tanggal 5 Desember 2020.
- l. Berdasarkan Akta Cessie No. 76 tanggal 29 Desember 2021 yang dibuat di hadapan H. Ade Ardiansyah, S.H. M.Kn., Notaris di Bekasi antara Perusahaan dengan PT Ciptaruang Persada Property bahwa Perusahaan membeli piutang senilai Rp336.198.380.000 atas piutang sebesar Rp492.664.250.000 yang harus dibayarkan oleh PT Wijaya Karya Realty.
- m. Berdasarkan perjanjian biaya perantara atas transaksi tanah MT Haryono pada tanggal 5 Mei 2021 antara Perusahaan dan PT Wijaya Karya Realty, bahwa perusahaan berhak atas biaya perantara (Catatan 29).

36. SIGNIFICANT COMMITMENT -Continued

- ADHI and ACP mutually free each other from their respective rights and obligations as agreed in the Cooperation Agreement and other matters related to the Cooperation Agreement.
 - ADHI and Company agree that the execution of this Novation Agreement will not automatically cause the termination or to cause the Cooperation Agreement to become invalid.
- h. On December 12, 2018, the Company signed a general terms and conditions No.028/SSKK/US-XII/2018 regarding purchase order of Urban Signature commercial area with total Rp127,005,472,000.
- i. On December 12, 2018, the Company signed a general terms and conditions No.002/SSKK/GWP-XII/2018 regarding purchase order of Gateway Park commercial area with total value Rp.344,735,600,000.
- j. On June 23, 2020, the Company signed a Receivables Conditional Sale and Purchase Agreement with PT Ciptaruang Persada Property (CPP) regarding the purchase of collection right amounted to Rp412,919,925,000 and the right upon receipt of land acquisition
- k. Addendum I Receivables Conditional Sale and Purchase Agreement with PT Ciptaruang Persada Property (CPP) regarding the purchase of collection right amounted to Rp412,919,925,000 and the right upon receipt of land acquisition dated December 5, 2020.
- l. Based on Cessie Deed No. 76 dated December 29, 2021 made before H. Ade Ardiansyah, S.H. M.Kn., Notary in Bekasi between the Company and PT Ciptaruang Persada Property that the Company purchased receivables amounted to Rp336,198,380,000 for receivables amounted to Rp492,664,250,000 which must be paid by PT Wijaya Karya Realty.
- m. Based on the agreement of brokerage fee for the MT Haryono land transaction dated May 5, 2021 between the Company and PT Wijaya Karya Realty, that the company is entitled to brokerage fees (Note 29).

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

37. HAL LAINNYA

Covid-19

Industry property merupakan salah satu industry yang berdampak sangat signifikan karena penyebaran virus Covid-19 dimana mengakibatkan daya beli masyarakat terhadap property menurun. Namun demikian berkat kesiapan management dan team inti PT Urban Jakarta Propertindo Tbk pada tahun 2021 kami dapat melalui musibah ini dengan cukup baik dan akan berusaha lebih baik lagi di tahun 2022.

37. OTHER MATTER

Covid-19

The property industry is one of the industries that has a very significant impact due to the spread of the Covid-19 virus which has resulted in people's purchasing power of property decreasing. However, thanks to the readiness of the management and the core team of PT Urban Jakarta Propertindo Tbk in 2021, we were able to get through this disaster quite well and will try to do better in 2022.

38. PENYAJIAN KEMBALI INFORMASI KOMPARATIF

Akun-akun tertentu dalam laporan keuangan tahun 2020 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan tahun 2021, dan oleh karenanya laporan posisi keuangan per 1 Januari 2020/31 Desember 2020 juga disajikan kembali, sebagai berikut:

38. RESTATEMENT OF COMPARATIVE INFORMATION

Certain accounts in the 2020 financial statements have been reclassified to conform with the presentation in the 2021 financial statements, and accordingly, the statement of financial position as of January 1, 2020/December 31, 2020 have been restated/represented, as follows:

31Desember/December 2020

Dilaporkan sebelumnya/ As reported before	Diklasifikasikan kembali/ Reclassified to	Jumlah/ Amount	Alasan/ Reason
Aset tetap/ <i>Fixed asset</i>	Properti investasi/ <i>Investment property</i>	14.184.746.318 28.783.411.702	Reklasifikasi untuk disesuaikan dengan penyajian laporan keuangan tahun 2021/ <i>Reclassification to conform to the presentation of financial statements 2021</i>

(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

**39. PERISTIWA SETELAH TANGGAL
PELAPORAN**

PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.

- a. Berdasarkan Surat dari PT Bank Mandiri (Persero), Tbk., No. CMB.CM6/CPH.1794/2022 tanggal 22 Maret 2022, Perusahaan telah melakukan pelunasan fasilitas kredit Term Loan dan KMK Non Revolving sebesar Rp300.000.000.000.
- b. Berdasarkan akta No. 32 tanggal 17 Maret 2022 yang dibuat dihadapan notaris Aliya S. Azhar, S.H., M.H., M.Kn. Perusahaan mendapatkan fasilitas Kredi Modal Kerja (KMK) sebesar Rp492.000.000.000.

**40. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN ATAS
PENYUSUNAN LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

Grup bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim ini. Laporan keuangan konsolidasian interim telah diotorisasi untuk terbit oleh Dewan Direksi pada tanggal 22 April 2022

39. SUBSEQUENT EVENTS

PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.

- a. Based on a letter from PT Bank Mandiri (Persero), Tbk., No. CMB.CM6/CPH.1794/2022 date March 22, 2022, the Company has paid off the Term Loan and KMK Non Revolving credit facilities amount Rp300,000,000,000.
- b. Based on deed No. 32 dated March 17, 2022, drawn up before a notary Aliya S. Azhar, S.H., M.H., M.Kn. The company gets a Working Capital Credit (KMK) facility of Rp492,000,000,000.

**40. MANAGEMENT RESPONSIBILITY FOR THE
INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

The Group is responsible for the preparation and presentation of these interim consolidated financial statements. The interim consolidated financial statements have been authorized for issuance by the Board of Directors on April 22, 2022.