

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK/**  
***AND ITS SUBSIDIARIES***

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/  
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021/  
*FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021*

DAN/AND

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/  
*INDEPENDENT AUDITORS' REPORT*

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**

**DAFTAR ISI**

**CONTENTS**

**Laporan Auditor Independen**

***Independent Auditors' Report***

**Surat Pernyataan Direksi**

***Directors' Statement Letter***

**Laporan Keuangan Konsolidasian**

***Consolidated Financial Statements***

|  | <b>Halaman/<br/>Pages</b>        |   |
|--|----------------------------------|---|
| Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian                                | 1 - 3                            | <i>Consolidated Statement of Financial Position</i>                                   |
| Laporan Laba Rugi dan<br>Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian | 4                                | <i>Consolidated Statement of Profit or Loss and<br/>Other Comprehensive Income</i>    |
| Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian                              | 5                                | <i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>                                    |
| Laporan Arus Kas Konsolidasian                                       | 6                                | <i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>   |
| Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian                          | 7 - 120                          | <i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>                                     |
| <b>Informasi Tambahan</b>  |                                  | <b><i>Supplementary Information</i></b>   |
|  | <b>Lampiran/<br/>Attachments</b> |   |
| Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk                                | I                                | <i>Statement of Financial Position - Parent Entity</i>                                |
| Laporan Laba Rugi dan<br>Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk | II                               | <i>Statement of Profit or Loss and<br/>Other Comprehensive Income - Parent Entity</i> |
| Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk                              | III                              | <i>Statement of Changes in Equity - Parent Entity</i>                                 |
| Laporan Arus Kas Entitas Induk                                       | IV                               | <i>Statement of Cash Flows - Parent Entity</i>  |
| Informasi Investasi dalam Entitas Anak dan Entitas Asosiasi          | V                                | <i>Information on Investment in Subsidiaries and<br/>Associates</i>                   |

*This report is originally issued in Indonesian language.*

No. : 00161/2.1315/AU.1/03/1415-1/1/IV/2021

#### Laporan Auditor Independen

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi  
PT Agung Podomoro Land Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Agung Podomoro Land Tbk ("Perusahaan") dan entitas anak terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2021, serta laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, 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 konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

#### 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. 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 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 secara keseluruhan.

#### Independent Auditors' Report

The Shareholders, Boards of Commissioners and Directors  
PT Agung Podomoro Land Tbk

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Agung Podomoro Land Tbk ("the Company") and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2021, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and 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 such 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 such 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 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 auditors consider 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 the financial statements.



**Tanggung jawab auditor (Lanjutan)**

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

**Opini**

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

**Penekanan suatu hal**

Tanpa memodifikasi opini kami, kami membawa perhatian pada hal-hal sebagai berikut:

Catatan 48a atas laporan keuangan konsolidasian membahas pencabutan izin reklamasi Pulau I (terkait dengan PT Jaladri Kartika Pakci, entitas anak) dan Pulau F (terkait dengan PT Agung Dinamika Perkasa, entitas anak) berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 mengenai Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Untuk Melakukan Reklamasi. Sampai dengan penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, upaya untuk memulihkan hak reklamasi masih dalam proses. Oleh karena itu, kedua entitas anak tersebut belum melanjutkan proyek reklamasi Pulau I dan F.

Sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 48a, PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) melakukan upaya hukum untuk memulihkan hak reklamasi pulau I dengan mengajukan gugatan hukum ke Pengadilan Tata Usaha Negara di mana JKP telah memenangkan gugatan hukum tersebut pada Desember 2019. JKP juga telah memenangkan gugatan hukum tersebut di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara pada Mei 2020. Namun, berdasarkan upaya Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Mahkamah Agung telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara pada bulan Maret 2021. Dengan demikian, Mahkamah Agung telah memenangkan gugatan hukum Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum Perusahaan pada laporannya tertanggal 15 Maret 2022, atas putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung terhadap Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018, belum dapat dijalankan sepenuhnya karena ada beberapa fakta hukum yang belum dipertimbangkan Majelis Hakim Mahkamah Agung. Oleh karena itu, masih ada upaya administrasi dan hukum yang dapat dilakukan oleh JKP.

**Auditors' responsibility (Continued)**

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 consolidated financial position of PT Agung Podomoro Land Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2021, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

**Emphasis of matter**

Without modifying our opinion, we draw attention to the following matters:

Note 48a to the consolidated financial statements discusses the revocation of reclamation permits of Island I (related to PT Jaladri Kartika Pakci, a subsidiary) and Island F (related to PT Agung Dinamika Perkasa, a subsidiary) based on the Decree of the Governor of the Special Capital Region of Jakarta Province No. 1409 Year 2018 concerning the Revocation of Several Governor Decrees on Granting Permissions to Carry Out Reclamations. Until the issuance of these consolidated financial statements, efforts to restore the reclamation rights are still in progress. Therefore, both subsidiaries have not resumed the reclamation projects of Islands I and F.

As disclosed in Note 48a, PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) made legal efforts to restore the reclamation rights of Island I by filing a lawsuit with the State Administrative Court where JKP won the lawsuit in December 2019. JKP has also won the lawsuit in the High State Administrative Court in May 2020. However, based on the Judicial Review proposed by the DKI Jakarta Provincial Government, the Supreme Court has overturned the decision of the High State Administrative Court in March 2021. Therefore, the DKI Jakarta Provincial Government has won the lawsuit in the Supreme Court. Based on the legal opinion of the Company's legal expert in its report dated March 15, 2022, on the decision of judicial review of the Supreme Court against the Decree of DKI Jakarta Governor No. 1409 Year 2018, it cannot be fully implemented because there are several legal facts that have not been considered by the Panel of Judges of the Supreme Court. Therefore, there are still administrative and legal efforts available for JKP.



**Penekanan suatu hal (Lanjutan)**

Selain itu, Catatan 48a juga mengungkapkan bahwa, setelah menempuh upaya administratif melalui pengajuan keberatan secara tertulis, pada akhirnya ADP mengajukan gugatan terhadap Gubernur Provinsi DKI Jakarta, dengan objek sengketa adalah Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 mengenai Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi khusus terhadap pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo (Jakpro), di mana ADP memiliki perjanjian kerjasama dengan Jakpro terkait reklamasi Pulau F tersebut.

Pada pengadilan tata usaha negara, ADP telah memenangkan gugatan hukum. Pada tingkat Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Mahkamah Agung, majelis hakim telah memenangkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum Perusahaan pada laporannya tertanggal 18 Maret 2022, mengungkapkan bahwa putusan kasasi Majelis Hakim Agung mengabaikan fakta hukum bahwa ADP merupakan pihak yang tidak tertuju dalam keputusan pencabutan pemberian izin tersebut. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Mahkamah Agung belum mempertimbangkan perbedaan jangka waktu penyampaian gugatan antara pihak yang tertuju dan tidak tertuju dalam keputusan dan hanya berkaitan dengan formil perkara dan belum menilai materi pokok perkara gugatan. Dengan demikian ADP masih dapat melakukan upaya Peninjauan Kembali dengan menyatakan beberapa fakta dan dasar hukum atas putusan kasasi tersebut.

Atas reklamasi proyek tersebut, JKP mencatat Rp 517 miliar dan ADP mencatat Rp 359 miliar sebagai bagian dari tanah belum dikembangkan pada akun persediaan aset real estat dalam laporan keuangan konsolidasian PT Agung Podomoro Land Tbk dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2021.

Terdapat ketidakpastian material atas realisasi persediaan aset real estat yang timbul dari kegiatan reklamasi yang ditangguhkan, yang bergantung pada kebijakan pihak yang berwenang atas kegiatan reklamasi tersebut termasuk penyelesaian pencabutan izin reklamasi Pulau I dan F. Perusahaan, manajemen JKP dan manajemen ADP berkeyakinan bahwa izin pelaksanaan reklamasi Pulau I dan F akan dapat dipulihkan, atau JKP dan ADP akan mendapatkan ganti rugi terkait pencabutan reklamasi Pulau I dan F tersebut.

**Emphasis of matter (Continued)**

Furthermore, Note 48a also disclosed, after taking administrative efforts through submitting objections in writing, ADP finally filed a lawsuit against the Governor of DKI Jakarta Province, with the object of the dispute being the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning the Revocation of Several Governor Decrees on Granting Permissions to Carry Out Reclamations to revoke the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning the Granting of Permit for the Implementation of Island F Reclamation to PT Jakarta Propertindo (Jakpro), where ADP has a cooperation agreement with Jakpro related to reclamation of Island F.

At the State Administrative Court, ADP has won the lawsuit. However, at the High State Administrative Court and the Supreme Court level, the DKI Jakarta Provincial Government has won the lawsuit. Based on the legal opinion from the Company's legal expert in its report dated March 18, 2022, it was revealed that the cassation decision of the Supreme Justice Court ignored the legal fact that ADP was not an involved party in the decision to revoke the granting of the permit. The decision of the High State Administrative Court and the Supreme Court have not considered the difference in the timeframe for submitting the lawsuit between the addressed and non-addressed parties in the decision and only related to the formal case and have not assessed the subject matter of the lawsuit case. Therefore, ADP can still carry out a judicial review by stating several facts and the legal basis for the cassation decision.

On the reclamation projects, JKP recorded Rp 517 billion while ADP recorded Rp 359 billion, as part of the land not yet developed under the real estate asset inventories account in the consolidated financial statements of PT Agung Podomoro Land Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2021.

There is a material uncertainty related to the realization of such real estate assets inventories arising from the suspended reclamation activities, which depends on the policies of the authorized party on the reclamation activities including settlement on revocation of reclamation permits of Islands I and F. The Company, JKP and ADP's management believe that the reclamation permits of Islands I and F will be restored, or JKP and ADP will get compensation related to the revocation of reclamation of Islands I and F.

**Hal lain**

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Agung Podomoro Land Tbk dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Agung Podomoro Land Tbk (Entitas Induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2021 serta laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dan informasi investasi pada entitas anak dan asosiasi (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk tersebut disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

**Other matter**

Our audit of the consolidated financial statements of PT Agung Podomoro Land Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2021 and for the year then ended was conducted for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of PT Agung Podomoro Land Tbk (Parent Entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2021 and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and information on investment in subsidiaries and associates (collectively referred to as "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of the management and was derived from and related directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. Such Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in our audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, such Parent Entity Financial Information is fairly stated in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

Kantor Akuntan Publik/Registered Public Accountants  
Suharli, Sugiharto & Rekan



Riki Afrianof, CPA  
Registrasi Akuntan Publik/Public Accountant Registration No. AP. 1017

5 April 2022/April 5, 2022



00106



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB  
ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN DAN  
INFORMASI TAMBAHAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2021  
PT AGUNG PODOMORO LAND TBK DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTOR'S STATEMENT  
RELATING TO THE RESPONSIBILITY  
OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND  
SUPPLEMENTARY INFORMATION  
FOR THE YEAR ENDED  
DECEMBER 31, 2021  
PT AGUNG PODOMORO LAND TBK AND SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini/ *We, the undersigned:*

- |                                  |   |  |
|----------------------------------|---|--|
| 1. Nama/Name                     | : | Bacelius Ruru  |
| Alamat Kantor/Office Address     | : | APL Tower Lt.46, Jl. Letjen S. Parman Kav. 28,<br>Jakarta 11470  |
| Alamat Domisili/Domicile Address | : | Komp Moneter No. BB 4 RT 006/ RW 013<br>Kel. Palmerah, Kec. Palmerah, Jakarta Barat                      |
| Nomor Telepon/Phone Number       | : | (62-21) 29034567   |
| Jabatan/Position                 | : | Direktur Utama/President Director  |
| 2. Nama/Name                     | : | Cesar M. Dela Cruz   |
| Alamat Kantor/Office Address     | : | APL Tower Lt.45, Jl. Letjen S. Parman Kav. 28,<br>Jakarta 11470  |
| Alamat Domisili/Domicile Address | : | Senayan City 15C, Senayan City Residence, Jl. Asia Afrika<br>Kav. 19, Gelora, Tanah Abang, Jakarta Pusat |
| Nomor Telepon/Phone Number       | : | (62-21) 29034567   |
| Jabatan/Position                 | : | Direktur/Director  |

Menyatakan bahwa:

*State that:*

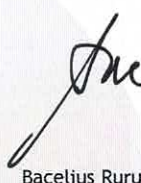
- |   |   |
|---|---|
| 1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan informasi tambahan;  | 1. <i>We are responsible for the preparation and presentation of Company's consolidated financial statements and supplementary information;</i>   |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan informasi tambahan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;                                      | 2. <i>The Company's consolidated financial statements and supplementary information have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;</i>          |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan informasi tambahan telah dimuat secara lengkap dan benar; dan   | 3. a. <i>All information contained in Company's consolidated financial statements and supplementary information has been completely and properly disclosed; and</i>                             |
| b. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan informasi tambahan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | b. <i>The Company's consolidated financial statements and supplementary information do not contain any improper material information or fact, nor do not omit material information or fact;</i> |
| 4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan entitas anak.   | 4. <i>We are responsible for the Company and its subsidiaries internal control system.</i>  |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement letter is made truthfully.*

Jakarta, 5 April/ April 5, 2022

Atas nama dan mewakili Direksi/For and on behalf of the Board of Directors



Bacelius Ruru  
Direktur Utama / President Director



Cesar M. Dela Cruz  
Direktur / Director

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION  
DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

|  | Catatan/<br>Notes | 2021                  | 2020                  |  |
|--|-------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| <b>ASET</b>                              |                   |                       |                       | <b>ASSETS</b>                              |
| <b>ASET LANCAR</b>                       |                   |                       |                       | <b>CURRENT ASSETS</b>                      |
| Kas dan setara kas                       | 5                 | 1.062.242.703         | 844.705.788           | Cash and cash equivalents                  |
| Piutang usaha kepada pihak ketiga - neto | 6                 | 640.039.667           | 1.076.730.077         | Trade receivables from third parties - net |
| Piutang lain-lain                        |                   |                       |                       | Other receivables                          |
| Pihak berelasi                           | 7,42              | 16.641.296            | 20.415.089            | Related parties                            |
| Pihak ketiga                             |                   | 293.924.133           | 275.510.686           | Third parties                              |
| Persediaan                               |                   |                       |                       | Inventories                                |
| Hotel                                    | 8                 | 7.379.772             | 6.011.169             | Hotels                                     |
| Aset real estat                          | 9                 | 7.766.590.666         | 7.356.251.579         | Real estate assets                         |
| Pajak dibayar di muka                    | 10                | 205.515.850           | 205.163.452           | Prepaid taxes                              |
| Biaya dibayar di muka                    | 11                | 229.835.526           | 240.257.372           | Prepaid expenses                           |
| Uang muka                                |                   | 1.736.722.148         | 1.651.531.283         | Advances                                   |
| <b>Jumlah Aset Lancar</b>                |                   | <b>11.958.891.761</b> | <b>11.676.576.495</b> | <b>Total Current Assets</b>                |
| <b>ASET TIDAK LANCAR</b>                 |                   |                       |                       | <b>NON-CURRENT ASSETS</b>                  |
| Persediaan                               |                   |                       |                       | Inventories                                |
| Hotel                                    | 8                 | 22.139.569            | 22.772.653            | Hotels                                     |
| Aset real estat                          | 9                 | 4.879.826.727         | 5.739.917.197         | Real estate assets                         |
| Aset keuangan lainnya                    | 12                | 679.956.965           | 818.048.120           | Other financial assets                     |
| Investasi pada entitas asosiasi          | 13                | 141.889.021           | 102.949.929           | Investment in associates                   |
| Properti investasi - neto                | 14                | 7.885.075.191         | 7.918.344.981         | Investment properties - net                |
| Aset tetap - neto                        | 15                | 3.835.220.367         | 3.911.456.238         | Property and equipment - net               |
| Aset hak-guna - neto                     | 16                | 68.720.672            | 71.979.811            | Right-of-use assets - net                  |
| Biaya yang ditangguhkan - neto           | 17                | 24.135.263            | 17.505.146            | Deferred charges - net                     |
| Aset pajak tangguhan                     | 40c               | 68.465.939            | 63.725.768            | Deferred tax assets                        |
| Goodwill                                 |                   | 30.334.910            | 30.334.910            | Goodwill                                   |
| Lain-lain                                |                   | 16.454.808            | 17.748.708            | Others                                     |
| <b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>          |                   | <b>17.652.219.432</b> | <b>18.714.783.461</b> | <b>Total Non-current Assets</b>            |
| <b>JUMLAH ASET</b>                       |                   | <b>29.611.111.193</b> | <b>30.391.359.956</b> | <b>TOTAL ASSETS</b>                        |

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

Notes to Consolidated Financial Statements are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION  
DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

|  | Catatan/<br>Notes | 2021                  | 2020                  |   |
|--|-------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>  |                   |                       |                       | <b>LIABILITIES AND EQUITY</b>   |
| <b>LIABILITAS</b>  |                   |                       |                       | <b>LIABILITIES</b>  |
| <b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>  |                   |                       |                       | <b>CURRENT LIABILITIES</b>  |
| Utang bank   | 18                | 52.013.421            | 19.320.367            | Bank loans  |
| Surat utang jangka menengah  | 19                | -                     | 350.000.000           | Medium term notes   |
| Utang lembaga keuangan lainnya   | 27                | 1.811.168.671         | -                     | Other financial institution loans   |
| Utang usaha kepada pihak ketiga  | 20                | 961.857.865           | 793.056.794           | Trade payables to third parties   |
| Utang lain-lain  |                   |                       |                       | Other payables  |
| Pihak berelasi   | 21,42             | 6.162.502             | 5.014.601             | Related parties   |
| Pihak ketiga   |                   | 1.133.874.141         | 1.213.238.059         | Third parties   |
| Utang pajak  | 22                | 111.003.048           | 64.851.386            | Taxes payable   |
| Utang akrual   |                   | 184.937.270           | 209.797.873           | Accrued payables  |
| Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:  |                   |                       |                       | Long-term liabilities maturing in one year:                                       |
| Utang bank   | 23                | 522.363.211           | 420.126.058           | Bank loans  |
| Utang pembelian aset tetap   |                   | -                     | 975.773               | Liabilities for purchase property and equipment                                   |
| Liabilitas sewa  |                   | -                     | 3.964.728             | Lease liabilities   |
| Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - bagian yang direalisasi dalam waktu satu tahun                   | 25                | 2.530.965.415         | 3.078.566.342         | Advances from customers and unearned revenues - realizable within one year        |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>   |                   | <b>7.314.345.544</b>  | <b>6.158.911.981</b>  | <b>Total Current Liabilities</b>  |
| <b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>   |                   |                       |                       | <b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>  |
| Surat utang jangka menengah  | 19                | 350.000.000           | -                     | Medium term notes   |
| Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:                               |                   |                       |                       | Long-term liabilities - net of current maturity:                                  |
| Utang bank   | 23                | 3.114.785.577         | 3.155.987.914         | Bank loans  |
| Utang obligasi   | 24                | 4.248.118.958         | 4.187.084.122         | Bonds payable   |
| Utang lembaga keuangan lainnya   | 27                | -                     | 1.820.242.276         | Other financial institution loans   |
| Instrumen keuangan derivatif   | 28                | 53.528.497            | 105.688.133           | Derivative financial instruments  |
| Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam waktu satu tahun | 25                | 3.606.804.796         | 3.217.991.490         | Advances from customers and unearned revenues - net of realizable within one year |
| Uang jaminan penyewa   |                   | 232.332.720           | 197.236.621           | Tenants' security deposits  |
| Liabilitas imbalan pascakerja  | 26                | 149.733.423           | 191.308.601           | Post-employment benefits obligation   |
| Liabilitas pajak tangguhan   | 40c               | 1.683.998             | 1.683.784             | Deferred tax liabilities  |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>  |                   | <b>11.756.987.969</b> | <b>12.877.222.941</b> | <b>Total Non-current Liabilities</b>  |
| <b>JUMLAH LIABILITAS</b>   |                   | <b>19.071.333.513</b> | <b>19.036.134.922</b> | <b>TOTAL LIABILITIES</b>  |

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

Notes to Consolidated Financial Statements are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION  
DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

|   | Catatan/<br>Notes | 2021                  | 2020                  |   |
|---|-------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| <b>EKUITAS</b>  |                   |                       |                       | <b>EQUITY</b>   |
| Modal saham   |                   |                       |                       | Share capital   |
| Modal dasar - 57.400.000.000 saham dengan nominal Rp 100 (Rupiah penuh) per saham |                   |                       |                       | Authorised - 57,400,000,000 shares with par value of Rp 100 (full Rupiah) per share |
| Modal ditempatkan dan disetor penuh - 22.699.326.779 saham                        | 29                | 2.269.932.678         | 2.269.932.678         | Issued and fully paid - 22,699,326,779 shares                                       |
| Tambahan modal disetor - neto   | 30                | 1.497.343.699         | 1.497.343.699         | Additional paid-in capital - net  |
| Komponen ekuitas lainnya  |                   | 35.411.406            | 35.411.406            | Other equity component  |
| Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak                                  |                   | 45.845.060            | 45.845.060            | Difference due to change in equity of subsidiaries                                  |
| Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali                              |                   | (86.512.205)          | (67.036.657)          | Difference in value of equity transaction with non-controlling interests            |
| Penghasilan komprehensif lain   |                   | (166.612.195)         | (105.851.032)         | Other comprehensive income  |
| Saldo laba  |                   |                       |                       | Retained earnings   |
| Ditentukan penggunaannya  | 32                | 110.000.000           | 110.000.000           | Appropriated  |
| Tidak ditentukan penggunaannya  |                   | 4.108.595.396         | 4.758.954.964         | Unappropriated  |
| <b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>              |                   | <b>7.814.003.839</b>  | <b>8.544.600.118</b>  | <b>Equity attributable to the owners of the company</b>                             |
| Kepentingan nonpengendali   | 33a               | 2.725.773.841         | 2.810.624.916         | Non-controlling interests   |
| <b>JUMLAH EKUITAS</b>   |                   | <b>10.539.777.680</b> | <b>11.355.225.034</b> | <b>TOTAL EQUITY</b>   |
| <b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>  |                   | <b>29.611.111.193</b> | <b>30.391.359.956</b> | <b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>   |

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

Notes to Consolidated Financial Statements are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.



**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

|  | Catatan/<br>Notes | 2021                 | 2020                 |  |
|--|-------------------|----------------------|----------------------|--|
| <b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>  | 34                | 4.256.245.345        | 4.956.324.696        | <b>SALES AND REVENUES</b>  |
| <b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>  | 35                | (2.826.930.295)      | (2.755.057.908)      | <b>COST OF SALES AND DIRECT COSTS</b>                                      |
| <b>LABA BRUTO</b>  |                   | <b>1.429.315.050</b> | <b>2.201.266.788</b> | <b>GROSS PROFIT</b>  |
| Beban penjualan  | 36                | (152.214.758)        | (130.644.628)        | Selling expenses   |
| Beban umum dan administrasi  | 37                | (722.987.012)        | (816.141.705)        | General and administrative expenses  |
| Penghasilan bunga  | 38                | 28.875.239           | 46.475.819           | Interest income  |
| Beban bunga dan biaya keuangan   | 39                | (1.000.757.691)      | (883.190.462)        | Interest expense and financial charges                                     |
| Beban pajak final  | 40a               | (155.786.411)        | (187.687.552)        | Final tax expenses   |
| Laba instrumen keuangan derivatif  | 28                | 52.159.636           | 66.450.232           | Gain on derivative financial instruments                                   |
| Bagian laba neto entitas asosiasi  | 13                | 40.875.401           | 55.246.979           | Share in net profit of associates  |
| Laba penjualan aset tetap  | 15                | 907.782              | 2.858                | Gain on sale of property and equipment                                     |
| Keuntungan (kerugian) lainnya - neto   |                   | 21.986.130           | (144.766.088)        | Other gains (losses) - net   |
| <b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK</b>   |                   | <b>(457.626.634)</b> | <b>207.012.241</b>   | <b>PROFIT (LOSS) BEFORE TAX</b>  |
| Beban pajak penghasilan - neto   | 40b               | (27.600.998)         | (26.867.553)         | Income tax expenses - net  |
| <b>LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN</b>   |                   | <b>(485.227.632)</b> | <b>180.144.688</b>   | <b>NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR</b>                                      |
| <b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>   |                   |                      |                      | <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>  |
| <b>Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:</b>                           |                   |                      |                      | <b>Items that will not be reclassified subsequently to profit or loss:</b> |
| Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja                                  | 26                | 16.009.832           | 78.593.051           | Remeasurement of post-employment benefits obligation                       |
| Beban pajak penghasilan  | 40c               | (472.511)            | (4.123.991)          | Income tax expense   |
| Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja - setelah dikurangi pajak        |                   | 15.537.321           | 74.469.060           | Remeasurement of post-employment benefits obligation - net of tax          |
| Bagian penghasilan (rugi) komprehensif lain atas entitas asosiasi                      | 13                | (536.309)            | 3.314.590            | Share in other comprehensive income (loss) of associates                   |
| <b>Pos-pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:</b>                                 |                   |                      |                      | <b>Items that may be reclassified subsequently to profit or loss:</b>      |
| Rugi nilai wajar neto atas aset keuangan lainnya "FVOCI"                               |                   | (75.019.763)         | (158.009.966)        | Net fair value loss on financial assets at "FVOCI"                         |
| Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri        |                   | (405.997)            | (596.365)            | Exchange difference losses on translating foreign operations               |
| <b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN - SETELAH DIKURANGI PAJAK</b>                  |                   | <b>(60.424.748)</b>  | <b>(80.822.681)</b>  | <b>TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME - NET OF TAX</b>                       |
| <b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>                                  |                   | <b>(545.652.380)</b> | <b>99.322.007</b>    | <b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR</b>                      |
| <b>LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>                |                   |                      |                      | <b>NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:</b>                     |
| Pemilik entitas induk  |                   | (650.359.568)        | (136.786.109)        | Owners of the Company  |
| Kepentingan nonpengendali  | 33b               | 165.131.936          | 316.930.797          | Non-controlling interests  |
| <b>Jumlah</b>  |                   | <b>(485.227.632)</b> | <b>180.144.688</b>   | <b>Total</b>   |
| <b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b> |                   |                      |                      | <b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:</b>     |
| Pemilik entitas induk  |                   | (711.120.731)        | (225.259.315)        | Owners of the Company  |
| Kepentingan nonpengendali  |                   | 165.468.351          | 324.581.322          | Non-controlling interests  |
| <b>Jumlah</b>  |                   | <b>(545.652.380)</b> | <b>99.322.007</b>    | <b>Total</b>   |
| <b>RUGI PER SAHAM DASAR</b><br>(Dalam Rupiah penuh)                                    | 41                | (28,65)              | (6,17)               | <b>BASIC LOSS PER SHARE</b><br>(In full Rupiah amount)                     |

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

Notes to Consolidated Financial Statements are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

These Consolidated Financial Statements are Originally Issued  
in Indonesian Language.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

|   | Catatan/<br>Notes | Modal saham/<br>Share capital | Tambahan modal disetor - neto/<br>Additional paid - in capital - net | Uang muka setoran modal<br>Advance for share capital subscription | Komponen ekuitas lainnya/<br>Other equity component | Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak/<br>Difference due to change in equity of subsidiaries | Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali/<br>Difference in value of equity transactions with non-controlling interests | Penghasilan komprehensif lain/<br>Other comprehensive Income   |  |  |   |   | Ekuitas yang dapat didistribusikan kepada pemilik entitas Induk/<br>Equity attributable to the owners of the company | Kepentingan nonpengendali/<br>Non-controlling interests | Jumlah ekuitas/<br>Total equity |                |  |
|---|-------------------|-------------------------------|--|---|---|---|--|--|--|--|---|---|--|---|---------------------------------|----------------|--|
|   |                   |                               |  |   |   |   |  | Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi/<br>Share in other comprehensive Income of associates | Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan entitas anak/<br>Foreign currency translation adjustment of subsidiary | Kerugian nilai wajar neto atas aset keuangan lainnya "FVOCI"/<br>Net fair value loss on financial assets "FVOCI" | Pengukuran kembali liabilitas pascakerja/<br>Remeasurement of post employment benefits obligation | Saldo laba/Retained earnings              |  |   |                                 |                |  |
|   |                   |                               |  |   |   |   |  |  |  |  |   | Ditentukan penggunaannya/<br>Appropriated |  |   |                                 |                | Tidak ditentukan penggunaannya/<br>Unappropriated                            |
| Saldo per 1 Januari 2020                            |                   | 1.936.456.170                 | 1.030.476.588  | 800.000.000   | 35.411.406  | 45.845.060  | (30.589.867)   | (481.537)  | 702.668  | (65.665.229)   | 48.066.272  | 110.000.000                               | 4.895.741.073  | 8.805.962.604   | 2.777.883.717                   | 11.583.846.321 | Balance as of January 1, 2020  |
| Penerbitan saham dari PMHMETD                       | 30                | 333.476.508                   | 466.867.111  | (800.000.000)   | -   | -   | -  | -  | -  | -  | -   | -   | -  | 343.619   | -                               | 343.619        | Share issued by PMHMETD  |
| Setoran modal kepentingan nonpengendali             |                   | -                             | -  | -   | -   | -   | -  | -  | -  | -  | -   | -   | -  | -   | 100                             | 100            | Paid-in capital of non-controlling interests                                 |
| Peningkatan setoran modal kepentingan nonpengendali |                   | -                             | -  | -   | -   | -   | -  | -  | -  | -  | -   | -   | -  | -   | 42.061.000                      | 42.061.000     | Capital increase of non-controlling interest                                 |
| Pembelian sebagian kepemilikan saham entitas anak   | 1b                | -                             | -  | -   | -   | -   | (36.446.790)   | -  | -  | -  | -   | -   | -  | (36.446.790)  | (80.739.798)                    | (117.186.588)  | Partial addition of interest in subsidiary                                   |
| Uang muka setoran modal nonpengendali               |                   | -                             | -  | -   | -   | -   | -  | -  | -  | -  | -   | -   | -  | -   | 5.000.000                       | 5.000.000      | Advance capital of non-controlling interests                                 |
| Pembagian dividen kepentingan nonpengendali         | 33                | -                             | -  | -   | -   | -   | -  | -  | -  | -  | -   | -   | -  | -   | (251.371.512)                   | (251.371.512)  | Dividends distributed by subsidiaries to non-controlling interests           |
| Penurunan setoran modal nonpengendali               | 33                | -                             | -  | -   | -   | -   | -  | -  | -  | -  | -   | -   | -  | -   | (3.900.000)                     | (3.900.000)    | Capital decrease of non-controlling interests                                |
| Pengembalian uang muka setoran modal nonpengendali  | 33                | -                             | -  | -   | -   | -   | -  | -  | -  | -  | -   | -   | -  | -   | (2.889.913)                     | (2.889.913)    | Advance for share capital subscription decrease of non-controlling interest  |
| Jumlah laba komprehensif tahun berjalan             |                   | -                             | -  | -   | -   | -   | -  | 3.314.590  | (596.365)  | (158.009.966)  | 66.818.535  | -   | (136.786.109)  | (225.259.315)   | 324.581.322                     | 99.322.007     | Total comprehensive income for the year                                      |
| Saldo per 31 Desember 2020                          |                   | 2.269.932.678                 | 1.497.343.699  | -   | 35.411.406  | 45.845.060  | (67.036.657)   | 2.833.053  | 106.303  | (223.675.195)  | 114.884.807   | 110.000.000                               | 4.758.954.964  | 8.544.600.118   | 2.810.624.916                   | 11.355.225.034 | Balance as of December 31, 2020  |
| Setoran modal kepentingan nonpengendali             |                   | -                             | -  | -   | -   | -   | -  | -  | -  | -  | -   | -   | -  | -   | 400                             | 400            | Paid-in capital of non-controlling interest                                  |
| Peningkatan setoran modal kepentingan nonpengendali |                   | -                             | -  | -   | -   | -   | -  | -  | -  | -  | -   | -   | -  | -   | 61.985.672                      | 61.985.672     | Capital increase of non-controlling interests                                |
| Pembelian sebagian kepemilikan saham entitas anak   | 1b                | -                             | -  | -   | -   | -   | (19.475.548)   | -  | -  | -  | -   | -   | -  | (19.475.548)  | 14.085.548                      | (5.390.000)    | Partial addition of interest in subsidiary                                   |
| Uang muka setoran modal nonpengendali               |                   | -                             | -  | -   | -   | -   | -  | -  | -  | -  | -   | -   | -  | -   | (5.000)                         | (5.000)        | Advance capital of non-controlling interests                                 |
| Pembagian dividen kepentingan nonpengendali         | 33                | -                             | -  | -   | -   | -   | -  | -  | -  | -  | -   | -   | -  | -   | (100.874.821)                   | (100.874.821)  | Dividends distributed by subsidiaries to non-controlling interests           |
| Penurunan setoran modal nonpengendali               | 33                | -                             | -  | -   | -   | -   | -  | -  | -  | -  | -   | -   | -  | -   | (169.489.500)                   | (169.489.500)  | Capital decrease of non-controlling interests                                |
| Pengembalian uang muka setoran modal nonpengendali  | 33                | -                             | -  | -   | -   | -   | -  | -  | -  | -  | -   | -   | -  | -   | (56.021.725)                    | (56.021.725)   | Advance for share capital subscription decrease of non-controlling interests |
| Jumlah laba komprehensif tahun berjalan             |                   | -                             | -  | -   | -   | -   | -  | (536.309)  | (405.997)  | (75.019.763)   | 15.200.906  | -   | (650.359.568)  | (711.120.731)   | 165.468.351                     | (545.652.380)  | Total comprehensive income for the year                                      |
| Saldo per 31 Desember 2021                          |                   | 2.269.932.678                 | 1.497.343.699  | -   | 35.411.406  | 45.845.060  | (86.512.205)   | 2.296.744  | (299.694)  | (298.694.958)  | 130.085.713   | 110.000.000                               | 4.108.595.396  | 7.814.003.839   | 2.725.773.841                   | 10.539.777.880 | Balance as of December 31, 2021  |

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian  
merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari  
Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

Notes to Consolidated Financial Statements  
are an integral part of the  
Consolidated Financial Statements taken as a whole.



**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

|  | 2021                 | 2020                 |   |
|--|----------------------|----------------------|---|
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>   |                      |                      | <b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>   |
| Penerimaan kas dari pelanggan  | 4.589.228.946        | 4.329.777.488        | Cash receipts from customers  |
| Pembayaran beban pajak final   | (76.671.048)         | (125.713.729)        | Final tax expense paid  |
| Penerimaan kas dari pelanggan - neto   | 4.512.557.898        | 4.204.063.759        | Cash receipts from customers - net  |
| Pembayaran kas kepada karyawan   | (444.520.680)        | (407.721.732)        | Cash paid to employees  |
| Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya                | (2.595.623.790)      | (1.796.442.548)      | Cash paid to suppliers and other operating expenses                                   |
| Kas dihasilkan dari operasi  | 1.472.413.428        | 1.999.899.479        | Cash generated from operations  |
| Pembayaran beban bunga dan keuangan  | (997.057.567)        | (1.008.819.744)      | Interest and financial charges paid   |
| Pembayaran pajak penghasilan   | (1.588.310)          | (32.395.743)         | Income taxes paid   |
| <b>Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi</b>                                 | <b>473.767.551</b>   | <b>958.683.992</b>   | <b>Net Cash Provided by Operating Activities</b>                                      |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>   |                      |                      | <b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>   |
| Penerimaan aset keuangan lainnya rekening bank yang dibatasi penggunaannya       | 14.540.436           | 187.881.634          | Receipt of other financial assets - restricted cash in banks                          |
| Penerimaan bunga   | 17.919.247           | 23.096.225           | Interest received   |
| Penerimaan dividen entitas asosiasi  | 1.400.000            | 32.950.000           | Dividends received from associates  |
| Hasil penjualan aset tetap   | 3.315.200            | 18.500               | Proceeds from sale of property and equipment  |
| Peningkatan (pembelian) piutang lain-lain kepada pihak berelasi                  | 1.199.740            | (3.799.560)          | Decrease (increase) in other receivable from related parties                          |
| Pencairan (penempatan) aset keuangan lainnya deposito berjangka                  | 54.005.448           | (66.839.244)         | Withdrawal (placement) of other financial assets - time deposits                      |
| Perolehan aset tetap   | (182.806.105)        | (396.674.298)        | Acquisitions of property and equipment  |
| Perolehan properti investasi   | (98.528.746)         | (325.417.296)        | Acquisitions of investment properties   |
| Penerimaan dividen aset keuangan lainnya investasi saham dan unit                | -                    | 1.784.535            | Dividends received from other financial assets - investment in shares and units       |
| Pengembalian aset keuangan lainnya investasi saham dan unit                      | 120.165.957          | -                    | Withdrawal of other financial assets - investment in shares and units                 |
| Perolehan aset hak-guna  | (1.111.111)          | -                    | Acquisitions of right-of-use assets   |
| Pembayaran biaya yang ditangguhkan   | (10.074.461)         | -                    | Payment of deferred charges   |
| <b>Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>                              | <b>(79.974.395)</b>  | <b>(546.999.504)</b> | <b>Net Cash Used in Investing Activities</b>  |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>   |                      |                      | <b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>   |
| Penerimaan utang lembaga keuangan lainnya  | -                    | 1.817.403.707        | Receipt of loan from other financial institution                                      |
| Penerimaan utang bank jangka Panjang   | 219.127.026          | 238.079.190          | Proceeds from long-term bank loans  |
| Penerimaan utang bank jangka pendek  | 59.646.669           | 28.608.413           | Proceeds from short-term bank loans   |
| Penerimaan (pembayaran) utang lain-lain kepada pihak berelasi                    | (429.494)            | 1.493.870            | Additions (payments) of other payables to related parties                             |
| Penerbitan saham dari hak memesan efek terlebih dahulu                           | -                    | 343.619              | Share issued by granting to pre-emptive rights  |
| Pembayaran utang pembelian aset tetap  | (975.773)            | (74.071)             | Payment of liabilities for purchase of property and equipment                         |
| Pembayaran kepemilikan saham kepentingan nonpengendali                           | (5.390.000)          | (117.186.588)        | Payment of share ownership of non-controlling interests                               |
| Pembayaran utang bank jangka pendek  | (26.953.615)         | (43.055.289)         | Payment of short-term bank loans  |
| Pembayaran utang bank jangka Panjang   | (157.227.613)        | (238.325.402)        | Payment of long-term bank loans   |
| Pembayaran dividen kepada kepentingan nonpengendali                              | (108.043.537)        | (237.235.480)        | Payment of dividends to non-controlling interests                                     |
| Pembayaran utang lembaga keuangan lainnya  | -                    | (1.867.356.668)      | Payment of loan from other financial institution                                      |
| Penerimaan uang muka setoran modal kepentingan nonpengendali                     | -                    | 5.000.000            | Receipt of advances for share capital subscription of non-controlling interests       |
| Penarikan setoran modal entitas anak dari kepentingan nonpengendali              | (99.064.500)         | (1.800.000)          | Withdrawal of subsidiaries' share capital subscription from non-controlling interests |
| Pengembalian uang muka setoran modal entitas anak dari kepentingan nonpengendali | (56.021.725)         | (2.889.914)          | Withdrawal of advances for subsidiaries' share capital from non-controlling interests |
| Penerimaan setoran modal entitas anak dari kepentingan nonpengendali             | 400                  | 16.100               | Additional share capital contribution of non-controlling interest                     |
| <b>Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan</b>                              | <b>(175.332.162)</b> | <b>(416.978.513)</b> | <b>Net Cash Used in Financing Activities</b>  |
| <b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS</b>                              | <b>218.460.994</b>   | <b>(5.294.025)</b>   | <b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>                           |
| <b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>   | <b>844.705.788</b>   | <b>849.718.766</b>   | <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR</b>                             |
| Pengaruh perubahan kurs mata uang asing  | (924.079)            | 281.047              | Effect of foreign exchange rate changes   |
| <b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>  | <b>1.062.242.703</b> | <b>844.705.788</b>   | <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR</b>                                   |

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

Notes to Consolidated Financial Statements which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**1. UMUM**

**a. Pendirian dan Informasi Umum**

PT Agung Podomoro Land ("Perusahaan") didirikan dengan Akta Notaris No. 29 tanggal 30 Juli 2004 dari Sri Laksmi Damayanti, S.H., Notaris pengganti dari Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-21538 HT.01.01.TH.2004 tanggal 26 Agustus 2004, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 91 tanggal 12 November 2004, Tambahan No. 11289. Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris No. 23 tanggal 7 Juli 2021, dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan perubahan komisar/s Perusaahaan. Akta perubahan ini telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0427246 tanggal 9 Juli 2021. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris No. 27 tanggal 10 Agustus 2021, dari Yulia, S.H., notaris di Jakarta, sehubungan dengan perubahan peningkatan modal ditempatkan/disetor Perusahaan. Akta perubahan ini telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0439370 tanggal 23 Agustus 2021.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi usaha dalam bidang real estat, termasuk pembebasan tanah, pengembang, dan penjualan tanah, baik tanah untuk perumahan, maupun tanah untuk industri, serta penjualan tanah berikut bangunannya. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2004. Pada saat ini, kegiatan usaha yang dijalankan Perusahaan meliputi pembebasan tanah, pengembang real estat, persewaan dan penjualan tanah berikut bangunannya atas apartemen, pusat perbelanjaan dan perkantoran dengan proyek: Mediterania Garden Residence 2, Central Park, Royal Mediterania Garden, Garden Shopping Arcade, Gading Nias Emerald, Gading Nias Residence, Grand Emerald, Gading Nias Shopping Arcade, Madison Park, Garden Shopping Arcade 2, Grand Madison serta melakukan investasi pada entitas anak dan asosiasi.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di APL Tower, Jalan Letjen S. Parman Kav. 28, Jakarta Barat.

Jumlah karyawan tetap Perusahaan dan entitas anak ("Grup") sebanyak 1.243 dan 1.362 karyawan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 (tidak diaudit).

Perusahaan tergabung dalam kelompok usaha Agung Podomoro, di mana PT Sunter Agung sebagai entitas induk terakhir.

**1. GENERAL**

**a. Establishment and General Information**

PT Agung Podomoro Land (the "Company") was established based on Notarial Deed No. 29 dated July 30, 2004, of Sri Laksmi Damayanti, S.H., replacement of Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., Notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decision Letter No. C-21538 HT.01.01.TH.2004 dated August 26, 2004 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 91 dated November 12, 2004, Supplements No. 11289. The Company data have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 23 dated July 7, 2021, of Yulia, S.H., Notary in Jakarta, regarding changes of Company's commissioner. The amendment deed was received and registered in the Legal Entity Administration System by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Corporate Data Notification Letter No. AHU-AH.01.03-0427246 dated July 9, 2021. The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 27 dated August 10, 2021, of Yulia, S.H., Notary in Jakarta, regarding the increase of paid-in capital of the Company. The amendment was received and registered in the Legal Entity Administration System by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Change Notification Letter No. AHU-AH.01.03-0439370 dated August 23, 2021.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage mainly in real estate business, including land acquisition, development, and sale of lands, for housing, industries, or sale of land along with the building. The Company started its commercial operations in 2004. Currently, the Company's main business activities include land acquisition, real estate development, rental and sale of land, and building apartments, malls and offices, with projects, namely: Mediterania Garden Residence 2, Central Park, Royal Mediterania Garden, Garden Shopping Arcade, Gading Nias Emerald, Gading Nias Residence, Grand Emerald, Gading Nias Shopping Arcade, Madison Park, Garden Shopping Arcade 2, Grand Madison, and investments in subsidiaries and associates.

The Company is domiciled in Jakarta with its head office located at APL Tower, Jalan Letjen S. Parman Kav. 28, West Jakarta.

The Company and its subsidiaries (the "Group") have 1,243 and 1,362 employees as of December 31, 2021 and 2020, respectively (unaudited).

The Company is part of Agung Podomoro Group, where PT Sunter Agung is the ultimate Owner of the Company.



**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**1. UMUM (Lanjutan)**

**a. Pendirian dan Informasi Umum (Lanjutan)**

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

**2021 dan/and 2020**

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama (Independen)  
Komisaris

Sofian Effendi  
Indaryono

**Direksi**

Direktur Utama  
Wakil Direktur Utama  
Direktur

Bacellius Ruru  
H. Noer Indradjaja  
Miarni Ang  
Paul Christian Ariyanto  
Cesar M. Dela Cruz  
Anak Agung Mas Wirajaya

**Komite Audit**

Ketua  
Anggota

Sofian Effendi  
Ardhi Kusuma Putra  
Yassirli

Sekretaris Perusahaan

Justini Omas

Kepala Audit Internal

Laurence Untu

**1. GENERAL (Continued)**

**a. Establishment and General Information (Continued)**

The Company's management as of December 31, 2021 and 2020 are as follows:

**Board of Commissioners**

President Commissioner (Independent)  
Commissioner

**Board of Directors**

President Director  
Vice President Director  
Directors

**Audit Committee**

Chairman  
Members

Corporate Secretary

Internal Audit Head

**b. Entitas Anak**

Rincian entitas anak Grup pada akhir periode pelaporan adalah sebagai berikut:

**b. Subsidiaries**

Details of the Group's subsidiaries at the end of the reporting period are as follows:

| Entitas Anak/<br>Subsidiaries             | Jenis Usaha/<br>Nature of Business   | Domisili/<br>Domicile | Tahun Usaha<br>Komersial<br>Dimulai/<br>Commencement<br>of Commercial<br>Operations | Nama Proyek/<br>Project Name | Persentase Kepemilikan/<br>Percentage of Ownership |        | Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/<br>Total Assets Before Elimination |               |
|---|--|-----------------------|---|------------------------------|--|--------|---|---------------|
| Kepemilikan langsung/<br>Direct ownership |  |                       |   |                              | 2021   | 2020   | 2021  | 2020          |
| PT Brilliant Sakti Persada (BSP)          | Pusat perbelanjaan dan hotel/Mall and hotel  | Bandung               | 2009  | Festival CityLink            | 58,84%   | 58,84% | 488.835.120   | 493.571.423   |
| PT Kencana Unggul Sukses (KUS)            | Pusat perbelanjaan dan apartemen/<br>Mall and apartments                             | Jakarta               | 2009  | Green Bay                    | 99,98%   | 99,98% | 4.714.710.112   | 4.735.366.871 |
| PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)             | Pusat perbelanjaan, apartemen, dan perkantoran/Mall, apartments, and offices         | Jakarta               | 2005  | Kuningan City                | 60,00%   | 60,00% | 771.089.856   | 793.227.103   |
| PT Intersatria Budi Karya Pratama (IBKP)  | Apartemen/<br>Apartments   | Jakarta               | 2006  | The Lavande                  | 80,00%   | 80,00% | 4.422.394   | 4.863.601     |
| PT Buana Surya Makmur (BSM)               | Apartemen, perumahan, dan rumah toko/Apartments, housing, and shophouses             | Jakarta               | 2010  | Green Lake Sunter            | 99,94%   | 99,94% | 753.962.071   | 754.629.557   |
| PT Kharisma Bhakti Sejahtera (KBS)        | Apartemen dan perumahan/<br>Apartments and housing                                   | Jakarta               | 2010  | Green Permata                | 70,00%   | 70,00% | 26.233.007  | 51.057.698    |
| PT Central Indah Palace (CIP)             | Pemilik dan pengelola hotel/<br>Owner and hotel operator                             | Jakarta               | 2011  | Hotel Amaris Thamrin City    | 75,00%   | 75,00% | 65.038.351  | 65.274.845    |
| PT Pesona Gerbang Karawang (PGK)          | Perumahan/Housing  | Karawang              | 1993  | Grand Taruma                 | 90,00%   | 90,00% | 645.191.376   | 564.005.486   |
| PT Putra Adhi Prima (PAP)                 | Perumahan dan pengelola hotel/Housing and hotel operator                             | Jawa Barat            | 2012  | Vimala Hills                 | 99,90%   | 99,90% | 1.210.369.410   | 1.149.070.526 |
| PT Cipta Pesona Karya (CPKA)              | Rumah kantor, perkantoran, dan pusat perbelanjaan/<br>Home office, offices, and mall | Jakarta               | 2012  | SOHO Pancoran                | 99,99%   | 99,99% | 474.321.405   | 491.255.207   |

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**1. UMUM (Lanjutan)**

**b. Entitas Anak (Lanjutan)**

**1. GENERAL (Continued)**

**b. Subsidiaries (Continued)**

| Entitas Anak/<br>Subsidiaries                    | Jenis Usaha/<br>Nature of Business  | Domisili/<br>Domicile | Tahun Usaha<br>Komersial<br>Dimulai/<br>Commencement<br>of Commercial<br>Operations | Nama Proyek/<br>Project Name           | Persentase Kepemilikan/<br>Percentage of Ownership |         | Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/<br>Total Assets Before Elimination |               |
|--|---|-----------------------|---|--|--|---------|---|---------------|
|  |   |                       |   |  | 2021   | 2020    | 2021  | 2020          |
| PT Karya Gemilang Perkasa (KGP)                  | Perusahaan investasi/<br>Investment holding company   | Jakarta               | 2011  | -                                      | 99,90%   | 99,90%  | 602.764.620   | 641.974.323   |
| PT Tiara Metropolitan Indah (TMI)                | Rumah kantor, perkantoran, dan pusat perbelanjaan/<br>Home office, offices, and mall                              | Jakarta               | 2012  | SOHO@ Podomoro city                    | 99,93%   | 99,93%  | 750.166.640   | 778.800.844   |
| PT Alam Hijau Teduh (AHT)                        | Apartemen/Apartments  | Jakarta               | 2012  | Metro Park Residence                   | 80,00%   | 80,00%  | 45.742.572  | 46.730.108    |
| PT Central Cipta Bersama (CCB)                   | -   | Makassar              | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                                      | 51,00%   | 51,00%  | 72.477.597  | 72.498.021    |
| PT Tunas Karya Bersama (TKB)                     | -   | Makassar              | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                                      | 51,00%   | 51,00%  | 92.205.570  | 92.217.127    |
| PT Sentral Agung Indah (SAI)                     | Pemilik dan pengelola hotel/<br>Owner and hotel operator  | Jakarta               | 2013  | 101 Urban Jakarta Kelapa Gading        | 51,00%   | 51,00%  | 46.528.030  | 48.156.832    |
| PT Agung Kencana Sukses (AKS) <sup>a</sup>       | -   | Jakarta               | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                                      | 100,00%  | 100,00% | 40.339.001  | 40.337.562    |
| PT JKS Realty (JKS)                              | Apartemen/<br>Apartments  | Bandung               | 2013  | Parahyangan Residences Borneo Bay City | 51,00%   | 51,00%  | 16.421.859  | 19.129.461    |
| PT Pandega Citraniaga (PCN)                      | Pusat perbelanjaan dan apartemen/Mall and apartments  | Balikpapan            | 2012  | -                                      | 65,00%   | 65,00%  | 1.579.667.072   | 1.569.710.838 |
| PT Bali Perkasasukses (BPS)                      | Pemilik dan pengelola hotel/<br>Owner and hotel operator  | Bali                  | 2017  | Hotel Indigo Bali Seminyak Beach       | 63,00%   | 63,00%  | 1.179.789.417   | 1.209.938.756 |
| PT Buana Makmur Indah (BMI)                      | -   | Karawang              | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                                      | 55,00%   | 55,00%  | 106.132.127   | 684.343.086   |
| PT Graha Tunas Selaras (GTS) <sup>a</sup>        | Apartemen dan perumahan/<br>Apartments and housing  | Jakarta               | 2015  | Podomoro Golf View                     | 100,00%  | 100,00% | 1.133.276.638   | 1.182.046.589 |
| PT Alam Makmur Indah (AMI)                       | -   | Karawang              | 2017  | -                                      | 70,00%   | 70,00%  | 6.734.019   | 6.695.073     |
| PT Tritunggal Lestari Makmur (TTLM)              | Pemilik dan pengelola hotel/<br>Owner and hotel operator  | Bandung               | 2021  | Grand Central Bandung                  | 99,98%   | 90,00%  | 1.275.848.888   | 1.182.268.765 |
| PT Karya Pratama Proptertindo (KPP) <sup>a</sup> | Pemilik dan pengelola hotel/<br>Owner and hotel operator  | Jakarta               | Praoperasi/<br>Pre-operating  | Sofitel Bali Ubud Resort and Spa       | 100,00%  | 100,00% | 291.647.159   | 291.666.274   |
| PT Simprug Mahkota Indah (SMI)                   | Apartemen/ Apartments   | Jakarta               | 2015  | The Pakubuwono Spring                  | 60,00%   | 60,00%  | 498.356.551   | 612.199.673   |
| PT Agung Pesona Unggul (APU) <sup>a</sup>        | -   | Jakarta               | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                                      | 100,00%  | 100,00% | 530.721   | 528.228       |
| PT Pesona Agung Lestari (PAL) <sup>a</sup>       | -   | Jakarta               | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                                      | 100,00%  | 100,00% | 349.757.020   | 20.218.168    |
| PT Griya Agung Sukses (GAS) <sup>a</sup>         | Jasa pengelolaan/<br>Management Service   | Jakarta               | 2016  | -                                      | 100,00%  | 100,00% | 13.882.579  | 14.406.899    |
| PT Dimas Pratama Indah (DPI)                     | Apartemen, rumah toko, dan perumahan/Apartments, shophouses, and housing  | Batam                 | 2013  | Orchard Park Batam                     | 80,00%   | 80,00%  | 497.201.588   | 529.081.274   |
| PT Sinar Menara Deli (SMD)                       | Apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan pengelola hotel/<br>Apartments, offices, mall, and hotel operator | Medan                 | 2013  | Podomoro City Deli Medan               | 58,00%   | 58,00%  | 3.750.261.874   | 4.054.871.395 |
| PT Wahana Sentra Sejati (WSS)                    | Pusat perdagangan dan apartemen/Trade center and apartments   | Jakarta               | 2013  | Harco Glodok                           | 69,00%   | 69,00%  | 768.431.609   | 747.123.766   |
| PT Caturmas Karsaudara (CMK)                     | Pusat perdagangan/Trade Center  | Jakarta               | 2014  | Plaza Kenari Mas                       | 50,01%   | 50,01%  | 190.182.286   | 214.661.428   |
| PT Graha Cipta Kharisma (GCK)                    | Perumahan dan rumah toko/Housing and shophouse  | Jakarta               | 2021  | Bukit Podomoro Jakarta                 | 85,00%   | 85,00%  | 765.097.770   | 688.389.382   |
| PT Central Tata Makmur (CTM)                     | -   | Jakarta               | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                                      | 99,98%   | 99,98%  | 2.252.972.082   | 1.940.467.524 |
| PT Podomoro Bangun Abadi (PBA)                   | -   | Jakarta               | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                                      | 99,98%   | 99,98%  | 2.484.390   | 2.467.692     |
| PT Podomoro Central Sejahtera (PCS)              | -   | Jakarta               | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                                      | 99,98%   | 99,98%  | 503.550   | 502.550       |
| PT Podomoro Sukses Lestari (PSL)                 | -   | Jakarta               | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                                      | 99,98%   | 99,98%  | 503.550   | 502.550       |
| PT Podomoro Batununggal Indah (PBI)              | -   | Bandung               | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                                      | 70,00%   | 70,00%  | 322.966.615   | 305.736.863   |
| APL Realty Holdings Pte., Ltd. (APLR)            | Konsultasi manajemen dan bisnis/Management and business consultant  | Singapore             | 2017  | -                                      | 100,00%  | 100,00% | 4.282.979.317   | 4.212.246.416 |

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**1. UMUM (Lanjutan)**

**b. Entitas Anak (Lanjutan)**

**1. GENERAL (Continued)**

**b. Subsidiaries (Continued)**

| Entitas Anak/<br>Subsidiaries                            | Jenis Usaha/<br>Nature of Business  | Domisili/<br>Domicile | Tahun Usaha<br>Komersial<br>Dimulai/<br>Commencement<br>of Commercial<br>Operations | Nama Proyek/<br>Project Name | Persentase Kepemilikan/<br>Percentage of Ownership | Jumlah Aset Sebelum Eliminasi/<br>Total Assets Before Elimination |
|--|---|-----------------------|---|------------------------------|--|---|
| Kepemilikan tidak langsung/Indirect ownership            |   |                       |   |                              | 2021   | 2020  |
| PT Pluit Propertindo<br>(PP) <sup>b)</sup>               | Pusat perbelanjaan/Mall   | Jakarta               | 2009  | Mal Emporium<br>Pluit        | 52,78%   | 52,78%  |
| PT Agung Dinamika Perkasa<br>(ADP) <sup>c)</sup>         | Perumahan dan rumah<br>toko/Housing and<br>shophouses                             | Jakarta               | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                            | 99,97%   | 99,97%  |
| PT Muara Wisesa Samudra<br>(MWS) <sup>d)</sup>           | Perumahan dan rumah<br>toko/Housing and<br>shophouses                             | Jakarta               | 2012  | Pluit City                   | 79,98%   | 79,98%  |
| PT Tirta Kelola Sukses (TKS) <sup>e)</sup>               | -   | Jakarta               | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                            | 99,97%   | 99,97%  |
| PT Kencana Kelola Sukses<br>(KKS) <sup>f)</sup>          | -   | Jakarta               | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                            | 99,88%   | 99,88%  |
| PT Buana Surya Lestari (BSL) <sup>g)</sup>               | -   | Jakarta               | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                            | 89,94%   | 89,94%  |
| PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) <sup>h)</sup>             | -   | Jakarta               | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                            | 99,94%   | 99,94%  |
| PT Astakona Megahtama<br>(AM) <sup>g)</sup>              | -   | Karawang              | Praoperasi/<br>Pre-operating  | -                            | 89,99%   | 89,99%  |
| PT Tatar Kertabumi (TK) <sup>h)</sup>                    | Perumahan, rumah toko,<br>dan apartemen/Housing,<br>shophouses, and<br>apartments | Karawang              | 2018  | Kota<br>Kertabumi            | 89,99%   | 89,99%  |
| PT Pandega Layar Prima<br>(PLP) <sup>g)</sup>            | -   | Balikpapan            | 2013  | -                            | 64,94%   | 64,94%  |
| Podomoro Properties Pte Ltd<br>(PPR) <sup>h)</sup>       | Konsultasi manajemen dan<br>bisnis/Management and<br>business consultant          | Singapore             | 2017  | -                            | 100,00%  | 100,00%   |
| PT Pesona Mitra Kembar Mas<br>(PMKM) <sup>h)</sup>       | Perumahan dan rumah<br>toko/Housing and<br>shophouses                             | Bandung               | 2018  | Podomoro<br>Park Bandung     | 62,29%   | 62,29%  |
| PT Kota Podomoro Tenjo<br>Sejahtera (KPTS) <sup>h)</sup> | Perumahan dan rumah<br>toko/Housing and<br>shophouses                             | Bogor                 | 2020  | Kota<br>Podomoro<br>Tenjo    | 99,98%   | 99,98%  |

- a) Kepemilikan tidak langsung melalui KUS/Indirect ownership through KUS  
b) Kepemilikan tidak langsung melalui KGP/Indirect ownership through KGP  
c) Kepemilikan tidak langsung melalui BSM/Indirect ownership through BSM  
d) Kepemilikan tidak langsung melalui PGK/Indirect ownership through PGK  
e) Kepemilikan tidak langsung melalui PCN/Indirect ownership through PCN  
f) Kepemilikan tidak langsung melalui APLR/Indirect ownership through APLR  
g) Kepemilikan tidak langsung melalui CTM/Indirect ownership through CTM  
h) Kepemilikan tidak langsung melalui PAL/Indirect ownership through PAL

Pada bulan Agustus 2021, Perusahaan membeli saham TTLM dari pemegang saham lainnya sebesar Rp 5.390.000 ribu atau setara dengan 9,98% kepemilikan di TTLM. Selisih yang timbul dari pembelian sebagian kepemilikan entitas anak dengan nilai buku dari kepentingan nonpengendali sebesar Rp 19.475.548 ribu diakui sebagai selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pada bulan November 2020, CTM, entitas anak, membeli saham PMKM dari pemegang saham lainnya sebesar Rp 117.186.588 ribu atau setara dengan 7,30% kepemilikan PMKM. Selisih yang timbul dari pembelian sebagian kepemilikan entitas anak dengan nilai buku dari kepentingan nonpengendali sebesar Rp 36.446.790 ribu diakui sebagai selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

On August 2021, the Company acquired TTLM's shares from other shareholder amounting to Rp 5,390,000 thousand or equivalent to 9.98% ownership in TTLM. Difference between cash consideration from the purchase of partial addition of interest in subsidiary and changes in the carrying amount of non-controlling interest amounting to Rp 19,475,548 thousand was recognized as difference in value of equity transaction with non-controlling interest in the consolidated statement of financial position.

On November 2020, CTM, a subsidiary, acquired PMKM's shares from other shareholders amounting to Rp 117,186,588 thousand or equivalent to 7.30% ownership in PMKM. Difference between cash consideration from the purchase of partial addition of interest in subsidiary and changes in the carrying amount of non-controlling interest amounting to Rp 36,446,790 thousand was recognized as difference in value of equity transaction with non-controlling interest in the consolidated statement of financial position.



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**1. UMUM (Lanjutan)**

**c. Penawaran Umum Efek Perusahaan**

Pada tanggal 1 November 2010, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Bapepam-LK, (sekarang Otoritas Jasa Keuangan "OJK") dengan suratnya No. S-9845/BL/2010 untuk melakukan penawaran umum perdana 6.150.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 11 November 2010, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 11 November 2010, 14.350.000.000 saham Perusahaan milik pemegang saham pendiri telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 27 Februari 2020, Perusahaan telah menerima surat pemberitahuan efektifnya pernyataan pendaftaran dalam rangka penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu ("PMHMETD") dari OJK dengan No. S-81/D.04/2020.

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 6 April 2020 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Anggaran dasar Perusahaan sebagaimana pasal 4 ayat 2 diubah yang mana modal dasar menjadi sebesar 22.699.326.779 saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 2.269.932.678 ribu.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, seluruh saham Perusahaan masing-masing sebanyak 22.699.326.779 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia (Catatan 29).

**2. PERUBAHAN TERHADAP PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (ISAK)**

Standar dan interpretasi standar akuntansi keuangan yang baru serta Amendemen dan penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan yang telah diterbitkan dan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021 namun tidak berdampak secara material terhadap pelaporan kinerja ataupun posisi keuangan Perusahaan adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK No. 22, "Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis";
- Amendemen PSAK No. 22, "Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual";
- Amendemen PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak";
- Amendemen PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan"; Amendemen PSAK No. 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran"; Amendemen PSAK No. 60, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan"; Amendemen PSAK No. 62, "Kontrak Asuransi"; dan Amendemen PSAK No. 73, "Sewa" tentang "Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2"; dan
- Amendemen PSAK No. 73, "Sewa tentang Konsesi Sewa terkait Covid-19 Setelah 30 Juni 2021".

**1. GENERAL (Continued)**

**c. Public Offering of Shares of the Company**

On November 1, 2010, the Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of the Capital Market and Financial Institution Agency Bapepam-LK, (now Financial Service Authority of Indonesia "OJK") in his letter No. S-9845/BL/2010 for its public offering of 6,150,000,000 shares. On November 11, 2010, these shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

On November 11, 2010, 14,350,000,000 shares owned by the founding shareholders were listed on the Indonesia Stock Exchange.

On February 27, 2020, the Company received a notification letter of the effectiveness of registration to increase share capital by granting pre-emptive rights ("PMHMETD") from OJK with No. S-81/D.04/2020.

Based on the Deed No. 2 dated April 6, 2020 by M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company's Article of Association according to Article 4 paragraph 2 was amended to increase the share capital to become 22,699,326,779 shares, with total par value amounted to Rp 2,269,932,678 thousand.

As of December 31, 2021 and 2020, all of the Company's shares amounted to 22,699,326,779 shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange (Note 29).

**2. CHANGES ON STATEMENT OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (PSAK) AND INTERPRETATION OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (ISAK)**

New standards and interpretations of financial accounting standards as well as amendments and improvements on financial accounting standards those issued and effective for the annual reporting period beginning on or after January 1, 2021 which neither have material effect on the reporting of financial performance nor position of the Company are as follows:

- Amendment to PSAK No. 22, "Business Combination - Definition of a Business";
- Amendment to PSAK No. 22, "Business Combination - Reference to the Conceptual Framework";
- Amendment to PSAK No. 57, "Provision, Contingent Liabilities and Contingent Assets - Onerous Contracts, Cost of Fulfilling the Contracts";
- Amendment to PSAK No. 71, "Financial Instruments"; Amendment to PSAK No. 55, "Financial Instruments: Recognition and Measurement"; Amendment to PSAK No. 60, "Financial Instruments: Disclosures"; Amendment to PSAK No. 62, "Insurance Contracts"; and Amendment to PSAK No. 73, "Leases" - "Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2"; and
- Amendment to PSAK No. 73, "Leases - Covid-19-Related Concessions Beyond June 30, 2021".

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. PERUBAHAN TERHADAP PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (ISAK) (Lanjutan)**

Di samping itu, pada tanggal penerbitan laporan keuangan ini terdapat pula beberapa standar dan interpretasi standar akuntansi keuangan yang baru serta Amendemen ataupun penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan lainnya yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif. Standar, interpretasi, Amendemen ataupun penyesuaian tersebut, yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022, 2023, dan 2025, adalah sebagai berikut:

1 Januari 2022

- Amendemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas Sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang";
- PSAK No. 69 (Penyesuaian 2020), "Agrikultur";
- PSAK No. 71 (Penyesuaian 2020), "Instrumen Keuangan"; dan
- PSAK No. 73 (Penyesuaian 2020), "Sewa".

1 Januari 2023

- Amendemen PSAK No. 16, "Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan";
- Amendemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi";
- Amendemen PSAK No. 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi"; dan
- Amendemen PSAK No. 46, "Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal".

1 Januari 2025

- PSAK No. 74, "Kontrak Asuransi"; dan
- Amendemen PSAK No. 74, "Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK No. 74 dan No. 71 - Informasi Komparatif".

Penerapan dini untuk standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian terhadap standar akuntansi keuangan di atas diperkenankan.

Manajemen masih mengevaluasi penerapan dari standar, interpretasi, amendemen ataupun penyesuaian tersebut dan belum dapat menentukan dampak yang mungkin timbul terhadap pelaporan keuangan Grup secara keseluruhan.

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**2. CHANGES ON STATEMENT OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (PSAK) AND INTERPRETATION OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (ISAK) (Continued)**

Moreover, as at the authorization date of the issuance of these financial statements, there are several new standards and interpretations of financial accounting standards, and amendments or improvements on other financial accounting standards which have been issued but not yet effective. Those standards, interpretations, amendments or improvements, which shall be effective for the annual reporting period beginning on or after January 1, 2022, 2023, and 2025, are as follows:

January 1, 2022

- Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements - Classification of Liabilities as Current or Non-current";
- PSAK No. 69 (Improvement 2020), "Agriculture";
- PSAK No. 71 (Improvement 2020), "Financial Instruments"; and
- PSAK No. 73 (Improvement 2020), "Leases".

January 1, 2023

- Amendment to PSAK No. 16, "Property, Plant and Equipment - Proceeds Before Intended Use";
- Amendment to PSAK No. 1, "Presentation of Financial Statements - Disclosure of Accounting Policies";
- Amendment to PSAK No. 25, "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors - Definition of Accounting Estimates"; and
- Amendment to PSAK No. 46, "Income Taxes - Deferred Tax related to Asset and Liabilities arising from a Single Transaction".

January 1, 2025

- PSAK No. 74, "Insurance Contract"; and
- Amendment to PSAK No. 74, "Insurance Contract - Initial Application of PSAK No. 74 and No. 71 - Comparative Information".

Early adoption of those new standards, interpretations, amendments or improvements to financial accounting standards are permitted.

Management is still evaluating the adoption of those standards, interpretations, amendments or improvements and unable to determine the impact that might arise toward the financial reporting of the Group as a whole.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN**

**a. Pernyataan Kepatuhan**

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) di Indonesia yang terdiri dari Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah serta Peraturan No. VIII G.7 Pedoman Penyajian dan Pengungkapan laporan keuangan serta peraturan regulator pasar modal.

**b. Dasar Penyusunan**

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah biaya historis, kecuali instrumen keuangan tertentu yang diukur pada nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan, yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi di bawah ini.

Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa.

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

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun atas dasar akrual. Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung di mana penerimaan serta pengeluaran kas dan setara kas diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

**c. Dasar Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (termasuk entitas terstruktur). Pengendalian tercapai jika Perusahaan memiliki kekuasaan atas investee, eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee, dan kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk memengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Perusahaan menilai kembali apakah entitas tersebut adalah investee jika fakta dan keadaan yang mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian yang disebutkan di atas.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**a. Statement of Compliance**

The consolidated financial statements of the Group have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK) which comprise the Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretations of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board of the Indonesian Institute of Accountants and Board of the Indonesian Institute of Accountant and Board of Syariah Accounting Standards, and the Regulation No. VIII G.7 concerning the Guidelines on Financial Statements Presentation and Disclosures and regulation of capital market regulator.

**b. Basis of Preparation**

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except for certain financial instruments that are measured at fair values at the end of each reporting period, as explained in the accounting policies below.

Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for goods and services.

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

The consolidated financial statements, except for the consolidated statement of cash flows are prepared under the accrual basis of accounting. The consolidated statement of cash flows are prepared using the direct method which receipts and payments of cash and cash equivalents are classified into operating, investing, and financing activities.

**c. Basis of Consolidation**

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities (including structured entities) controlled by the Company and subsidiaries. Control is achieved where the Company has the power over the investee, is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee, and has the ability to use its power to affect its returns.

The Company reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control listed above.



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBUJUKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**c. Dasar Konsolidasian (Lanjutan)**

Ketika Perusahaan memiliki kurang dari hak suara mayoritas di-investee, ia memiliki kekuasaan atas investee ketika hak suara investor cukup untuk memberinya kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan secara sepihak. Perusahaan mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah hak suara Perusahaan cukup untuk memberikan Perusahaan kekuasaan, termasuk: (i) ukuran kepemilikan hak suara Perusahaan relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik hak suara lain; (ii) hak suara potensial yang dimiliki oleh Perusahaan, pemegang suara lain atau pihak lain; (iii) hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan (iv) setiap fakta dan keadaan tambahan apapun mengindikasikan bahwa Perusahaan memiliki, atau tidak memiliki, kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan pada saat keputusan perlu dibuat, termasuk pola suara pemilihan dalam RUPS sebelumnya.

Konsolidasi entitas anak dimulai ketika Perusahaan memperoleh pengendalian atas entitas anak dan akan dihentikan ketika Perusahaan kehilangan pengendalian pada entitas anak. Secara khusus, pendapatan dan beban entitas anak diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal diperolehnya pengendalian Perusahaan sampai tanggal ketika Perusahaan berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan untuk kepentingan nonpengendali. Perusahaan juga mengatribusikan jumlah laba komprehensif entitas anak kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali bersaldo defisit.

Jika diperlukan, penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansi sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

Seluruh aset dan liabilitas dalam intra Grup, ekuitas, pendapatan, biaya dan arus kas yang berkaitan dengan transaksi dalam Grup dieliminasi secara penuh pada saat konsolidasi.

Kepentingan nonpengendali pada entitas anak diidentifikasi secara terpisah dan disajikan dalam ekuitas. Kepentingan nonpengendali pemegang saham awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi pemilihan kepentingan nonpengendali dari nilai wajar aset neto yang dapat diidentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dilakukan pada akuisisi dengan dasar akuisisi. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepemilikan pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya dalam ekuitas.

Perubahan kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan kehilangan pengendalian Grup atas entitas anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan dengan pemilik entitas induk.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**c. Basis of Consolidation (Continued)**

*When the Company has less than a majority of the voting rights of an investee, it has power over the investee when the voting rights are sufficient to give it the practical ability to direct the relevant activities of the investee unilaterally. The Company considers all relevant facts and circumstances in assessing whether or not the Company's voting rights in an investee are sufficient to give it power, including: (i) the size of the Company's holding of voting rights relative to the size and dispersion of holding of the other vote holders; (ii) potential voting rights held by the Company, other vote holders or other parties; (iii) rights arising from other contractual arrangements; and (iv) any additional facts and circumstances that indicate that the Company has, or does not have, the current ability to direct the relevant activities at the time that decisions need to be made, including voting patterns at previous shareholders' meetings.*

*Consolidation of a subsidiary begins when the Company obtains control over the subsidiary and ceases when the Company loses control of the subsidiary. Specifically, income and expense of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Company gains control until the date when the Company ceases to control the subsidiary.*

*Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interest. Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the owners of the Company and the non-controlling interest even if this results in the non-controlling interest having a deficit balance.*

*When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies in line with the Group's accounting policies.*

*All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.*

*Non-controlling interests in subsidiaries are identified separately and presented within equity. The interest of non-controlling shareholders maybe initially measured either at fair value or at the non-controlling interests' proportionate share of the recognized amounts of the fair value of the acquiree's identifiable net asset. The choice of measurement is made on acquisition-by-acquisition basis. Subsequent to acquisition, the carrying amount of non-controlling interests is the amount of those interests at initial recognition plus non-controlling interests' share of subsequent changes in equity.*

*Changes in the Group's ownership interest in existing subsidiaries that do not result in the Group losing control over the subsidiaries are accounted for as equity transactions. The carrying amounts of the Group's interest and the non-controlling interest are adjusted to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interest are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to owners of the Company.*

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**c. Dasar Konsolidasian (Lanjutan)**

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara: (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (*retained interest*); dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk *goodwill*), dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak yang dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan/diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk akuntansi berikutnya dalam PSAK No. 71 atau, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

**d. Kombinasi Bisnis**

Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

*Goodwill* diukur sebagai selisih lebih dari nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi. Jika, setelah penilaian kembali, jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi melebihi jumlah imbalan yang dialihkan, jumlah dari setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada), selisih lebih diakui segera dalam laba rugi sebagai pembelian dengan diskon.

Kepentingan nonpengendali yang menyajikan bagian kepemilikan dan memberikan mereka hak atas bagian proporsional dari aset neto entitas dalam hal terjadi likuidasi pada awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional kepemilikan kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan dasar pengukuran dilakukan atas dasar transaksi. Kepentingan nonpengendali jenis lain diukur pada nilai wajar atau, jika berlaku, pada dasar pengukuran lain yang ditentukan oleh standar akuntansi lain.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontinjensi (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontingen tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**c. Basis of Consolidation (Continued)**

When the Group loses control of a subsidiary, a gain or loss is recognized in profit or loss and is calculated as the difference between: (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest; and (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill), and liabilities of the subsidiary and any non-controlling interest. All amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as specified/permitted by applicable accounting standards). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK No. 71 or, when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a jointly controlled entity.

**d. Business Combinations**

Acquisitions of businesses are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of the assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to the former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized in profit or loss as incurred.

*Goodwill* is measured as the excess of the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree, and the fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquire (if any) over the net of the acquisition date amounts of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed. If, after the reassessment, the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed exceeds the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree and the fair value of the acquirer's previously held interest in the acquiree (if any), the excess is recognized immediately in profit or loss as gain on bargain purchase option.

Non-controlling interests that are present ownership interests and entitle their holders to a proportionate share of the entity's net assets in the event of liquidation may be initially measured either at fair value or at the non-controlling interests proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement basis is made on a transaction-by-transaction basis. Other types of non-controlling interests are measured at fair value or, when applicable, on the basis specified in another accounting standard.

When the consideration transferred by the Group in a business combination includes assets or liabilities resulting from a contingent consideration arrangement, the contingent consideration is measured at its acquisition-date fair value and included as part of the consideration transferred in a business combination.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**d. Kombinasi Bisnis (Lanjutan)**

Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontinjensi yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap *goodwill*. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjensi diklasifikasikan. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas diukur kembali setelah tanggal pelaporan sesuai dengan PSAK No. 71 atau PSAK No. 57; Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi dengan laba atau rugi yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak diakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugian dihasilkan, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi di mana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikan tersebut dilepas/dijual.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

**e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan dalam Mata Uang Asing**

Laporan keuangan individu masing-masing entitas dalam Grup diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi (mata uang fungsional) dalam mata uang Rupiah (Rp), kecuali APLR dan entitas anak dalam Dolar Amerika Serikat. Laporan keuangan konsolidasian dari Grup disajikan dalam mata uang Rupiah.

Dalam penyusunan laporan keuangan setiap entitas individual grup, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos nonmoneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter diukur dalam biaya historis dalam valuta asing yang tidak dijabarkan kembali.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**d. Business Combinations (Continued)**

*Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments against goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the measurement period (which cannot exceed one year from the acquisition date) about facts and circumstances that existed at the acquisition date.*

*The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Contingent consideration that is classified as an asset or liability is remeasured subsequent to reporting dates in accordance with PSAK No. 71 or PSAK No. 57; Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets with the corresponding gain or loss being recognized in profit or loss.*

*When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date and the resulting gain or loss, if any, is recognized in profit or loss. Amounts arising from interests in the acquiree prior to the acquisition date that have previously been recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss where such treatment would be appropriate if that interests were disposed of.*

*If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. Those provisional amounts are adjusted during the measurement period, or additional assets or liabilities are recognized, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have affected the amount recognized as of that date.*

**e. Transactions and Translation of Financial Statements in Foreign Currencies**

*The individual financial statements of each entity under Group are measured and presented in the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency) to be Indonesian Rupiah (Rp), except APLR and its subsidiary in United States Dollar. The consolidated financial statements of the Group are presented in Indonesian Rupiah.*

*In preparing the financial statements of each individual group entity, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the exchange rate prevailing at the transaction date. At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are re-translated at the rates prevailing at that date. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in foreign currencies are re-translated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not re-translated.*



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan dalam Mata Uang Asing (Lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, kurs yang digunakan terhadap Rupiah adalah sebagai berikut:

|                         | 2021      |
|-------------------------|-----------|
| 1 Dolar Amerika Serikat | 14.269,01 |
| 1 Dolar Singapura       | 10.533,77 |
| 1 Bath Thailand         | 427,99    |

Selisih kurs atas pos moneter diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya.

Untuk tujuan penyajian laporan keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas kegiatan usaha luar negeri Grup (APLR) dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Pos penghasilan dan beban dijabarkan menggunakan kurs rata-rata untuk periode tersebut, kecuali kurs berfluktuasi secara signifikan selama periode tersebut, dalam hal ini kurs yang berlaku pada tanggal transaksi yang digunakan. Selisih kurs yang timbul diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas (dan diatribusikan pada kepentingan nonpengendali).

**f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi**

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (entitas pelapor):

1. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
  - i. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
  - ii. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - iii. Merupakan personel manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
2. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
  - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi 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 grup, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
  - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
  - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
  - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**e. Transactions and Translation of Financial Statements in Foreign Currencies (Continued)**

As of December 31, 2021 and 2020, the exchange rates used to Rupiah are as follows:

|           | 2020      |                        |
|-----------|-----------|------------------------|
| 14.105,01 | 14.105,01 | 1 United States Dollar |
| 10.644,09 | 10.644,09 | 1 Singapore Dollar     |
| 469,86    | 469,86    | 1 Bath Thailand        |

Exchange differences on monetary items are recognized in profit or loss in the period in which they arise.

For the purposes of presenting these consolidated financial statements, the assets and liabilities of the Group's foreign operation (APLR) are translated into Indonesian Rupiah using exchange rates prevailing at the end of each reporting period. Income and expense items are translated at the average exchange rates for the period, unless exchange rates fluctuate significantly during that period, in which case the exchange rates at the dates of the transactions are used. Exchange differences arising, if any, are recognized in other comprehensive income and accumulated in equity (and attributed to non-controlling interests as appropriate).

**f. Transactions with Related Parties**

A related party is a person or entity that is related to the Group (the reporting entity):

1. 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. A member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
2. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
  - i. The entity and the reporting entity are members of the same Group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);
  - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a Group of which the other entity is a member);
  - iii. Both entities are joint ventures of the same third party;
  - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;
  - v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi (Lanjutan)**

- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam (1);
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam (1) (ii) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personel manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

**g. Aset Keuangan**

Pengakuan Aset Keuangan

Semua aset keuangan diakui pada tanggal perdagangan di mana pembelian aset keuangan dilakukan berdasarkan kontrak yang persyaratannya mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh pasar yang bersangkutan dan pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan tersebut diklasifikasikan sebagai nilai wajar melalui laba rugi, yang pada awalnya diukur pada nilai wajar.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

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

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

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**f. Transactions with Related Parties (Continued)**

- vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (1);
- vii. A person identified in (1) (ii) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity); or
- viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

Significant transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties, are disclosed in the consolidated financial statements.

**g. Financial Assets**

Recognition of Financial Assets

All financial assets are recognized on trade date where the purchase of a financial asset is under a contract whose terms require delivery of the financial asset within the time frame established by the market concerned, and are initially measured at fair value plus transaction costs, except for those financial assets classified as at fair value through profit or loss, which are initially measured at fair value.

Derecognition of Financial Assets

The Group derecognizes a financial asset only when, and 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 entity. 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 recognize a collateralized borrowing for the proceeds received.

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

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBUJUKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**g. Aset Keuangan (Lanjutan)**

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan (Lanjutan)

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

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan yang merupakan bagian integral dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premi atau diskon lainnya) selama perkiraan umur aset keuangan, atau, jika sesuai, periode yang lebih singkat untuk jumlah tercatat neto pada pengakuan awal.

Penghasilan bunga diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk aset keuangan.

Klasifikasi dan Pengukuran

Grup telah mengadopsi PSAK No. 71, yang menetapkan persyaratan dalam klasifikasi dan pengukuran, dan penurunan nilai aset keuangan.

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan ditentukan berdasarkan model bisnis dan arus kas kontraktual - baik dari pembayaran pokok dan bunga semata.

Secara umum, aset keuangan diklasifikasikan dalam empat kategori sebagai berikut:

1. Aset keuangan dengan biaya perolehan diamortisasi;
2. Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL");
3. Aset keuangan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI") dengan daur ulang keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen utang); dan
4. Aset keuangan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI") tanpa daur ulang keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen ekuitas).

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya sebagai biaya perolehan diamortisasi dan "FVOCI" tanpa daur ulang.

1. Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Grup mengukur aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**g. Financial Assets (Continued)**

Derecognition of Financial Assets (Continued)

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

Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset and of allocating interest income over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and points paid that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial asset, or, where appropriate, a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

Interest income is recognized on an effective interest basis for financial assets.

Classification and Measurement

The Group has adopted PSAK No. 71, which sets the requirements in classification and measurement, and impairment of financial assets.

Classification and measurement of financial assets are determined based on business model and contractual cash flows - whether from solely payment of principal and interest.

In general, financial assets are classified in four categories as follows:

1. Financial assets at amortised cost;
2. Financial assets at fair value through profit or loss ("FVTPL");
3. Financial assets at fair value through other comprehensive income ("FVOCI") with recycling of cumulative gains and losses (debt instruments); and
4. Financial assets at fair value through other comprehensive income ("FVOCI") with no recycling of cumulative gains and losses (equity instruments).

The Group classifies its financial assets as at amortized cost and "FVOCI" with no recycling.

1. Financial assets at amortized cost

The Group measures financial assets at amortised cost if both of the following conditions are met:

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**g. Aset Keuangan (Lanjutan)**

Klasifikasi dan Pengukuran (Lanjutan)

- Aset keuangan dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan 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.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan metode *effective interest rate* dan mengalami penurunan nilai.

Aset keuangan Grup pada biaya perolehan diamortisasi termasuk dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lainnya, rekening bank yang dibatasi penggunaannya, deposito berjangka, dan dana/cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel.

**2. Aset keuangan di "FVOCI" tanpa daur ulang**

Setelah pengakuan awal, Grup dapat membuat keputusan yang tidak dapat dibatalkan untuk mengajukan di penghasilan komprehensif lain setelah perubahan nilai wajar investasi ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan. Klasifikasi ditentukan berdasarkan instrumen per instrumen.

Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah didaur ulang menjadi keuntungan atau kerugian. Dividen diakui dalam laba rugi pada saat hak Grup untuk menerima dividen ditetapkan, kecuali dividen tersebut secara jelas mewakili pemulihan sebagian biaya investasi. Instrumen ekuitas yang ditetapkan di "FVOCI" tidak merujuk pada penilaian penurunan nilai.

Aset keuangan Grup di "FVOCI" tanpa daur ulang termasuk investasi di SHREIT dan investasi saham.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Provisi penurunan nilai untuk piutang usaha dan piutang lain-lain diakui berdasarkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK No. 71 dengan menggunakan matriks provisi dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya. Selama proses ini, probabilitas tidak terbayarnya piutang dinilai. Probabilitas ini kemudian dikalikan dengan jumlah ekspektasi yang timbul dari *default* untuk menentukan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur piutang. Untuk piutang usaha, yang dilaporkan neto, penyisihan tersebut dicatat dalam akun penyisihan terpisah dengan kerugian diakui sebagai pos terpisah dalam laba rugi. Setelah konfirmasi bahwa piutang tidak dapat ditagih, nilai tercatat bruto aset dihapuskan dari kerugian penurunan nilai terkait.

Penyisihan penurunan nilai piutang dari pihak berelasi diakui berdasarkan model kerugian kredit yang diharapkan ke depan. Metodologi yang digunakan untuk menentukan jumlah penyisihan didasarkan pada apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan. Untuk risiko kredit yang tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian selama 12 bulan bersama dengan pendapatan bunga kotor diakui. Untuk risiko kredit yang meningkat secara signifikan, kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya bersama dengan pendapatan bunga bruto harus diakui. Untuk aset yang mengalami penurunan nilai kredit, diakui kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya beserta pendapatan bunga secara neto.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**g. Financial Assets (Continued)**

Classification and Measurement (Continued)

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

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the effective interest rate method and are subject to impairment.

The Group's financial assets at amortized cost includes cash and cash equivalents, trade and other receivables, restricted cash in banks, time deposits, and funds/reserve for replacement of hotels furniture, and equipment.

**2. Financial assets at "FVOCI" with no recycling**

Upon initial recognition, the Group may make an irrevocable election to present in other comprehensive income subsequent changes in fair value of equity investments that are not held for trading. The classification is determined on an instrument-by-instrument basis.

Gains and losses on these financial assets are never recycled to profit or loss. Dividends are recognized in profit or loss when the Group's right to receive the dividends are established, unless the dividend clearly represents a recovery of part of the cost of the investments. Equity instruments designated at "FVOCI" are not subject to impairment assessment.

The Group's financial assets at "FVOCI" with no recycling include investment in SHREIT and investment in shares.

Impairment of Financial Assets

Impairment provisions for trade and other receivables are recognized based on the simplified approach within PSAK No. 71 using a provision matrix in the determination of the lifetime expected credit loss. During this process the probability of the non-payment of the receivables is assessed. This probability is then multiplied by the amount of the expected loss arising from default to determine the lifetime expected credit loss for the receivables. For trade receivables, which are reported net, such provisions are recorded in a separate provision account with the loss being recognized in profit or loss. On confirmation that the receivable will not be collectible, the gross carrying value of the asset is written off against the associated impairment loss.

Impairment provisions for receivables from related parties are recognized based on a forward looking expected credit loss model. The methodology used to determine the amount of the provision is based on whether there has been a significant increase in credit risk since initial recognition of the financial asset. For those where the credit risk has not increased significantly since initial recognition of the financial asset, 12-months expected credit losses along with gross interest income are recognized. For those for which credit risk has increased significantly, lifetime expected credit losses along with the gross interest income are recognized. For those that are determined to be credit impaired, lifetime expected credit losses along with interest income on a net basis are recognized.



**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas**

Klasifikasi sebagai Liabilitas atau Ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasi sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen Ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar nilai yang diterima, setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

Pembelian kembali instrumen ekuitas Perusahaan (saham treasury) diakui dan dikurangkan secara langsung dari ekuitas. Keuntungan dan kerugian yang timbul dari pembelian, penjualan, penerbitan atau pembatalan instrumen ekuitas Perusahaan tersebut tidak diakui dalam laba rugi. Jumlah yang dibayarkan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas.

Biaya emisi saham dikurangkan dari tambahan modal disetor dan tidak diamortisasi.

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan (selain liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi) ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar liabilitas keuangan, yang sesuai, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi langsung diakui dalam laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai "FVTPL" atau pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas Keuangan FVTPL

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai "FVTPL" pada saat liabilitas keuangan baik dimiliki untuk diperdagangkan atau ditetapkan pada "FVTPL".

Liabilitas keuangan dimiliki untuk diperdagangkan jika:

- Diperoleh terutama untuk tujuan dibeli kembali dalam waktu dekat;
- Pada pengakuan awal merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola Grup secara bersama mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini; atau
- Merupakan derivatif yang tidak ditetapkan dan tidak efektif sebagai instrumen lindung nilai.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**h. Financial Liabilities and Equity Instruments**

Classification as Liability or Equity

Financial liabilities and equity instruments issued by the Group are classified according to the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

Equity Instruments

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of the Group after deducting all of its liabilities. Equity instruments are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs.

Repurchase of the Company's own equity instruments (treasury shares) is recognized and deducted directly in equity. No gain or loss is recognized in profit or loss on the purchase, sale, issue, or cancellation of the Company's own equity instruments. Consideration paid or received shall be recognized directly in equity.

Issuance costs of shares are deducted from additional paid-in capital and are not amortized.

Financial Liabilities

Financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial liabilities (other than financial liabilities at fair value through profit or loss) are added to or deducted from the fair value of the financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial liabilities at fair value through profit or loss are recognized immediately in profit or loss.

Financial liabilities are classified as either financial liability "at FVTPL" or "at amortized cost".

Financial Liabilities at FVTPL

Financial liabilities are classified as at "FVTPL" when the financial liability is either held for trading or it is designated as at "FVTPL".

A financial liability is classified as held for trading if:

- It has been acquired principally for the purpose of repurchasing in the near term;
- On initial recognition it is part of an identified portfolio of financial instruments that the Group manages together and has a recent actual pattern of short-term profit-taking; or
- It is a derivative that is not designated and effective as a hedging instrument.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas (Lanjutan)**

Liabilitas Keuangan FVTPL (Lanjutan)

Liabilitas keuangan selain liabilitas keuangan yang diperdagangkan dapat ditetapkan sebagai "FVTPL" pada saat pengakuan awal jika:

- Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan yang dapat timbul; atau
- Kelompok aset keuangan, liabilitas keuangan atau keduanya dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan dan informasi tentang kelompok tersebut disediakan secara internal kepada manajemen kunci entitas (sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 7: Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi), misalnya Direksi dan Komisaris.

Grup liabilitas keuangan FVTPL termasuk instrumen keuangan derivatif. Liabilitas keuangan sebagai FVTPL yang diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang timbul diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian neto yang diakui dalam laba rugi mencakup setiap bunga yang dibayar dari liabilitas keuangan. Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 46c.

Liabilitas Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan lainnya, utang akrual, obligasi, uang jaminan penyewa, liabilitas sewa, utang bank dan pinjaman lainnya, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan biaya bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur liabilitas keuangan, atau (jika lebih tepat) digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat neto dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Beban bunga diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk liabilitas keuangan.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

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

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**h. Financial Liabilities and Equity Instruments (Continued)**

Financial Liabilities at FVTPL (Continued)

A financial liability other than a financial liability held for trading may be designated as at "FVTPL" upon initial recognition if:

- Such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise; or
- A group of financial assets, financial liabilities or both is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the group is provided internally on that basis to the entity's key management personnel (as defined in PSAK No. 7: Related Party Disclosures) for example the entity's Board of Directors and Commissioner.

The Group's financial liabilities at FVTPL include derivative financial liabilities. Financial liabilities at FVTPL are stated at fair value, with gain or loss recognized in profit or loss. The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any interest paid on the financial liability. Fair value is determined in the manner described in Note 46c.

Financial Liabilities at Amortized Cost

Financial liabilities, which include trade and other payables, accrued payable, bonds payable, tenants' security deposit, lease liabilities, bank loans and other borrowings, are initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Effective Interest Method

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 net carrying amount on initial recognition.

Interest expense is recognized on an effective interest method for financial liabilities.

Derecognition of Financial Liabilities

The Group derecognizes financial liabilities when, and only when, the Group's obligations are discharged, cancelled or expire. The difference between the carrying amount of the financial liabilities derecognized and the consideration paid or payable is recognized in profit or loss.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**i. Pengukuran Biaya Diamortisasi**

Biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan atau liabilitas keuangan adalah jumlah aset keuangan atau liabilitas keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok pinjaman, ditambah atau dikurangi amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai pengakuan awal dan nilai jatuh temponya, dan dikurangi penurunan nilai.

**j. Saling Hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika Grup tersebut memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui, dan berintens untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus dapat ada pada saat ini dari pada bersifat kontinjensi atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan atau kebangkrutan.

**k. Kas dan Setara Kas**

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas, bank, dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya serta tidak dibatasi penggunaannya.

**l. Investasi pada Entitas Asosiasi**

Entitas asosiasi adalah suatu entitas di mana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan dan bukan merupakan entitas anak ataupun bagian partisipasi dalam ventura bersama. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee* tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Penghasilan, aset dan liabilitas dari entitas asosiasi dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK No. 58, Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi melebihi nilai tercatat dari investasi (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi neto Grup dalam entitas asosiasi), Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas dari tanggal pada saat *investee* menjadi entitas asosiasi. Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar neto dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjensi dari entitas asosiasi yang diakui pada tanggal akuisisi, diakui sebagai *goodwill*. *Goodwill* termasuk dalam jumlah tercatat investasi, dan diuji penurunan nilai sebagai bagian dari investasi. Setiap kelebihan dari kepemilikan Grup dari nilai wajar neto dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjensi atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera diakui di dalam laba rugi pada periode diperolehnya investasinya.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**i. Amortized Cost Measurement**

The amortized cost of a financial asset or liability is the amount at which the financial asset or liability is measured at initial recognition, minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest rate method of any difference between the initial amount recognized and the maturity amount, minus any reduction for impairment.

**j. Offsetting of Financial Assets and Financial Liabilities**

Financial assets and financial liabilities are set off and the net amount is presented in the consolidated statement of financial position 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 realise 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.

**k. Cash and Cash Equivalents**

For cash flow presentation purposes, cash and cash equivalents consist of cash on hand, cash in banks, and all unrestricted investments with maturities of three months or less from the date of placement.

**l. Investments in Associates**

An associate is an entity over which the Group has significant influence and that is neither a subsidiary nor an interest in a joint venture. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee, but is not control or joint control over those policies.

The results of operations, assets and liabilities of associates are incorporated in the consolidated financial statements using the equity method of accounting, except when the investment is classified as held for sale, in which case, it is accounted for in accordance with PSAK No. 58, Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations. Under the equity method, an investment in an associate is initially recognized in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted thereafter to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate. When the Group's share of losses of an associate exceeds the Group's interest in that associate (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the associate), the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate.

An investment in an associate is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes an associate. Any excess of the cost of acquisition over the Group's share of the net fair value of identifiable assets, liabilities and contingent liabilities of the associate recognized at the date of acquisition is recognized as goodwill, which is included within the carrying amount of the investment. Any excess of the Group's share of the net fair value of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities over the cost of acquisition, after reassessment, is recognized immediately in profit or loss in the period in which the investment is acquired.

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**I. Investasi pada Entitas Asosiasi (Lanjutan)**

Jika perlu, jumlah tercatat investasi yang tersisa (termasuk goodwill) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK No. 48, Penurunan Nilai Aset, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai yang diakui pada keadaan tersebut tidak dialokasikan pada setiap aset yang membentuk bagian dari nilai tercatat investasi pada entitas asosiasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK No. 48 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas dari tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepentingan dalam entitas asosiasi terdahulu dan sisa kepentingan adalah aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa kepentingan pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar dianggap sebagai nilai wajarnya pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK No. 71.

Selisih antara jumlah tercatat entitas asosiasi pada tanggal metode ekuitas dihentikan penggunaannya, dan nilai wajar setiap investasi yang tersisa dan setiap hasil dari pelepasan bagian kepentingan dalam entitas asosiasi termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pelepasan dari entitas asosiasi. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

Grup melanjutkan penerapan metode ekuitas jika investasi pada entitas asosiasi menjadi investasi pada ventura bersama atau investasi pada ventura bersama menjadi investasi pada entitas asosiasi. Tidak terdapat pengukuran kembali ke nilai wajar pada saat perubahan kepentingan.

Jika Grup mengurangi bagian kepemilikan pada entitas asosiasi tetapi Grup tetap menerapkan metode ekuitas, Grup mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan pengurangan bagian kepemilikan (jika keuntungan atau kerugian tersebut akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan aset atau liabilitas yang terkait).

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan entitas asosiasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sepanjang kepemilikan dalam entitas asosiasi yang tidak terkait dengan Grup.

Jika entitas asosiasi menggunakan kebijakan akuntansi yang berbeda dengan Grup untuk transaksi dan peristiwa serupa, maka penyesuaian perlu dilakukan untuk menyamakan kebijakan akuntansi entitas asosiasi dengan kebijakan akuntansi Grup ketika laporan keuangan entitas asosiasi tersebut digunakan oleh Grup dalam menerapkan metode ekuitas.

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**I. Investments in Associates (Continued)**

When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with PSAK No. 48, Impairment of Assets, as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Impairment losses recognized in these circumstances are not allocated to each asset that forms part of the carrying amount of the investment in associates. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK No. 48 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

The Group discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be an associate, or when the investment is classified as held for sale. When the Group retains an interest in the former associate and the retained interest is a financial asset, the Group measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with PSAK No. 71.

The difference between the carrying amount of the associate at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part interest in the associate, is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate. In addition, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that associate on the same basis as would be required if that associate had directly disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that associate would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Group reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.

The Group continues to use the equity method when an investment in an associate becomes an investment in a joint venture or an investment in a joint venture becomes an investment in an associate. There is no remeasurement to fair value upon such changes in ownership interests.

When the Group reduces its ownership interest in an associate but the Group continues to use the equity method, the Group reclassifies to profit or loss the proportion of the gain that had previously been recognized in other comprehensive income relating to that reduction in ownership interest (if that gain or loss would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities).

When a Group entity transacts with its associate, profits and losses resulting from the transaction with the associate are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of its interest in the associate that are not related to the Group.

If an associate uses accounting policies other than those of the Group for like transactions and event in similar circumstances, adjustment shall be made to make the associate's accounting policies conform to those of the Group when the associate's financial statements are used by the entity in applying the equity method.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**m. Dana/Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel**

Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 0,50% - 3,00% dari jumlah pendapatan hotel setiap bulan.

Dana secara khusus disisihkan untuk menutupi cadangan dan disimpan dalam rekening bank. Bunga yang diperoleh dari rekening bank tersebut merupakan bagian dari dana cadangan.

Beban penggantian dan penambahan perabotan dan perlengkapan hotel mengurangi saldo dana cadangan.

**n. Persediaan Hotel**

Persediaan makanan dan minuman, perlengkapan operasional dan bahan pemeliharaan gedung yang dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

Persediaan dicatat ke nilai realisasi neto ketika rusak, atau menjadi usang seluruhnya atau sebagian.

**o. Persediaan Aset Real Estat**

Aset real estat terdiri dari bangunan apartemen, perkantoran dan kios yang siap dijual, tanah belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan, dan bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya praperolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan dalam penyelesaian pada saat tanah tersebut siap dibangun.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan aset real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan dalam penyelesaian pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan aset real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

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

- 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.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**m. Funds/Reserve for Replacement of Hotels Furniture and Equipment**

Reserve for replacement of hotels furniture and equipment is set at 0.50% - 3.00% of total hotel revenue every month.

The funds are specifically set aside as a reserve and deposit in bank. Interest earned on bank accounts deposited is part of the reserves and funds.

Expenses for replacement and additions to hotels furniture and equipment is reduced from reserve fund balance.

**n. Hotels Inventories**

Inventories, which include food and beverages, operating equipment and building maintenance materials, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost is determined using the weighted average method.

Inventories are written down to its net realizable value when damaged, or it become wholly or partially obsolete.

**o. Real Estate Assets Inventories**

Real estate assets, which consist of apartments, offices and counter units ready for sale, land not yet developed, land under development, and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and land acquisition. The cost of the land not yet developed is transferred to the land under development account when the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and any borrowing costs. The cost of land under development is transferred to the buildings under construction account when the land development is completed.

The cost of buildings under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development of real estate assets and borrowing costs, and is transferred to the buildings ready for sale account when it is completed and ready for sale.

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

- Land pre-acquisition costs;
- Land acquisition costs;
- Project direct costs;
- Costs that are attributable to real estate development activities; and
- Borrowing costs.



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**o. Persediaan Aset Real Estat (Lanjutan)**

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

- Biaya praperolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh; dan
- Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Grup tetap melakukan kapitalisasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek. Atas perbedaan yang terjadi, Grup melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan.

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

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 realokasi biaya.

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

**p. Biaya Dibayar Di Muka**

Biaya dibayar di muka, kecuali untuk pajak final dibayar di muka, diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

**q. Properti Investasi**

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan - atau bagian dari bangunan - atau keduanya) yang dimiliki untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif, atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari. Grup mengukur properti investasinya setelah pengakuan awal menggunakan model biaya.

Properti investasi diukur sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Properti investasi kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari aset sebagai berikut:

|                        | <u>Tahun/Years</u> |
|------------------------|--------------------|
| Bangunan dan prasarana | 20 - 30            |
| Mesin dan peralatan    | 8                  |

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**o. Real Estate Asset Inventories (Continued)**

Costs which are allocated to project costs are:

- Pre-acquisition costs of land which is not successfully acquired; and
- Excess of costs over anticipated proceeds on the sale or transfer of commercialized public utilities, in connection with the sale of units.

The Group capitalizes the project development costs even if the realization of projected revenue is lower than the capitalized project costs. However, the Group recognizes provisions periodically for the difference that may arise. The provision is accounted for as a reduction in capitalized project costs and is charged to profit or loss for the year.

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

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.

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

**p. Prepaid Expenses**

Prepaid expenses, except for prepaid final tax, are amortized over their beneficial periods using the straight-line method.

**q. Investment Properties**

Investment properties are properties (land or a building - or part of a building - or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes, or sale in the ordinary course of business. The Group measures its investment properties subsequent to initial recognition using the cost model.

Investment properties are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Investment properties, except land, are depreciated using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

|                          |
|--------------------------|
| Buildings and facilities |
| Machinery and equipment  |

Land is stated at cost and is not depreciated.

Investment properties include properties in the process of development and that will be used as investment property after completion. Accumulated acquisition and development costs (including borrowing costs incurred) are amortized when completed and ready for use.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**q. Properti Investasi (Lanjutan)**

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, atau dimulainya sewa operasi ke pihak lain. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

**r. Aset Tetap - Pemilikan Langsung**

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam penyediaan jasa atau untuk tujuan administratif dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika, dan hanya jika, besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya oleh Grup dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap seperti berikut:

|                        | <b>Tahun/Years</b> |
|------------------------|--------------------|
| Bangunan dan prasarana | 10 - 30            |
| Peralatan kantor       | 4 - 8              |
| Kendaraan              | 4 - 8              |
| Perlengkapan proyek    | 4 - 8              |
| Mesin dan peralatan    | 4 - 8              |

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Masa manfaat ekonomis, nilai residu, dan metode penyusutan direviu setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan nilai tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada laba rugi pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**q. Investment Properties (Continued)**

An investment property is derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the investment property is calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the investment property and is included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.

Transfer is made to investment properties, when and only when, there is a change in use, evidenced by end of owner-occupation, or inception of an operating lease with another party. Transfer is made from investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale.

**r. Property and Equipment - Direct Acquisitions**

Property and equipment held for use in supply of services or for administrative purposes are stated at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

The cost of maintenance and repairs is charged to profit or loss as incurred. Other costs incurred subsequently to add to, replace part of, or service an item of property and equipment, are recognized as an asset if, and only if, it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the entity and the cost of the item can be measured reliably.

Depreciation of property and equipment commenced when the asset is available for use in the manner intended by the Group and is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the property and equipment as follows:

|                                |
|--------------------------------|
| <i>Building and facilities</i> |
| <i>Office equipment</i>        |
| <i>Vehicles</i>                |
| <i>Project equipment</i>       |
| <i>Machine and equipment</i>   |

Land is stated at cost and is not depreciated.

The estimated useful lives, residual values, and depreciation method are reviewed at each year end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to profit or loss in the year the asset is derecognized.

Construction in progress are stated at cost including borrowing costs incurred during the construction period arising from the debt used for the construction of the asset. Accumulated cost is transferred to the respective property and equipment account when completed and ready for use.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**s. Biaya Pinjaman**

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian, merupakan aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual, ditambahkan pada biaya perolehan aset tersebut, sampai dengan saat selesainya aset secara substansial siap untuk digunakan atau dijual.

Penghasilan investasi diperoleh atas investasi sementara dari pinjaman yang secara spesifik belum digunakan untuk pengeluaran aset kualifikasian dikurangi dari biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dan pengeluaran untuk aset tersebut dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

**t. Biaya yang Ditangguhkan**

Biaya yang terjadi sehubungan dengan pembangunan kantor pemasaran, ruang pameran dan kantor operasional ditangguhkan dan diamortisasi dengan metode garis lurus dengan masa manfaat 2 - 4 tahun.

**u. Goodwill**

Goodwill timbul atas akuisisi dari suatu bisnis yang dicatat pada biaya perolehan yang ditetapkan pada tanggal akuisisi dari bisnis tersebut (Catatan 3d) dikurangi akumulasi penurunan nilai, jika ada.

Untuk tujuan uji penurunan nilai, goodwill dialokasikan pada setiap unit penghasil kas dari Grup yang diharapkan memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis tersebut. Unit penghasil kas yang telah memperoleh alokasi goodwill diuji penurunan nilainya secara tahunan, dan ketika terdapat indikasi bahwa unit tersebut mengalami penurunan nilai. Jika jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas kurang dari jumlah tercatatnya, rugi penurunan nilai dialokasikan pertama untuk mengurangi jumlah tercatat aset atas setiap goodwill yang dialokasikan pada unit dan selanjutnya ke aset lainnya dari unit dibagi prorata atas dasar jumlah tercatat setiap aset dalam unit tersebut. Setiap kerugian penurunan nilai goodwill diakui secara langsung dalam laba rugi. Rugi penurunan nilai yang diakui atas goodwill tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

Pada pelepasan unit penghasil kas yang relevan, jumlah yang dapat diatribusikan dari goodwill termasuk dalam penentuan laba atau rugi atas pelepasan.

Kebijakan Grup atas goodwill yang timbul dari akuisisi entitas asosiasi dijelaskan pada Catatan 3l.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**s. Borrowing Costs**

*Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which assets necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.*

*Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalization.*

*All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.*

*Capitalization of borrowing costs begins when the required activities to prepare the asset for use in accordance with the intention and expenditures for the asset and borrowing cost have occurred. Capitalization of borrowing cost ceases when all activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use are substantially completed.*

**t. Deferred Charges**

*Expenses related to constructions of marketing office, show unit and operational office are deferred and amortized using the straight-line method based on the estimated useful lives of 2 - 4 years.*

**u. Goodwill**

*Goodwill arising on an acquisition of a business is carried at cost as established at the date of acquisition of the business (Note 3d) less accumulated impairment losses, if any.*

*For the purpose of impairment testing, goodwill is allocated to each of the Group's cash-generating units expected to benefit from the synergies of the combination. Cash-generating units which have been allocated to goodwill are tested for impairment annually, or more frequently when there is an indication that the unit may be impaired. If the recoverable amount of the cash-generating unit is less than its carrying amount, the impairment loss is allocated first to reduce the carrying amount of any goodwill allocated to the unit and then to the other assets of the unit pro-rata on the basis of the carrying amount of each asset in the unit. Any impairment loss for goodwill is recognized directly in profit or loss. An impairment loss recognized for goodwill is not reversed in a subsequent period.*

*On disposal of the relevant cash generating unit, the attributed amount of goodwill is included in the determination of the profit or loss on disposal.*

*The Group's policy for goodwill arising on the acquisition of associates is described in Note 3l.*

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**v. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan (Kecuali Goodwill)**

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset nonkeuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali atas suatu aset individu, Grup mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Estimasi jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakainya, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset nonkeuangan (unit penghasil kas) lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi.

Kerugian penurunan nilai dari operasi yang berkelanjutan, jika ada, diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui pada periode sebelumnya untuk aset akan dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, nilai tercatat aset dinaikan ke jumlah terpulihkannya.

Pemilikan tersebut dibatasi sehingga nilai tercatat aset tidak melebihi terpulihkannya maupun nilai tercatat.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3g; penurunan nilai untuk goodwill dijelaskan dalam Catatan 3u.

**w. Liabilitas Imbalan Pascakerja**

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, Grup mencatat liabilitas imbalan pascakerja yang tidak didanakan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja tanggal 2 November 2020 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 tahun 2021 tentang PKWT, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat dan Pemutusan Hubungan Kerja tanggal 2 Februari 2021.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, Grup mencatat liabilitas imbalan pascakerja yang tidak didanakan berdasarkan Undang-Undang Tenaga Kerja No. 13 tahun 2003 tanggal 25 Maret 2003 (UU No. 13) dan PSAK No. 24 (Revisi 2013), "Imbalan Kerja".

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Grup ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**v. Impairment of Non-Financial Asset (Except Goodwill)**

At the end of each reporting period, the Group reviews the carrying amount of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). Where it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the Group estimate the recoverable amount of the cash generating unit to which the asset belongs.

Estimated recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset for which the estimates of future cash flows have not been adjusted.

If the recoverable amount of the non-financial asset (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately in profit or loss.

Impairment losses of continuing operations, if any, are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income under expenses categorized that are consistence with the functions of the impaired assets.

A previously recognized impairment loss for an asset is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognize. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount.

The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount.

Accounting policy for impairment of financial assets is discussed in Note 3g; while impairment for goodwill is discussed in Note 3u.

**w. Post-employment Benefits Obligations**

For the year ended December 31, 2021, the Group recognizes its unfunded post-employment benefits liabilities in accordance with Law of the Republic of Indonesia No. 11 Year 2020 on "Job Creation" dated November 2, 2020 and Republic of Indonesia Government Regulation No. 35 Year 2021 on Employment Agreement for a Speified period of time outsourcing, working time and termination of employment dated February 2, 2021.

For the year ended December 31, 2020, the Group recognizes its unfunded post-employment benefits liabilities in accordance with Labor Law No. 13 Year 2003 dated March 25, 2003 (the Law No. 13) and PSAK No. 24 (Revised 2013), "Employee Benefits".

Pension costs under the Group's defined benefit pension plans are determined by periodic actuarial calculation using the projected-unit-credit method and applying the assumptions on discount rate and annual rate of increase in compensation.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**w. Liabilitas Imbalan Pascakerja (Lanjutan)**

Seluruh pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan atau kerugian aktuarial diakui langsung melalui penghasilan komprehensif lainnya dengan tujuan agar liabilitas pensiun neto diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Pengukuran kembali tidak mereklasifikasi laba atau rugi pada periode berikutnya.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen/kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui. Sebagai akibatnya, biaya jasa lalu yang belum vested tidak lagi dapat ditangguhkan dan diakui selama periode vesting masa depan.

**x. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali**

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan di mana aset dan liabilitas yang diperoleh dari kombinasi bisnis dicatat oleh pengakuisisi pada jumlah tercatatnya.

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat disajikan sebagai tambahan modal disetor dan tidak direklasifikasi ke laba rugi ketika terjadi kehilangan pengendalian.

Metode penyatuan kepemilikan diterapkan seolah-olah entitas telah bergabung sejak periode di mana entitas yang bergabung berada dalam sepengendali.

**y. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

**Penjualan Real Estat**

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK No. 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" dengan melakukan analisis transaksi melalui lima langkah model pengakuan pendapatan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, di mana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
  - kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak;
  - kelompok usaha dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan;
  - kontrak memiliki substansi komersial; dan
  - kemungkinan besar kelompok usaha akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan;
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
3. Menentukan harga transaksi;
4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan; dan
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**w. Post-employment Benefits Obligations (Continued)**

All re-measurements, comprising of actuarial gains or losses, are recognized immediately through other comprehensive income in the consolidated statement of financial position. Re-measurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

All past service costs are recognized at the earlier of when the amendment/curtailment occurs and when the related restructuring or termination costs are recognized. As a result, unvested past service costs can no longer be deferred and recognized over the future vesting period.

**x. Business Combination Under Common Control**

Business combination of entities under common control that qualifies as a business are accounted for under pooling-of-interest method where assets and liabilities acquired in the business combination are recorded by the acquirer at their book values.

The difference between the transfer price and the book value is presented as additional paid in capital and is not recycled to profit or loss when there is loss of control.

The pooling-of-interest method is applied as if the entities had been combined from the period when the merging entities were placed under common control.

**y. Revenue and Expense Recognition**

**Real Estate Sales**

The Group recognizes revenues in accordance with PSAK No. 72 "Revenue from Contracts with Customers" by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

1. Identify contracts with customers, whereby the Group records contracts with customers only if the following criterias are met:
  - the contract has been agreed by the parties involved in the contract;
  - the Group can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred;
  - the contract has commercial substance; and
  - it is probable that the Group will receive benefits for the goods transferred;
2. Identify the performance obligations in the contract;
3. Determine the transaction price;
4. Allocate the transaction price to each performance obligation; and
5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied (at a point in time or over time).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**y. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)**

**Penjualan Real Estate (Lanjutan)**

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:

- Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan real estat kepada pembeli;
- Grup tidak lagi melanjutkan keterlibatan manajerial atau kendali efektif atas real estat yang dijual;
- Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal;
- Kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke Grup; dan
- Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal.

Penjualan biasanya diakui pada saat serah terima aset yang dibuktikan dengan surat serah terima.

Pendapatan dari penjualan rumah, rumah toko, apartemen, perkantoran dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kaveling diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Proses penjualan telah selesai;
- Harga jual akan tertagih;
- Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- 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.

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka transaksi yang dihitung menggunakan metode deposit dan semua pembayaran yang diterima dari pelanggan dicatat sebagai "Uang muka dari pelanggan".

**Pendapatan Hotel**

Pendapatan hotel dari hunian kamar diakui pada tanggal terhuninya sedangkan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa diserahkan kepada pelanggan.

**Pendapatan Bunga**

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok terutang dan tingkat bunga yang berlaku.

**Biaya dan Beban**

Grup mengakui semua biaya dan beban pada saat terjadinya dengan dasar akrual.

Beban bunga diakui sebagai bunga yang masih harus dibayar dengan mempertimbangkan hasil efektivitas atas aset tersebut.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**y. Revenue and Expense Recognition (Continued)**

**Real Estate Sales (Continued)**

The Group recognizes revenue from the sale of real estate at a point in time when all of the following conditions are fulfilled:

- The Group has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the real estate;
- The Group retains neither continuing managerial involvement nor effective control over the real estate sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Group; and
- The costs incurred or to be incurred with respect to the sales transaction can be measured reliably.

Sales are usually recognized during the handover of the asset which is evidenced by a handover letter.

Revenues from sale of houses, shophouses, apartments, offices and other buildings of the same type, including the land, shall be recognized using the full accrual method, if all the following criteria are met:

- The sale process is completed;
- The selling price is collectible;
- The receivable will not be subordinated to other loans, which will be obtained by the buyer; and
- The seller has transferred the risks and benefits of the ownership of the building units to the buyer through a transaction which in substance is a sale, and the seller has no obligation or is no longer significantly involved with the building unit.

If any of the above criteria are not met, the transactions are accounted for using the deposit method and all payments received from the customers are recorded as "Advances from customer".

**Hotel Revenue**

Hotel room revenue is recognized based on room occupancy while other hotel revenues are recognized when the goods are delivered or services are rendered to the customers.

**Interest Revenue**

Interest revenue is accrued on time basis, by reference to the principal outstanding and at the applicable interest rate.

**Cost and Expenses**

The Group recognize all costs and expenses when incurred on an accrual basis.

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



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**z. Sewa**

Grup sebagai Lessee

Pada awal kontrak, Grup menilai apakah kontrak tersebut adalah, atau memuat, sewa. Suatu kontrak adalah atau memuat sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset yang diidentifikasi untuk suatu periode waktu sebagai imbalan untuk imbalan.

Grup mengakui liabilitas sewa sebesar pembayaran sewa yang akan dibayar selama masa sewa, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga pinjaman tambahan lessee. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansial, dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga, dan jumlah yang diharapkan untuk dibayar dalam jaminan nilai sisa. Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan yang wajar untuk opsi pembelian jika ditentukan untuk dilaksanakan oleh Grup, dan pembayaran denda untuk mengakhiri sewa jika jangka waktu sewa mencerminkan Grup melaksanakan opsi pengakhiran sewa.

Aset hak-guna termasuk jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung awal yang dibayarkan, biaya pemulihan dan pembayaran sewa pada atau sebelum tanggal mulai sewa, dikurangi insentif sewa yang diterima.

Setelah tanggal awal sewa, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk mencerminkan beban bunga dan dikurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Aset hak-guna disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus selama periode yang lebih singkat antara masa sewa dan taksiran masa manfaat aset.

Sewa jangka pendek (dengan jangka waktu kurang atau sama dengan 12 bulan) dan sewa aset bernilai rendah akan diperlakukan sama dengan sewa operasi dalam PSAK No. 30. Grup akan mengakui pembayaran sewa dengan dasar garis lurus selama periode sewa dalam laba rugi.

Aset hak-guna dan liabilitas sewa disajikan terpisah di laporan posisi keuangan konsolidasian. Penyusutan aset hak-guna dan beban bunga atas liabilitas sewa disajikan dalam laba rugi.

Grup sebagai Lessor

Sewa di mana Grup tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam akun pendapatan yang diterima di muka dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku. Uang jaminan yang diterima dari pelanggan disajikan sebagai dari "Uang jaminan penyewa".

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**z. Leases**

Group as a Lessee

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

The Group recognizes lease liabilities at the amount of lease payments that will be paid over the lease term, discounted using the lessee's incremental borrowing rate. Lease payments include fixed payments, including substantially fixed payments, less lease incentive receivables, variable lease payments that depends on index or interest rate, and the expected amount to be paid in a residual value guarantee. Lease payments also include the reasonable exercise price for purchase option if it is determined to be exercised by the Group, and the payment of penalty to terminate the lease if the lease term reflects the Group exercising the lease termination option.

The right-of-use assets include the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs paid, restoration costs and lease payments on or before the start date of the lease, less lease incentives received.

After the inception date of the lease, the amount of the lease liabilities is increased to reflect the interest charges and less lease payments made. Right-of-use assets are depreciated using the straight-line method over the shorter period between the lease term and the estimated useful life of the asset.

Short-term leases (with term of less or equal to 12 months) and leases of low-value assets will be treated the same as operating leases in PSAK No. 30. The Group will recognize lease payments on a straight-line basis during the lease period in profit or loss.

Right-of-use assets and lease liabilities are presented separately in the consolidated statement of financial position. Depreciation of right-of-use assets and interest charges on lease liabilities are presented in profit and loss.

Group as a Lessor

Leases in which the Group does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases.

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized on a straight-line basis over the lease term.

Rental income received in advance are recorded as unearned revenue and recognized as income regularly over the rental periods. Deposits received from customers are presented as part of "Tenants' security deposit".

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBUJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**aa. Pajak Penghasilan**

Beban pajak penghasilan merupakan jumlah pajak yang terutang dan pajak tangguhan.

Pajak saat terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian karena pos pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan laba kena pajak. Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (bukan kombinasi bisnis) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi. Selain itu, liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal goodwill.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan berlaku dalam periode di mana liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan dengan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup ekspektasikan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Grup yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba atau rugi, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang berasal dari transaksi atau kejadian yang diakui, di luar laba atau rugi (baik dalam penghasilan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba atau rugi yang timbul dari akuntansi awal untuk kombinasi bisnis. Dalam kasus kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**aa. Income Tax**

*Income tax expense represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.*

*The tax currently payable is based on taxable profit to the year. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable or deductible.*

*Current tax expense is determined based on the taxable income for the year computed using prevailing tax rates.*

*Deferred tax is recognized on temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit. Deferred tax liabilities are generally recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are generally recognized for all deductible temporary differences to the extent that is probable that taxable profit will be available against which those deductible temporary differences can be utilized. Such deferred tax assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arise from the initial recognition (other than in a business combination) of assets and liabilities in a transaction that affects neither the taxable profit nor the accounting profit. In addition, deferred tax liabilities are not recognized if the temporary differences arise from the initial recognition of goodwill.*

*Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period in which the liability is settled or the asset realized, based on the tax rates (and tax laws) that have been enacted, or substantively enacted, by the end of the reporting period.*

*The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of their assets and liabilities.*

*The carrying amount of deferred tax asset is reviewed at the end of each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.*

*Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Group intends to settle their current tax assets and current tax liabilities on a net basis.*

*Current and deferred tax are recognized as an expense or income in profit or loss, except when they relate to items that are recognized outside of profit or loss (whether in other comprehensive income or directly in equity), in which case the tax is also recognized outside of profit or loss or where they arise from the initial accounting for a business combination. In the case of business combination, the tax effect is included in the accounting for the business combination.*

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**bb. Laba Per Saham**

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang dari saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan yang disesuaikan dengan jumlah saham biasa yang dibeli kembali.

Laba per saham dilusi dihitung dengan membagi laba neto yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

**cc. Instrumen Keuangan Derivatif**

Grup menggunakan instrumen keuangan derivatif untuk mengelola eksposur atas risiko tingkat perubahan nilai tukar mata uang asing. Penggunaan derivatif lebih rinci diungkapkan pada Catatan 28.

Derivatif awalnya diakui pada nilai wajar pada tanggal kontrak dilakukan dan selanjutnya diukur pada nilai wajarnya pada setiap akhir tanggal pelaporan.

Walaupun dilakukan sebagai lindung nilai ekonomi dari eksposur terhadap risiko suku bunga dan nilai tukar mata uang asing, derivatif ini tidak ditetapkan dan tidak memenuhi persyaratan sebagai akuntansi lindung nilai dan oleh karena itu perubahan nilai wajarnya langsung diakui dalam laba rugi.

Derivatif yang melekat pada instrumen keuangan lainnya atau kontrak utama (*host contract*) lainnya diperlakukan sebagai derivatif tersendiri ketika memenuhi definisi dari derivatif jika risiko dan karakteristiknya tidak terikat pada kontrak utama dan kontrak utama tersebut tidak diukur pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laba rugi.

Suatu derivatif disajikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas jangka panjang jika sisa jatuh tempo dari instrumen lebih dari 12 bulan dan tidak diharapkan akan direalisasi atau diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan. Derivatif lainnya disajikan sebagai aset lancar atau liabilitas jangka pendek.

**dd. Pengukuran Nilai Wajar**

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur (*orderly transaction*) antara pelaku pasar (*market participants*) pada tanggal pengukuran di pasar utama atau, jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan di mana Perusahaan memiliki akses pada tanggal tersebut. Nilai wajar liabilitas mencerminkan risiko wanprestasinya.

Perusahaan mengukur nilai wajar untuk instrumen keuangan yang diakui pada nilai wajar dengan menggunakan tingkat hierarki berikut ini:

- Tingkat 1: Harga kuotasi di pasar yang aktif untuk instrumen keuangan yang sejenis;
- Tingkat 2: Teknik penilaian berdasarkan input yang dapat diobservasi; dan
- Tingkat 3: Teknik penilaian menggunakan input signifikan yang tidak dapat diobservasi.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**bb. Earning Per Share**

*Basic earnings per share is computed by dividing net income attributable to the owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding during the year as adjusted with the effect of treasury share.*

*Diluted earnings per share is computed by dividing net income attributable to the owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all dilutive potential ordinary shares.*

**cc. Derivative Financial Instruments**

*The Group uses financial instruments to manage its exposure to foreign exchange rate risk. Further details on the use of derivatives are disclosed in Note 28.*

*Derivatives are initially recognized at fair value at the date the derivative contracts are entered into and are subsequently remeasured to their fair values at the end of each reporting period.*

*Although entered into as economic hedge of exposure against interest rate and foreign exchange rate risks, these derivatives are not designated and do not qualify as hedge accounting and therefore changes in fair values are recognized immediately in profit or loss.*

*Derivatives embedded in other financial instruments or other host contracts 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 fair value with changes in fair value recognized in profit or loss.*

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

**dd. Fair Value Measurement**

*Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date in the principal market or, in its absence, the most advantageous market to which the Company has access at that date. The fair value of a liability reflects its non-performance risk.*

*The Company measures fair value for financial instrument recognized at fair values using the following hierarchy level:*

- *Level 1: Quoted market price in an active market for an identical instrument;*
- *Level 2: Valuation techniques based on observable inputs; and*
- *Level 3: Valuation techniques using significant unobservable inputs.*

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**ee. Informasi Segmen**

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Grup yang secara reguler direviu oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- i. Yang 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);
- ii. Yang 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
- iii. Di mana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap bidang usaha.

**ff. Provisi**

Provisi diakui ketika Grup memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Grup diharuskan menyelesaikan liabilitas dan estimasi andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi liabilitasnya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan liabilitas kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas.

Ketika beberapa atau seluruh manfaat ekonomi untuk penyelesaian provisi yang diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian bahwa penggantian akan diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 3, Manajemen diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode di mana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya memengaruhi periode tersebut, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi memengaruhi periode saat ini dan masa depan.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)**

**ee. Segment Information**

Operating segments are identified on the basis of internal reports about components of the Group that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to allocate resources to the segments and to assess their performances.

An operating segment is a component of an entity:

- i. That engages in business activities from which it may earn revenue and incur expenses (including revenue and expenses relating to the transaction with other components of the same entity);
- ii. 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
- iii. For which discrete financial information is available.

Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of their performance is more specifically focused on the category of each business.

**ff. Provisions**

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Group will be required to settle the obligation, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows.

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

**4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT ESTIMATES**

In the application of the Group accounting policies which are described in Note 3, Management is required to make judgments, estimates and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant. Actual results may differ from these estimates.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period which the estimate is revised if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI  
YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi**

Di bawah ini adalah pertimbangan kritis, selain dari estimasi yang telah diatur, di mana Manajemen telah membuat suatu proses penerapan kebijakan akuntansi Grup dan memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

**Aset Real Estat - Tanah Belum Dikembangkan Pulau G, I, dan F**

**Pulau G**

Seperti diungkapkan dalam Catatan 44, sehubungan dengan berakhirnya izin pelaksanaan reklamasi Pulau G, MWS sedang mengajukan permohonan perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi Pulau G kepada Gubernur Provinsi Khusus Ibukota Jakarta. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, pengurusan perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi Pulau G sedang dalam proses.

Manajemen berpendapat, setelah berkonsultasi dengan konsultan hukum, bahwa perpanjangan izin reklamasi Pulau G masih dapat diberikan dengan dasar pertimbangan sebagai berikut :

- (1) Izin pelaksanaan reklamasi Pulau G tidak dicabut dan sedang dalam proses perpanjangan dan adanya preseden perpanjangan izin reklamasi sebelumnya;
- (2) Putusan pengadilan terhadap Pulau G milik MWS yang telah berkekuatan hukum tetap (Catatan 48a), dengan demikian kegiatan reklamasi yang sudah dilakukan dan telah diberikan izin sampai saat ini tidak melanggar prosedur dan administrasi dan peraturan perundang-undang dalam penerbitan Izin Pelaksanaan Reklamasi;
- (3) Pencabutan pengenaan sanksi administratif paksaan pemerintah berupa penghentian sementara seluruh kegiatan MWS di Pulau G di Pantai Utara Jakarta oleh Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan; dan
- (4) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT pada tanggal 30 April 2020 yang mewajibkan Gubernur DKI Jakarta untuk menerbitkan keputusan perpanjangan izin reklamasi Pulau Bersama (Pulau G) sesuai dengan permohonan MWS tertanggal 27 November 2019 (Catatan 48a).

Pada tanggal 27 September 2018, Perusahaan telah menyampaikan keterbukaan informasi melalui Surat No. 045/APLN-CM/IX/2018 mengenai informasi sehubungan pemberitaan di media massa tentang pencabutan izin 13 pulau reklamasi oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Di dalam surat tersebut, Perusahaan telah memberitahukan kelanjutan pengembangan Pulau G dan pengaturan tata ruang dan peruntukannya. Sampai dengan tanggal pelaporan, MWS belum memperoleh perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi dari Gubernur Provinsi Khusus Ibukota Jakarta. Berdasarkan keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT tanggal 30 April 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap, manajemen berkeyakinan bahwa izin pelaksanaan reklamasi Pulau G dapat diperpanjang. Lebih lanjut, Mahkamah Agung telah menolak permintaan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk peninjauan kembali keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT tanggal 30 April 2020.

**Pulau I**

Sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 48a, pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah menerbitkan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tentang pencabutan beberapa keputusan gubernur tentang pemberian izin pelaksanaan reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau I milik JKP termasuk dalam Keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, JKP tidak dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau I.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT  
ESTIMATES (Continued)**

**Critical Judgments in Applying Accounting Policies**

Below are the critical judgments, apart from those involving estimations, that the Management has made in the process of applying the Group accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements.

**Real Estate Assets - Land not Yet Developed Island G, I, and F**

**Island G**

As disclosed in Note 44, in connection with the expiration of reclamation permit of the Island G, MWS is applying for an extension of the Island G reclamation permit to the Governor of DKI Jakarta. Until the issuance of the consolidated financial statements, the extension of reclamation permit for Island G is in process.

Management believes, after consulting with legal consultants, that the extension of reclamation permits of Island G can still be granted on the basis of the following considerations:

- (1) Permit for reclamation of Island G is not revoked and is in the process of extension and precedent for extending the previous reclamation permit;
- (2) The court ruling on MWS Island G has permanent legal force (Note 48a), therefore the reclamation activities that have been carried out and have been granted permission to date have not violated the procedure administration and legislation in issuing the Reclamation Implementation Permit;
- (3) Revocation of imposed administrative sanctions in the form of temporary termination of all MWS activities on Island G on the North Coast of Jakarta by the Minister of Environment and Forestry; and
- (4) The court ruling of Jakarta State Administrative Court No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT on April 30, 2020 which made Governor of DKI Jakarta to release the extension permit of reclamation permit of Island "Bersama" (Island G) as stated in MWS request on November 27, 2019 (Note 48a).

On September 27, 2018, the Company submitted an information disclosure through Letter No. 045/APLN-CM/IX/2018 related to news in the mass media with regard to revocation of the permits for 13 reclamation islands by the Provincial Government of DKI Jakarta. In the letter, the Company informed continuation of development for Island G and arrangement for spatial and purpose. Up to the date of reporting, the Company has not yet received extension of the reclamation permit with Governor of DKI Jakarta. Based on verdict of Jakarta Administrative Courts No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT dated April 30, 2020 which is legally binding, management believes that the reclamation permit of Island G will be extended. Furthermore, Supreme Court has rejected the DKI's Provincial Government's request to conduct judicial review on The State Administrative Court Decision No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT dated April 30, 2020.

**Island I**

As disclosed in Note 48a, on September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta has issued Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 concerning revocation of some governor's decrees concerning the granting of permits for the implementation of reclamation. The permission to reclamation implementation of Island I owned by JKP is included in the Governor Decree, therefore, JKP cannot continue the development of Island I reclamation.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI  
YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**Aset Real Estat - Tanah Belum Dikembangkan Pulau G, I dan F  
(Lanjutan)**

**Pulau I (Lanjutan)**

Berkaitan dengan pencabutan izin pelaksanaan reklamasi Pulau I, JKP telah menyerahkan daftar realisasi pelaksanaan kewajiban, kontribusi dan tambahan kontribusi pulau I kepada Sekretaris Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, selaku Ketua Badan Koordinasi Pengelolaan Reklamasi Pantura Jakarta, pada tanggal 20 Agustus 2018.

Pada tahun 2021, JKP mencatat aset reklamasi sebesar Rp 516.704.502 ribu, yang terutama terdiri dari beban-beban untuk memperoleh izin reklamasi, biaya untuk melakukan kajian, pembuatan *master plan* dan melakukan perencanaan-perencanaan, serta tambahan kontribusi yang disyaratkan dalam izin reklamasi.

Setelah menempuh upaya administratif beberapa kali melalui pengajuan keberatan secara tertulis, pada akhirnya JKP mengajukan gugatan terhadap Gubernur Provinsi DKI Jakarta, berkaitan dengan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi khusus terhadap pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I kepada JKP.

Putusan pengadilan terbaru dikeluarkan oleh Mahkamah Agung pada bulan Maret 2021, yaitu menolak peninjauan kembali pencabutan izin reklamasi Pulau I. Dengan demikian, Mahkamah Agung telah memenangkan gugatan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada kerugian penurunan nilai yang perlu diakui atas aset reklamasi di Pulau I karena hal-hal berikut:

- (1) JKP telah memohon melalui Surat No. 012/PT.JKP/XII/2018 bahwa jumlah kontribusi yang diberikan oleh JKP untuk reklamasi Pulau I akan diperhitungkan pada proyek-proyek Grup selanjutnya; dan
- (2) Menanggapi permohonan JKP, Gubernur DKI Jakarta melalui Surat No. 66/1.794.2 tanggal 24 Januari 2019 menegaskan bahwa verifikasi dan klarifikasi atas kontribusi dan tambahan kontribusi yang diberikan untuk Pulau I sedang dilakukan. Sampai dengan penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, verifikasi dan klarifikasi masih berlangsung.
- (3) Masih ada upaya administrasi dan hukum yang dapat dilakukan oleh JKP.

**Pulau F**

Sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 44, ADP melakukan perjanjian kerja sama dengan PT Jakarta Propertindo (Jakpro), selaku pemegang hak konsesi reklamasi Pulau F.

Tuntutan hukum untuk pembatalan izin pelaksanaan reklamasi Pulau F dalam Surat Keputusan Gubernur No. 2268 Tahun 2015 tanggal 22 Oktober 2015, telah diputus Mahkamah Agung Republik Indonesia, dalam putusannya No. 192 K/TUN/LH/2018 tanggal 31 Mei 2018, menolak kasasi dari para penggugat. Dengan demikian, perkara ini telah berkekuatan hukum tetap.

**4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT  
ESTIMATES (Continued)**

**Real Estate Assets - Land not Yet Developed Island G, I and F  
(Continued)**

**Island I (Continued)**

Regarding the revocation of the Island I reclamation permit, JKP has submitted a list of realization of obligations, contributions and additional Island I contributions to the Regional Secretary of Government DKI Jakarta, as Chair of the Jakarta Coastal Reclamation Management Coordinating Board, on August 20, 2018.

As of 2021, JKP recorded a reclamation asset of Rp 516,704,502 thousand, which mainly consist of expenses for obtaining reclamation permits, costs for conducting studies, making a master plan and carrying out plans, as well as additional of contributions required in the reclamation permit.

After several administrative efforts through submission of objections in writing, JKP filed a lawsuit against the Governor of DKI, related to the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor's Decrees on Granting Special Reclamation Execution Permit, which includes revocation of Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015 concerning of Granting Permit for Reclamation of Island I to JKP.

The latest court decision was issued by the Supreme Court on March 2021, which rejected the judicial review of the revocation of the reclamation permit of Island I. Therefore, the Provincial Government of DKI Jakarta has won the lawsuit in the Supreme Court.

Management believes that no impairment loss is required to be recognized for the reclamation asset on Island I due to the following:

- (1) JKP has requested on its Letter No. 012/PT.JKP/XII/2018 that the amounts of contributions made by JKP for the reclamation of Island I will be taken into account on the subsequent projects of the Group; and
- (2) In response to JKP request, the Governor of DKI Jakarta on its Letter No. 66/1.794.2 dated January 24, 2019 confirmed that the verification and clarification of the contributions and additional contributions made for Island I is being carried out. Until the issuance of the consolidated financial statements, the verification and clarification is still on going.
- (3) There are still administrative and legal efforts available for JKP.

**Island F**

As disclosed in Note 44, ADP entered into a cooperation agreement with PT Jakarta Propertindo (Jakpro), as the holder of the Island F reclamation concession right.

Legal charges for the cancellation of the permit to carry out the reclamation of Island F in the Governor Decree No. 2268 Year 2015 dated October 22, 2015, has been decided by the Supreme Court of the Republic of Indonesia, in its decision No. 192 K/TUN/LH/2018 dated May 31, 2018, rejected the appeal from the plaintiffs. Thus, this case has permanent legal force.



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI  
YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**Aset Real Estat - Tanah Belum Dikembangkan Pulau G, I dan F  
(Lanjutan)**

**Pulau F (Lanjutan)**

Selanjutnya, sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 48a, pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menerbitkan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tentang pencabutan beberapa keputusan gubernur tentang pemberian izin pelaksanaan reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau F milik Jakpro termasuk dalam Keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, Jakpro tidak dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau F.

Setelah menempuh upaya administratif melalui pengajuan keberatan secara tertulis, pada akhirnya ADP mengajukan gugatan terhadap Gubernur Provinsi DKI Jakarta, berkaitan dengan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi terhadap Pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo.

Pada bulan Juni 2020, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara berdasarkan keputusan No. 115/B/2020/PT.TUN-JKT telah membatalkan keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 153/G/2019/PT.TUN-JKT tanggal 21 Januari 2020. Dengan demikian, Pengadilan Tata Usaha Negara telah memenangkan gugatan Pemerintah Provinsi DKI.

Atas putusan tersebut, ADP mengajukan memori kasasi pada tanggal 17 Juli 2020. Permohonan Kasasi ADP dengan register No. 547 PK/TUN/2020 telah diputus tanggal 30 Desember 2020 dengan amarannya, menolak permohonan kasasi ADP.

Berkaitan dengan pencabutan izin pelaksanaan reklamasi Pulau F, ADP telah menyerahkan daftar realisasi pelaksanaan kewajiban, kontribusi dan tambahan kontribusi Pulau F kepada Sekretaris Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta selaku Ketua Badan Koordinasi Pengelolaan Reklamasi Pantura Jakarta, pada tanggal 26 Oktober 2018.

Pada tahun 2021, ADP mencatat aset reklamasi sebesar Rp 358.713.083 ribu, yang terutama terdiri dari beban-beban untuk memperoleh izin reklamasi, biaya untuk melakukan kajian, pembuatan *master plan* dan melakukan perencanaan-perencanaan, serta beban kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi yang disyaratkan dalam izin reklamasi.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada kerugian penurunan nilai yang perlu diakui untuk aset reklamasi di Pulau F karena hal-hal berikut:

- (1) ADP telah meminta pada surat No. 008/FIN-ADP/XII/2018 bahwa jumlah kontribusi yang diberikan oleh ADP untuk reklamasi Pulau F akan diperhitungkan dalam proyek-proyek Grup selanjutnya;
- (2) PT Jakarta Propertindo, sebagai pemegang hak konsesi, telah mengkonfirmasi bahwa verifikasi dan klarifikasi atas kontribusi dan kontribusi tambahan yang diberikan oleh ADP untuk Pulau F masih dalam proses sampai dengan diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian; dan
- (3) ADP masih dapat melakukan upaya peninjauan kembali berdasarkan fakta hukum yang belum dipertimbangkan oleh majelis hakim Mahkamah Agung.

**Sumber Estimasi Ketidakpastian**

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber estimasi ketidakpastian utama lainnya pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan di bawah ini:

**4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT  
ESTIMATES (Continued)**

**Real Estate Assets - Land not Yet Developed Island G, I and F  
(Continued)**

**Island F (Continued)**

Furthermore, as disclosed in Note 48a, on September 6, 2018, the Governor of the Province of DKI Jakarta has issued Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 concerning revocation of some governors decrees concerning the granting of permits for the implementation of reclamation. The permit for the implementation of reclamation Island F owned by Jakpro is included in the Governor's Decree; therefore, Jakpro cannot continue the development of Island F reclamation.

After taking administrative efforts through submitting objections in writing, ADP finally filed a lawsuit against the Governor of DKI Jakarta Province, related to the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Decisions of the Governor concerning the Granting of Reclamation Implementation Permits to Revoke Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island F Reclamation to PT Jakarta Propertindo.

On June 2020, the State Administrative High Court based on decree No. 115/B/2020/PT.TUN-JKT overturned the State Administrative Court Decision No. 153/G/2019/PT.TUN-JKT dated January 21, 2020. Therefore, the State Administrative High Court has won the DKI's Provincial Government's lawsuit.

Based on the decree, ADP submitted the cassation on July 17, 2020. ADP Cassation Application with register No. 547 PK/TUN/2020 has been decided on December 30, 2020 with its verdicts, rejecting ADP request for cassation.

Regarding the revocation reclamation permit of Island F, ADP has submitted a list of realization of obligations, contributions and additional contributions to Island F to the Regional Secretary of Government DKI Jakarta, as Chair of the Jakarta Reclamation Management Coordinating Board, on October 26, 2018.

As of 2021, ADP recorded a reclamation asset of Rp 358,713,083 thousand, which mainly consisted of expenses for obtaining reclamation permits, costs for conducting studies, making master plans and carrying out plans, as well as obligations, contributions, and additional contributions required in the reclamation permit.

Management believes that no impairment loss is required to be recognized for the reclamation asset on Island F due to the following:

- (1) ADP has requested on its letter No. 008/FIN-ADP/XII/2018 that the amounts of contributions made by ADP for the reclamation of Island F will be taken into account on the subsequent projects of the Group;
- (2) PT Jakarta Propertindo, as the concession right holder, has confirmed that the verification and clarification of the contributions and additional contributions made by ADP for Island F is still on going as of the issuance of the consolidated financial statements; and
- (3) ADP can still carry out a judicial review based on legal facts that have not been considered by the panel of judges of the Supreme Court.

**Key Sources of Estimation Uncertainty**

The key assumptions concerning future and other key sources of estimation uncertainty at the end of the reporting period, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below:

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI  
YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**Penurunan Nilai Aset NonKeuangan (Kecuali Goodwill)**

Pengujian atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai. Penentuan nilai pakai aset memerlukan estimasi mengenai arus kas yang diharapkan untuk dihasilkan dari penggunaan aset (unit penghasil kas) dan penjualan aset tersebut serta tingkat diskonto yang sesuai untuk menentukan nilai sekarang.

Walaupun asumsi yang digunakan dalam mengestimasi nilai pakai aset yang tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian dianggap telah sesuai dan wajar, perubahan signifikan atas asumsi ini akan berdampak material terhadap penentuan jumlah yang dapat dipulihkan dan akibatnya kerugian penurunan nilai yang timbul akan berdampak terhadap hasil usaha.

Berdasarkan pertimbangan manajemen, tidak terdapat indikator penurunan nilai atas aset nonkeuangan Grup.

**Penurunan Nilai Goodwill**

Grup diharuskan untuk menguji, secara tahunan, apakah goodwill mengalami penurunan nilai. Dalam mengestimasi penurunan nilai goodwill, manajemen melakukan analisis dan penilaian atas kemampuan unit penghasil kas, perubahan kondisi operasi entitas yang diakuisisi, dan pengalihan unit penghasil goodwill. Jika terdapat indikasi penurunan kemampuan unit penghasil kas dalam menghasilkan kas, maka dilakukan penurunan nilai goodwill.

Berdasarkan penilaian manajemen, tidak ada indikator penurunan nilai goodwill Grup.

**Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Properti Investasi dan Aset Tetap**

Masa manfaat setiap properti investasi dan aset tetap Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis.

Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi di masa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat properti investasi dan aset tetap dapat memengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui dan penurunan nilai tercatat.

Nilai tercatat properti investasi dan aset tetap diungkapkan dalam Catatan 14 dan 15.

**Manfaat Karyawan**

Penentuan liabilitas imbalan pascakerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh manajemen dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Grup diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan pada kenyataannya atau asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pascakerja Grup. Nilai tercatat liabilitas imbalan pascakerja diungkapkan dalam Catatan 26.

**4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT  
ESTIMATES (Continued)**

**Impairment of Non-Financial Assets (Except Goodwill)**

Assessment of decline in value of asset is performed if there is indication of impairment. The determination of asset's value in use requires estimates of expected cash flows resulting from the use of the asset (cash-generating unit) and the sale of the asset, as well as the appropriate discount rate for determining the present value.

Although the assumptions used in estimating the value in use of assets as reflected in the consolidated financial statements have been deemed appropriate and reasonable, significant changes in the assumptions would have a material effect on the determination of the amount that can be recovered and consequently, the resulting impairment loss would affect the results of operations.

Based on management's assessment, there are no indicators of impairment on the non-financial assets of the Group.

**Impairment of Goodwill**

The Group is required to test, on an annual basis, whether goodwill has suffered any impairment. In estimating the impairment of goodwill, management performs analysis and assessment of the ability of the cash generating unit, the change of the operating conditions of acquired entity and transfer of goodwill generating unit. If there are indications of a decrease in the ability of the cash generating unit in generating cash, an impairment of goodwill is provided.

Based on management's assessment, there are no indicators of impairment on the goodwill of the Group.

**Estimated Useful Lives of Investment Properties and Property and Equipment**

The useful life of each item of the Group's investment properties and property and equipment are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets.

The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

A change in the estimated useful life of any item of investment properties and property and equipment would affect the recorded depreciation expense and decrease their carrying amount.

The carrying amounts of investment properties and property and equipment are disclosed in Notes 14 and 15.

**Employee Benefits**

The determination of post-employment benefits obligation depends on selection of certain assumptions used by the management for the calculation of the liability. These assumptions include discount rate and rate of increase in salaries. Different realization of the Group's assumption is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Although the assumptions of the Group are considered appropriate and reasonable, changes in fact or assumptions used can significantly affect the post-employment benefits obligation of the Group. The carrying amount of post-employment benefits obligations are disclosed in Note 26.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI  
YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**Penilaian Instrumen Keuangan**

Seperti dijelaskan dalam Catatan 46, Grup menggunakan teknik penilaian yang meliputi input yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi untuk mengestimasi nilai wajar dari beberapa jenis instrumen keuangan. Catatan 46 memberikan informasi yang rinci mengenai asumsi utama yang digunakan dalam menentukan nilai wajar instrumen keuangan, serta analisis sensitivitas yang rinci untuk asumsi tersebut.

Manajemen berpendapat bahwa teknik penilaian yang dipilih dan asumsi yang digunakan adalah tepat dalam menentukan nilai wajar dari instrumen keuangan.

**Perpajakan**

Grup selaku wajib pajak menghitung liabilitas perpajakannya secara *self assessment* berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Perhitungan pajak dianggap benar selama belum terdapat ketetapan dari Direktorat Jenderal Pajak atas jumlah pajak yang terutang atau ketika sampai dengan jangka waktu lima (5) tahun (masa daluwarsa pajak) tidak terdapat ketetapan pajak yang diterbitkan. Perbedaan jumlah pajak yang terutang dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti pemeriksaan pajak, penemuan bukti-bukti pajak baru dan perbedaan interpretasi antara manajemen dan pejabat kantor pajak terhadap peraturan pajak tertentu. Perbedaan hasil aktual dan jumlah tercatat tersebut dapat memengaruhi jumlah aset pajak tangguhan, utang pajak dan beban pajak. Saldo utang pajak pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 diungkapkan dalam Catatan 22.

**Aset Pajak Tangguhan**

Aset pajak tangguhan diakui atas jumlah pajak penghasilan terpulihkan (recoverable) pada periode mendatang sebagai akibat perbedaan temporer yang boleh dikurangkan. Justifikasi manajemen diperlukan untuk menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, sesuai dengan waktu yang tepat dan tingkat laba fiskal di masa mendatang sejalan dengan strategi rencana perpajakan ke depan.

**Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha**

Grup melakukan penelaahan terhadap akun piutang usaha tertentu manakala terdapat bukti objektif bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya kepada Grup. Pertimbangan akan mencakup pada informasi, fakta dan situasi yang tersedia termasuk, namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan tersebut, status kredit berdasarkan catatan dari pihak ketiga, faktor pasar dan hal-hal lainnya yang telah diketahui untuk mencatat cadangan penurunan nilai piutang sehingga jumlah tercatat piutang dapat mencerminkan nilai yang dapat diperoleh atau diterima oleh Grup. Cadangan ini senantiasa ditelaah secara periodik dan disesuaikan kembali ketika terdapat informasi tambahan yang secara signifikan berpengaruh terhadap jumlah cadangan yang ada. Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, saldo cadangan penurunan nilai dari piutang usaha adalah masing-masing sebesar Rp 575.711 ribu dan Rp 627.125 ribu (Catatan 6).

**4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND SIGNIFICANT  
ESTIMATES (Continued)**

**Valuation of Financial Instruments**

As described in Note 46, the Group uses valuation techniques that include inputs that are not based on observable market data to estimate the fair value of certain types of financial instruments. Note 46 also provides detailed information about the key assumptions used in the determination of the fair value of financial instruments, as well as the detailed sensitivity analysis for these assumptions.

Management believes that the chosen valuation techniques and assumptions used are appropriate in determining the fair value of financial instruments.

**Taxation**

Group as taxpayers calculate its tax obligation by self-assessment refers to current tax regulations. The tax calculation considered correct to the extent there is no tax assessment letter from the Directorate General of Tax for the tax reported amount or within five (5) years (maximum elapse tax period) there is no tax assessment letter issued. The difference in the tax liabilities might arise from tax audit, new tax evidences and different interpretation on certain tax regulations between management and the tax officer. Any differences between the actual result and the carrying amount could affect the amount of deferred tax assets, tax obligation and tax expenses. The carrying amount of taxes payables as of December 31, 2021 and 2020 are disclosed in Note 22.

**Deferred Tax Assets**

Deferred tax assets are recognized for the future recoverable taxable income arising from temporary difference. Management judgment is required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing on level of future taxable profits together with future strategic planning.

**Allowance for Impairment Losses on Trade Receivable**

The Group reviews certain trade receivables when there is objective evidence that the customer in question is unable to fulfill its financial obligations to the Group. The consideration will include the information, facts and circumstances available including, but not limited to, the length of the relationship with the customer, credit status based on records from third parties, market factors and other things that have been known to record the allowance for impairment of receivables so that the carrying amount of receivables can reflect the amount that can be obtained or received by the Group. This allowance is reviewed periodically and adjusted again when there is additional information that significantly affects the existing allowance. At the date of December 31, 2021 and 2020, the balance of allowance for impairment of trade receivable amounted to Rp 575,711 thousand and Rp 627,125 thousand, respectively (Note 6).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**5. KAS DAN SETARA KAS**

|   | 2021                 | 2020               |
|---|----------------------|--------------------|
| Kas   |                      |                    |
| Rupiah  | 6.108.036            | 3.805.018          |
| Dolar Singapura   | 11                   | 11                 |
| Bank  |                      |                    |
| Rupiah  |                      |                    |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk                              | 82.760.368           | 93.111.578         |
| PT Bank Central Asia Tbk  | 34.975.490           | 43.101.171         |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk                                       | 21.673.179           | 23.219.539         |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk  | 12.569.235           | 12.620.611         |
| PT Bank Permata Tbk   | 12.440.187           | 4.329.599          |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk                               | 6.485.522            | 1.177.702          |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk                                       | 4.063.847            | 2.794.503          |
| PT Bank QNB Indonesia Tbk   | 3.710.111            | 2.820.517          |
| PT Bank Victoria International Tbk                                  | 2.541.208            | 2.364.122          |
| PT Bank Pan Indonesia Tbk   | 2.393.906            | 2.683.337          |
| Lain-lain (masing-masing<br>di bawah Rp 2.000.000 ribu)             | 4.387.674            | 1.356.762          |
| Dolar Amerika Serikat   |                      |                    |
| PT BNP Paribas Indonesia  | 20.698.856           | 10.763.336         |
| Lain-lain (masing-masing di bawah<br>Rp 2.000.000 ribu)             | 2.169.470            | 3.248.117          |
| Dolar Singapura   |                      |                    |
| PT BNP Paribas Indonesia  | 81.450               | 90.145             |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk                                       | 10.428               | -                  |
| PT Bank CIMB Niaga bk   | 9.305                | 8.797              |
| Deposito berjangka  |                      |                    |
| Rupiah  |                      |                    |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk                              | 290.840.560          | 38.106.900         |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk                                       | 259.550.669          | 495.333.544        |
| PT Bank UOB Indonesia   | 74.449.955           | 49.103.972         |
| PT Bank Permata Tbk   | 54.760.000           | 14.942.500         |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk                               | 40.000.000           | -                  |
| PT Bank Victoria International Tbk                                  | 30.300.000           | 6.100.000          |
| PT Bank Central Asia Tbk  | 23.000.000           | -                  |
| PT Bank Syariah Mega Indonesia                                      | 12.000.000           | -                  |
| PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan<br>Banten Tbk             | 11.017.000           | 11.017.000         |
| Lain-lain (masing-masing di bawah<br>Rp 2.000.000 ribu)             | 4.950.000            | 4.398.938          |
| Dolar Amerika Serikat   |                      |                    |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk                                       | 47.572.146           | 19.782.142         |
| <b>Jumlah</b>   | <b>1.065.518.613</b> | <b>846.279.861</b> |
| Dana/cadangan untuk penggantian<br>perabotan dan perlengkapan hotel | (3.275.910)          | (1.574.073)        |
| <b>Neto</b>   | <b>1.062.242.703</b> | <b>844.705.788</b> |

|   |               |
|---|---------------|
| Tingkat bunga deposito berjangka per tahun: |               |
| Rupiah                                      | 1,45% - 5,00% |
| Dolar Amerika Serikat                       | 0,25% - 0,50% |

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

**Dana/Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel**

Entitas anak, BSP, SAI, BPS, PAP, TTLM, dan CIP membentuk cadangan rekening untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel dengan persentase sebesar 0,50% - 3,00% dari pendapatan hotel setiap bulan.

**5. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

|  |                    |
|--|--------------------|
| Cash on hand   |                    |
| Rupiah   | 3.805.018          |
| Singapore Dollar   | 11                 |
| Cash in banks  |                    |
| Rupiah   |                    |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk                             | 93.111.578         |
| PT Bank Central Asia Tbk   | 43.101.171         |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk                                      | 23.219.539         |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk   | 12.620.611         |
| PT Bank Permata Tbk  | 4.329.599          |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk                              | 1.177.702          |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk                                      | 2.794.503          |
| PT Bank QNB Indonesia Tbk  | 2.820.517          |
| PT Bank Victoria International Tbk                                 | 2.364.122          |
| PT Bank Pan Indonesia Tbk  | 2.683.337          |
| Others (each below<br>Rp 2,000,000 thousand)                       | 1.356.762          |
| United States Dollar   |                    |
| PT BNP Paribas Indonesia   | 10.763.336         |
| Others (each below<br>Rp 2,000,000 thousand)                       | 3.248.117          |
| Singapore Dollar   |                    |
| PT BNP Paribas Indonesia   | 90.145             |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk                                      | -                  |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk   | 8.797              |
| Time deposits  |                    |
| Rupiah   |                    |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk                             | 38.106.900         |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk                                      | 495.333.544        |
| PT Bank UOB Indonesia  | 49.103.972         |
| PT Bank Permata Tbk  | 14.942.500         |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk                              | -                  |
| PT Bank Victoria International Tbk                                 | 6.100.000          |
| PT Bank Central Asia Tbk   | -                  |
| PT Bank Syariah Mega Indonesia                                     | -                  |
| PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan<br>Banten Tbk            | 11.017.000         |
| Others (each below<br>Rp 2,000,000 thousand)                       | 4.398.938          |
| United States Dollar   |                    |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk                                      | 19.782.142         |
| <b>Total</b>   | <b>846.279.861</b> |
| Funds/reserve for replacement of hotels furniture<br>and equipment | (1.574.073)        |
| <b>Net</b>   | <b>844.705.788</b> |

|   |               |
|---|---------------|
| Interest rate per annum on time deposits: |               |
| Rupiah                                    | 3,00% - 5,00% |
| United States Dollar                      | 0,75% - 1,00% |

All cash in banks and time deposits are placed with third parties.

**Funds/Reserve for Replacement of Hotels Furniture and Equipment**

BSP, SAI, BPS, PAP, TTLM, and CIP, subsidiaries, are required to establish funds/reserve for replacements of hotels furniture and equipment, with percentage of 0.50% - 3.00% of hotels revenues per month.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**6. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA**

|                                   | <b>2021</b>        |
|-----------------------------------|--------------------|
| a. Berdasarkan jenis usaha        |                    |
| Penjualan                         |                    |
| Apartemen                         | 184.777.358        |
| Kios dan gerai                    | 153.823.597        |
| Rumah tinggal                     | 129.578.885        |
| Perkantoran                       | 32.733.660         |
| Rumah kantor                      | 29.505.458         |
| Rumah toko                        | 17.165.611         |
| Tanah                             | 14.725.840         |
| Pendapatan                        |                    |
| Sewa                              | 64.479.331         |
| Hotel                             | 13.825.638         |
| <b>Jumlah</b>                     | <b>640.615.378</b> |
| Cadangan kerugian penurunan nilai | (575.711)          |
| <b>Neto</b>                       | <b>640.039.667</b> |
| b. Umur piutang usaha             |                    |
| Belum jatuh tempo                 | 482.973.079        |
| Jatuh tempo                       |                    |
| 1 - 30 hari                       | 29.589.028         |
| 31 - 60 hari                      | 11.186.443         |
| 61 - 90 hari                      | 3.609.523          |
| 91 - 120 hari                     | 100.779.517        |
| Lewat 120 hari                    | 11.902.077         |
| <b>Neto</b>                       | <b>640.039.667</b> |

Seluruh piutang usaha kepada pihak ketiga merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

Piutang usaha atas penjualan berasal dari selisih kurang penerimaan dari pelanggan dengan pengakuan pendapatan.

Piutang usaha atas penjualan tanah berasal dari proyek PGK dan GTS pada tahun 2021 dan GTS dan BMI pada tahun 2020.

Piutang sewa berasal dari sewa area pusat perbelanjaan, kantor, kios, dan toko.

Piutang usaha hotel merupakan tagihan kepada tamu hotel dan biro perjalanan.

Pada tahun 2021 dan 2020, piutang usaha masing-masing sebesar Rp 265.573.652 ribu dan Rp 342.134.849 ribu digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 23).

Cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 575.711 ribu dan Rp 627.125 ribu pada tahun 2021 dan 2020.

Berdasarkan penelaahan atas status masing-masing piutang pada akhir tahun, manajemen memutuskan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha adalah cukup karena nilai jaminan yang melekat pada piutang usaha dapat menutupi piutang usaha yang telah jatuh tempo.

**6. TRADE RECEIVABLES FROM THIRD PARTIES**

|                                 | <b>2020</b>          |
|---------------------------------|----------------------|
| a. By type of business          |                      |
| Sales                           |                      |
| Apartments                      | 229.158.760          |
| Kiosks and counters             | 185.269.573          |
| Housing                         | 94.805.599           |
| Offices                         | 38.050.159           |
| Home offices                    | 43.723.727           |
| Shop houses                     | 20.412.069           |
| Land                            | 400.150.100          |
| Revenues                        |                      |
| Rental                          | 63.771.729           |
| Hotel                           | 2.015.486            |
| <b>Total</b>                    | <b>1.077.357.202</b> |
| Allowance for impairment losses | (627.125)            |
| <b>Net</b>                      | <b>1.076.730.077</b> |
| b. Aging of trade receivables   |                      |
| Not yet due                     | 912.742.614          |
| Past due                        |                      |
| 1 - 30 days                     | 53.730.487           |
| 31 - 60 days                    | 10.691.124           |
| 61 - 90 days                    | 8.206.214            |
| 91 - 120 days                   | 77.876.155           |
| More than 120 days              | 13.483.483           |
| <b>Net</b>                      | <b>1.076.730.077</b> |

All trade receivables are from third parties and are denominated in Rupiah.

Trade receivables from sales are derived from the excess of revenue recognized over the advances received from customers.

Trade receivables from land sales were derived from PGK and GTS in 2021 and GTS and BMI in 2020.

Trade receivables from rental were derived from mall, offices, kiosks, and counters rent.

Trade receivables from hotel were derived from charges to hotel guests and travel agents.

In 2021 and 2020, trade receivables amounting to Rp 265,573,652 thousand and Rp 342,134,849 thousand, respectively, are used as collateral for credit facilities of bank loans (Note 23).

Allowance for impairment losses amounted to Rp 575,711 thousand and Rp 627,125 thousand as of 2021 and 2020, respectively.

Based on the review of each status of the trade receivables, management believes that the allowance for impairment losses is adequate because collateral values embedded to trade receivables are able to cover the past due trade receivables.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**7. PIUTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK BERELASI**

|                                | 2021              |
|--------------------------------|-------------------|
| PT Pandega Citra Kelola (PCK)  | 11.719.026        |
| PT Prima Buana Internusa (PBI) | 4.169.552         |
| Lain-lain                      | 752.718           |
| <b>Jumlah</b>                  | <b>16.641.296</b> |

Piutang lain-lain dari pihak berelasi terutama merupakan pembayaran beban yang dilakukan oleh Grup atas nama pihak berelasi. Piutang lain-lain kepada pihak berelasi tidak dikenakan bunga, di mana tidak ada jangka waktu jatuh tempo, tanpa jaminan, dan dilunasi setiap saat sesuai dengan permintaan dari pemberi pinjaman.

Manajemen berpendapat bahwa piutang lain-lain kepada pihak berelasi dapat ditagih seluruhnya sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai piutang.

**7. OTHER RECEIVABLES FROM RELATED PARTIES**

|                                | 2020              |                                |
|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| PT Pandega Citra Kelola (PCK)  | 11.819.026        | PT Pandega Citra Kelola (PCK)  |
| PT Prima Buana Internusa (PBI) | 7.704.458         | PT Prima Buana Internusa (PBI) |
| Others                         | 891.605           | Others                         |
| <b>Total</b>                   | <b>20.415.089</b> | <b>Total</b>                   |

Other receivables from related parties mainly represents payments of expenses made by the Group on behalf of the related party. No interest is charged, where there is no maturity period, no collateral on other receivables and the amount can be collected at any time upon demand.

Management believes that the other receivables from related parties are fully collectible therefor no allowance for impairment losses was provided.

**8. PERSEDIAAN HOTEL**

|                                       | 2021              |
|---------------------------------------|-------------------|
| Aset lancar                           |                   |
| Makanan dan minuman                   | 4.311.163         |
| Perlengkapan                          | 3.058.916         |
| Barang dagangan                       | 9.693             |
| <b>Jumlah</b>                         | <b>7.379.772</b>  |
| Aset tidak lancar                     |                   |
| <b>Perlengkapan operasional hotel</b> | <b>22.139.569</b> |

**8. HOTEL INVENTORIES**

|                                  | 2020              |                                  |
|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| Current assets                   |                   |                                  |
| Food and beverages               | 3.262.564         |                                  |
| Supplies                         | 2.737.526         |                                  |
| Merchandises                     | 11.079            |                                  |
| <b>Total</b>                     | <b>6.011.169</b>  | <b>Total</b>                     |
| Non-current assets               |                   |                                  |
| <b>Hotel operating equipment</b> | <b>22.772.653</b> | <b>Hotel operating equipment</b> |

**9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT**

**Aset Lancar**

|  | 2021               |
|--|--------------------|
| <b>Bangunan siap dijual</b>                  |                    |
| <u>Apartemen dan perkantoran siap dijual</u> |                    |
| The Pakubuwono Spring                        | 400.431.648        |
| Borneo Bay Residence                         | 193.794.597        |
| Soho Pancoran                                | 70.861.997         |
| Podomoro Golf View                           | 22.263.022         |
| Central Park                                 | 20.002.553         |
| Green Bay                                    | 17.633.224         |
| Grand Madison                                | 15.861.444         |
| Metro Park Residence                         | 7.671.501          |
| Soho @ Podomoro City                         | 4.513.979          |
| Madison Park                                 | 1.763.510          |
| The Lavande                                  | 1.600.932          |
| Gading Nias                                  | 914.322            |
| Parahyangan Residences                       | 382.364            |
| <u>Kios dan gerai siap dijual</u>            |                    |
| Plaza Kenari Mas                             | 90.551.886         |
| The Plaza Balikpapan                         | 47.320.773         |
| <u>Rumah dan rumah toko siap dijual</u>      |                    |
| Vimala Hills                                 | 35.156.708         |
| Green Permata                                | 11.759.063         |
| Podomoro Golf View                           | 3.457.348          |
| Grand Taruma Karawang                        | 2.761.330          |
| <b>Subjumlah</b>                             | <b>948.702.201</b> |

**9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES**

**Current Assets**

|  | 2020                 |                  |
|--|----------------------|------------------|
| <b>Buildings ready for sale</b>              |                      |                  |
| <u>Apartments and offices ready for sale</u> |                      |                  |
| The Pakubuwono Spring                        | 522.941.010          |                  |
| Borneo Bay Residence                         | 268.783.672          |                  |
| Soho Pancoran                                | 86.889.696           |                  |
| Podomoro Golf View                           | 27.776.859           |                  |
| Central Park                                 | 20.002.553           |                  |
| Green Bay                                    | 17.633.224           |                  |
| Grand Madison                                | 31.439.400           |                  |
| Metro Park Residence                         | 12.141.056           |                  |
| Soho @ Podomoro City                         | 4.513.979            |                  |
| Madison Park                                 | 1.763.510            |                  |
| The Lavande                                  | 1.600.932            |                  |
| Gading Nias                                  | 914.322              |                  |
| Parahyangan Residences                       | 382.364              |                  |
| <u>Kiosks and counters ready for sale</u>    |                      |                  |
| Plaza Kenari Mas                             | 116.940.269          |                  |
| The Plaza Balikpapan                         | 47.212.171           |                  |
| <u>Houses and shophouses ready for sale</u>  |                      |                  |
| Vimala Hills                                 | 54.911.942           |                  |
| Green Permata                                | 9.628.791            |                  |
| Podomoro Golf View                           | 3.457.348            |                  |
| Grand Taruma Karawang                        | -                    |                  |
| <b>Sub-total</b>                             | <b>1.228.933.098</b> | <b>Sub-total</b> |



**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan)**

**Aset Lancar** (Lanjutan)

|                                       | 2021                 |
|---------------------------------------|----------------------|
| <b>Bangunan dalam Penyelesaian</b>    |                      |
| Podomoro City Deli Medan              | 1.992.895.701        |
| Podomoro Park Bandung                 | 1.834.707.360        |
| Harco Glodok                          | 760.329.595          |
| Podomoro Golf View                    | 683.104.713          |
| Borneo Bay Residence                  | 169.183.130          |
| Kota Kertabumi                        | 159.299.736          |
| Orchard Park Batam                    | 129.070.716          |
| Vimala Hills                          | 104.011.855          |
| Grand Taruma Karawang                 | 19.462.671           |
| The Plaza Balikpapan                  | 10.200.575           |
| Subjumlah                             | 5.862.266.052        |
| <b>Tanah yang sedang dikembangkan</b> | 955.622.413          |
| <b>Jumlah</b>                         | <b>7.766.590.666</b> |

Persentase penyelesaian masing-masing proyek adalah sebagai berikut:

|                          | 2021         |
|--------------------------|--------------|
| Podomoro City Deli Medan | 69,83%-100%  |
| Podomoro Park Bandung    | 1,71%-43,85% |
| Harco Glodok             | 96,75%-100%  |
| Podomoro Golf View       | 0,82%-100%   |
| Borneo Bay Residence     | 8,64%-100%   |
| Kota Kertabumi           | 6,60%-50,57% |
| Orchard Park Batam       | 63,07%-100%  |
| Vimala Hills             | 15,69%       |
| Grand Taruma Karawang    | 8,59%        |

**Bangunan Siap Dijual**

Merupakan apartemen, kios, gerai, perkantoran, rumah toko, dan rumah yang telah selesai pembangunannya dan siap untuk dijual.

Mutasi bangunan siap dijual adalah sebagai berikut:

|  | 2021               |
|--|--------------------|
| Saldo awal                                     | 1.228.933.098      |
| <b>Penambahan</b>                              |                    |
| Perbaikan                                      | 8.451.160          |
| Reklasifikasi dari aset tetap                  | 2.837.026          |
| Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian | 2.761.330          |
| Reklasifikasi dari properti investasi          | -                  |
| Subjumlah                                      | 14.049.516         |
| <b>Pengurangan</b>                             |                    |
| Pembebanan ke beban pokok penjualan            | 229.703.096        |
| Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian   | 64.577.317         |
| Subjumlah                                      | 294.280.413        |
| <b>Saldo akhir</b>                             | <b>948.702.201</b> |

**9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (Continued)**

**Current Assets** (Continued)

|                                     | 2020                 |
|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Buildings under Construction</b> |                      |
| Podomoro City Deli Medan            | 2.426.315.295        |
| Podomoro Park Bandung               | -                    |
| Harco Glodok                        | 714.530.440          |
| Podomoro Golf View                  | 724.154.485          |
| Borneo Bay Residence                | 95.152.671           |
| Kota Kertabumi                      | -                    |
| Orchard Park Batam                  | 141.255.641          |
| Vimala Hills                        | 76.077.005           |
| Grand Taruma Karawang               | 760.305              |
| The Plaza Balikpapan                | 10.200.575           |
| Sub-total                           | 4.188.446.417        |
| <b>Land under development</b>       | 1.938.872.064        |
| <b>Total</b>                        | <b>7.356.251.579</b> |

Details of the percentage of completion for each project are as follows:

|                          | 2020         |
|--------------------------|--------------|
| Podomoro City Deli Medan | 65,82%-100%  |
| Podomoro Park Bandung    | -            |
| Harco Glodok             | 95,97%-100%  |
| Podomoro Golf View       | 2,83%-95,71% |
| Borneo Bay Residence     | 100%         |
| Kota Kertabumi           | -            |
| Orchard Park Batam       | 63,07%-100%  |
| Vimala Hills             | 100%         |
| Grand Taruma Karawang    | 99,99%       |

**Buildings Ready for Sale**

This account represents apartments, kiosks, counters, offices, shop houses, and houses which have been completed and ready for sale.

Movement of buildings ready for sale are as follows:

|  | 2020                 |
|--|----------------------|
| Beginning balance                                  | 1.213.216.282        |
| <b>Additions</b>                                   |                      |
| Improvements                                       | 12.240.538           |
| Reclassification from property and equipment       | -                    |
| Reclassification from buildings under construction | 13.639.226           |
| Reclassification from investment properties        | 141.109.107          |
| Sub-total  | 166.988.871          |
| <b>Deduction</b>                                   |                      |
| Charged to cost of sales                           | 150.677.905          |
| Reclassification to building under construction    | 594.150              |
| Sub-total  | 151.272.055          |
| <b>Ending balance</b>                              | <b>1.228.933.098</b> |

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan)**

**Aset Lancar (Lanjutan)**

**Bangunan dalam Penyelesaian**

Bangunan dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan bangunan rumah tinggal, rumah kantor, rumah toko, kios, apartemen, dan perkantoran yang masih dalam proses konstruksi setelah dikurangi dengan pengakuan beban pokok penjualan. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek.

Mutasi bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

|   | <b>2021</b>          | <b>2020</b>          |
|---|----------------------|----------------------|
| Saldo awal                                  | 4.188.446.417        | 2.253.332.720        |
| <b>Penambahan</b>                           |                      |                      |
| Reklasifikasi dari tanah dalam pengembangan | 1.937.575.902        | 19.517.621           |
| Pembangunan konstruksi                      | 857.933.257          | 378.139.894          |
| Kapitalisasi biaya pinjaman                 | 68.885.898           | 124.468.671          |
| Reklasifikasi dari bangunan siap dijual     | 64.577.317           | 594.150              |
| Reklasifikasi dari properti investasi       | 26.310.091           | 104.785.759          |
| Dampak implementasi PSAK No. 72             | -                    | 2.099.788.770        |
| Reklasifikasi dari biaya ditangguhkan       | -                    | 1.472.103            |
| Subjumlah                                   | 2.955.282.465        | 2.728.766.968        |
| <b>Pengurangan</b>                          |                      |                      |
| Pembebanan ke beban pokok penjualan         | 1.278.701.500        | 754.863.863          |
| Reklasifikasi ke bangunan siap dijual       | 2.761.330            | 13.639.226           |
| Reklasifikasi ke aset tetap                 | -                    | 15.871.265           |
| Reklasifikasi ke tanah dalam pengembangan   | -                    | 9.278.917            |
| Subjumlah                                   | 1.281.462.830        | 793.653.271          |
| <b>Saldo akhir</b>                          | <b>5.862.266.052</b> | <b>4.188.446.417</b> |

Jumlah beban bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke persediaan aset real estat pada tahun 2021 dan 2020 sebesar Rp 68.113.257 ribu dan Rp 124.027.597 ribu.

**Tanah yang Sedang Dikembangkan**

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

|  | <b>2021</b>        | <b>2020</b>          |
|--|--------------------|----------------------|
| Saldo awal                                     | 1.938.872.064      | 205.103.928          |
| <b>Penambahan</b>                              |                    |                      |
| Reklasifikasi dari tanah belum dikembangkan    | 720.832.916        | 1.590.205.906        |
| Pengembangan tanah                             | 232.165.480        | 196.395.837          |
| Reklasifikasi dari aset tetap                  | -                  | 1.482.943            |
| Kapitalisasi biaya pinjaman                    | 1.327.855          | -                    |
| Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian | -                  | 9.278.917            |
| Subjumlah                                      | 954.326.251        | 1.797.363.603        |
| <b>Pengurangan</b>                             |                    |                      |
| Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian   | 1.937.575.902      | 19.517.621           |
| Reklasifikasi ke aset tetap                    | -                  | 2.271.899            |
| Pembebanan ke beban pokok penjualan            | -                  | 41.805.947           |
| Subjumlah                                      | 1.937.575.902      | 63.595.467           |
| <b>Saldo akhir</b>                             | <b>955.622.413</b> | <b>1.938.872.064</b> |

**9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (Continued)**

**Current Assets (Continued)**

**Buildings Under Construction**

Buildings under construction consist of acquisition cost of housing, home offices, shophouses, kiosks, apartments, and offices under construction, net of costs of sales recognized based. Management believes that there are no constraints in the completion of the projects.

Movements of buildings under construction are as follows:

|   | <b>2021</b>          | <b>2020</b>          |
|---|----------------------|----------------------|
| Beginning balance                               | 2.253.332.720        | 2.253.332.720        |
| <b>Additions</b>                                |                      |                      |
| Reclassification from land under development    | 19.517.621           | 19.517.621           |
| Construction development                        | 378.139.894          | 378.139.894          |
| Capitalization of borrowing costs               | 124.468.671          | 124.468.671          |
| Reclassifications from buildings ready for sale | 594.150              | 594.150              |
| Reclassifications from investment properties    | 104.785.759          | 104.785.759          |
| Effect of implementation of PSAK No. 72         | 2.099.788.770        | 2.099.788.770        |
| Reclassifications from deferred charges         | 1.472.103            | 1.472.103            |
| Sub-total                                       | 2.728.766.968        | 2.728.766.968        |
| <b>Deductions</b>                               |                      |                      |
| Charged to cost of sales                        | 754.863.863          | 754.863.863          |
| Reclassification to buildings ready for sale    | 13.639.226           | 13.639.226           |
| Reclassification to property and equipment      | 15.871.265           | 15.871.265           |
| Reclassification to land under development      | 9.278.917            | 9.278.917            |
| Sub-total                                       | 793.653.271          | 793.653.271          |
| <b>Ending balance</b>                           | <b>4.188.446.417</b> | <b>2.253.332.720</b> |

Total interest expense capitalized to real estate assets inventories in 2021 and 2020 amounted to Rp 68,113,257 thousand and Rp 124,027,597 thousand, respectively.

**Land under Development**

Movements of land under development are as follows:

|   | <b>2021</b>          | <b>2020</b>        |
|---|----------------------|--------------------|
| Beginning balance                                 | 205.103.928          | 205.103.928        |
| <b>Additions</b>                                  |                      |                    |
| Reclassification from land not yet developed      | 1.590.205.906        | 1.590.205.906      |
| Land development                                  | 196.395.837          | 196.395.837        |
| Reclassification from property and equipment      | 1.482.943            | 1.482.943          |
| Capitalization of borrowing cost                  | -                    | -                  |
| Reclassification from building under construction | 9.278.917            | 9.278.917          |
| Sub-total   | 1.797.363.603        | 1.797.363.603      |
| <b>Deductions</b>                                 |                      |                    |
| Reclassification to building under construction   | 19.517.621           | 19.517.621         |
| Reclassification to property and equipment        | 2.271.899            | 2.271.899          |
| Charged to cost of sales                          | 41.805.947           | 41.805.947         |
| Sub-total   | 63.595.467           | 63.595.467         |
| <b>Ending balance</b>                             | <b>1.938.872.064</b> | <b>205.103.928</b> |

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan)**

**Aset Lancar (Lanjutan)**

**Tanah yang Sedang Dikembangkan (Lanjutan)**

Pada tahun 2021, tanah yang sedang dikembangkan merupakan tanah milik AKS, PAP, KPTS (entitas anak PAL) dan GCK. Pada tahun 2020, tanah yang sedang dikembangkan merupakan tanah milik TK (entitas anak PGK), AKS, PAP, dan PMKM (entitas anak CTM) yang telah dikembangkan untuk membangun proyek.

**Aset Tidak Lancar**

Merupakan real estat yang belum dikembangkan dengan rincian sebagai berikut:

|               | 2021                 | 2020                 |
|---------------|----------------------|----------------------|
| Perusahaan    | 45.108.950           | 45.108.950           |
| Entitas anak  |                      |                      |
| KUS           | 3.244.026.059        | 3.231.855.418        |
| BSM           | 763.869.477          | 763.801.352          |
| PGK           | 324.024.599          | 289.136.300          |
| PBI           | 299.044.132          | 282.043.451          |
| TKB           | 90.776.483           | 90.776.483           |
| CCB           | 68.410.397           | 68.410.397           |
| BMI           | 42.331.495           | 269.037.014          |
| PBA           | 2.235.135            | 2.235.135            |
| GCK           | -                    | 697.512.697          |
| <b>Jumlah</b> | <b>4.879.826.727</b> | <b>5.739.917.197</b> |

Real estat belum dikembangkan berupa tanah milik:

- Perusahaan, seluas 6.775 m<sup>2</sup> terletak di Jl. Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat.
- BSL (entitas anak BSM), seluas 197.164 m<sup>2</sup> di Rorotan, Jakarta Timur.
- AM (entitas anak PGK), seluas 868.504 m<sup>2</sup> dan 882.126 m<sup>2</sup> masing-masing pada tahun 2021 dan 2020, terletak di Desa Karawang Kulon, Karawang Barat, Jawa Barat.
- PBI seluas 25.114 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Batununggal dan Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, Jawa Barat dan seluas 95.108 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Mengger dan Kelurahan Wates, Kecamatan Bandung Kidul, Jawa Barat.
- BMI, seluas 53.992 m<sup>2</sup> dan 897.698 m<sup>2</sup> masing-masing pada tahun 2021 dan 2020, terletak di Karawang.
- GCK seluas 97.180 m<sup>2</sup> pada tahun 2020 terletak di Klender, Jakarta Timur.

**9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (Continued)**

**Current Assets (Continued)**

**Land Under Development (Continued)**

In 2021, land under development represents land owned by AKS, PAP, KPTS (subsidiary of PAL) and GCK. In 2020, land under development represents land owned by TK (subsidiary of PGK), AKS, PAP, and PMKM (subsidiary of CTM), which have started the project development.

**Non-current Assets**

Details of real estate not yet developed are as follows:

|               | 2021                 | 2020                 |              |
|---------------|----------------------|----------------------|--------------|
| Perusahaan    | 45.108.950           | 45.108.950           | The Company  |
| Entitas anak  |                      |                      | Subsidiaries |
| KUS           | 3.244.026.059        | 3.231.855.418        | KUS          |
| BSM           | 763.869.477          | 763.801.352          | BSM          |
| PGK           | 324.024.599          | 289.136.300          | PGK          |
| PBI           | 299.044.132          | 282.043.451          | PBI          |
| TKB           | 90.776.483           | 90.776.483           | TKB          |
| CCB           | 68.410.397           | 68.410.397           | CCB          |
| BMI           | 42.331.495           | 269.037.014          | BMI          |
| PBA           | 2.235.135            | 2.235.135            | PBA          |
| GCK           | -                    | 697.512.697          | GCK          |
| <b>Jumlah</b> | <b>4.879.826.727</b> | <b>5.739.917.197</b> | <b>Total</b> |

Real estate not yet developed represents land owned by:

- The Company, measuring 6,775 m<sup>2</sup> located at Jl. Tanjung Duren Selatan, West Jakarta.
- BSL (subsidiary of BSM), measuring 197,164 m<sup>2</sup> at Rorotan, East Jakarta.
- AM (subsidiary of PGK), measuring 868,504 m<sup>2</sup> and 882,126 m<sup>2</sup> in 2021 and 2020, respectively, located at Desa Karawang Kulon, Karawang Barat, West Java.
- PBI measuring 25,114 m<sup>2</sup> located at Kelurahan Batununggal and Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, West Java and measuring 95,108 m<sup>2</sup> located at Kelurahan Mengger and Kelurahan Wates, Kecamatan Bandung Kidul, West Java.
- BMI, measuring 53,992 m<sup>2</sup> and 897,698 m<sup>2</sup> in 2021 and 2020, respectively, located in Karawang.
- GCK measuring 97,180 m<sup>2</sup> in 2020 located at Klender, East Jakarta.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**9. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (Lanjutan)**

**Aset Tidak Lancar (Lanjutan)**

- CCB, seluas 151.310 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Makassar.
- Real estat belum dikembangkan milik TKB dan PBA (entitas anak) pada tahun 2021 dan 2020 merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan dan kapitalisasi biaya untuk mendapatkan hak atas tanah, konsultan, perizinan dan lain-lain.

**Aset Reklamasi**

Real estat belum dikembangkan milik entitas anak KUS (dari MWS dan ADP) dan entitas anak BSM (dari JKP) merupakan aset reklamasi. Pada tahun 2021 dan 2020, merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan dan kapitalisasi biaya untuk mendapatkan hak atas tanah, biaya konsultan, biaya perizinan, biaya-biaya sehubungan dengan kontribusi sebagai syarat perolehan perizinan dan lain-lain.

**MWS**

Pada tahun 2021 dan 2020, saldo aset reklamasi masing-masing sebesar Rp 2.885.339.506 ribu dan Rp 2.873.168.865 ribu.

**JKP**

Pada tahun 2021 dan 2020, saldo aset reklamasi masing-masing sebesar Rp 516.704.502 ribu.

**ADP**

Pada tahun 2021 dan 2020, saldo aset reklamasi masing-masing sebesar Rp 358.713.083 ribu.

Hak legal atas tanah aset real estat berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20 - 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2027 - 2045. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan, proses sertifikasi hak atas tanah dan balik nama karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Pada tahun 2021 dan 2020, aset real estat masing-masing sebesar Rp 3.228.866.463 ribu dan Rp 2.851.994.840 ribu digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 23).

Sebagian aset real estat diasuransikan bersama dengan properti investasi dan aset tetap (Catatan 14 dan 15).

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

Berdasarkan penelaahan terhadap aset real estat pada akhir periode pelaporan, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset real estat.

**9. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES (Continued)**

**Non-current Assets (Continued)**

- CCB, measuring 151,310 m<sup>2</sup> located at Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Makassar.
- Real estate not yet developed, owned by TKB and PBA (subsidiary) in 2021 and 2020 are capitalized costs for landrights, consultant and license costs, etc.

**Reclamation Assets**

Real estate not yet developed as owned by KUS subsidiaries (from MWS and ADP) and BSM subsidiaries (from JKP) are reclamation assets. In 2021 and 2020, the account consists of capitalized costs for landrights, consultant fee, license costs, costs related to contributions as a condition of obtaining the permit, and others.

**MWS**

In 2021 and 2020, balance of reclamation assets amounted to Rp 2,885,339,506 thousand and Rp 2,873,168,865 thousand, respectively.

**JKP**

In 2021 and 2020, balance of reclamation assets amounted to Rp 516,704,502 thousand, respectively.

**ADP**

In 2021 and 2020, balance of reclamation assets amounted to Rp 358,713,083 thousand, respectively.

The legal rights over the land in the form of HGB under the name of the Group has a period of 20 - 30 years until 2027 - 2045. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landrights, certification process and transfer of title since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

In 2021 and 2020, real estate assets amounting to Rp 3,228,866,463 thousand and Rp 2,851,994,840 thousand, respectively, are used as collateral for bank loans (Note 23).

Part of real estate assets was insured along with investment properties and property and equipment (Notes 14 and 15).

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

Based on the review of real estate assets at the end of the reporting period, management believes that there is no decline in the value of real estate assets.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**10. PAJAK DIBAYAR DI MUKA**

|                          | <u>2021</u>               |
|--------------------------|---------------------------|
| Pajak pertambahan nilai  | 204.240.395               |
| Pajak penghasilan        |                           |
| Pasal 28A - entitas anak | <u>1.275.455</u>          |
| <b>Jumlah</b>            | <b><u>205.515.850</u></b> |

**11. BIAYA DIBAYAR DI MUKA**

|                   | <u>2021</u>               |
|-------------------|---------------------------|
| Beban pajak final | 220.114.893               |
| Sewa              | 161.247                   |
| Lain-lain         | <u>9.559.386</u>          |
| <b>Jumlah</b>     | <b><u>229.835.526</u></b> |

**12. ASET KEUANGAN LAINNYA**

|                                | <u>2021</u>               |
|--------------------------------|---------------------------|
| Aset keuangan lainnya "FVOCI": |                           |
| Investasi saham                | 325.236.677               |
| Investasi SHREIT               | <u>104.631.035</u>        |
| <b>Subjumlah</b>               | <b><u>429.867.712</u></b> |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi: |                           |
| Deposito berjangka pada pihak ketiga             | 219.557.566               |
| Rekening bank yang dibatasi penggunaannya        | <u>30.531.687</u>         |
| <b>Subjumlah</b>                                 | <b><u>250.089.253</u></b> |
| <b>Jumlah</b>                                    | <b><u>679.956.965</u></b> |

**Investasi Saham**

Pada tahun 2021 dan 2020, entitas anak, BMI, memiliki 10,48% kepemilikan saham PT Trans Heksa Karawang (THK).

Pada tahun 2021 dan 2020, MWS (entitas anak KUS), memiliki 11,11% kepemilikan saham PT Pembangunan Kota Tua Jakarta (PKTJ).

Pada tahun 2021 dan 2020, Perusahaan memiliki saham preferen tanpa hak suara pada St Gallen Hotels Limited dengan jumlah saham sebanyak masing-masing 70 saham dan 100 saham seri A.

Saham-saham tersebut dimaksudkan untuk memperoleh potensi keuntungan dalam jangka panjang karena investee bergerak dalam industri yang sama dengan Grup.

Pada tahun 2021 dan 2020, investasi saham diukur pada nilai wajar masing-masing sebesar Rp 325.236.677 ribu dan Rp 476.918.197 ribu.

**Investasi SHREIT**

Akun ini merupakan investasi Perusahaan pada *Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust* (SHREIT). Jumlah unit dan nilai pasar adalah sebagai berikut:

|                                      | <u>2021</u>               |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Jumlah unit (Jumlah penuh)           | 100.194.100               |
| Nilai pasar dalam THB ("Ribuan")     | <u>244.474</u>            |
| <b>Setara dengan (Ribuan Rupiah)</b> | <b><u>104.631.035</u></b> |

**10. PREPAID TAXES**

|              | <u>2020</u>               |                            |
|--------------|---------------------------|----------------------------|
|              | 203.887.997               | Value added tax            |
|              |                           | Income taxes               |
|              | <u>1.275.455</u>          | Article 28A - subsidiaries |
| <b>Total</b> | <b><u>205.163.452</u></b> |                            |

**11. PREPAID EXPENSES**

|              | <u>2020</u>               |           |
|--------------|---------------------------|-----------|
|              | 231.654.868               | Final tax |
|              | 336.692                   | Rent      |
|              | <u>8.265.812</u>          | Others    |
| <b>Total</b> | <b><u>240.257.372</u></b> |           |

**12. OTHER FINANCIAL ASSETS**

|                                | <u>2020</u>               |                              |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Aset keuangan lainnya "FVOCI": |                           | Financial assets at "FVOCI": |
| Investments in shares          | 476.918.197               | Investments in shares        |
| Investments in SHREIT          | <u>147.820.834</u>        | Investments in SHREIT        |
| <b>Sub-total</b>               | <b><u>624.739.031</u></b> |                              |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Financial asset at amortized cost: |             |
| Time deposits with third parties   | 145.681.748 |

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| Restricted cash in banks | <u>47.627.341</u>         |
| <b>Sub-total</b>         | <b><u>193.309.089</u></b> |

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| <b>Total</b> | <b><u>818.048.120</u></b> |
|--------------|---------------------------|

**Investments in Shares**

In 2021 and 2020, BMI, a subsidiary, holds 10.48% ownership of PT Trans Heksa Karawang (THK).

In 2021 and 2020, MWS (subsidiary of KUS), holds 11.11% ownership of PT Pembangunan Kota Tua Jakarta (PKTJ).

In 2021 and 2020, the Company holds preference shares of St. Gallen Hotels Limited with total 70 shares and 100 shares of non voting-redeemable series A, respectively.

These shares are held primarily for long-term growth potential since investees are engaged in the similar business with the Group.

In 2021 and 2020, investment in shares measured at fair value amounted to Rp 325,236,677 thousand and Rp 476,918,197 thousand, respectively.

**Investments in SHREIT**

This account represents investment of the Company in *Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust* (SHREIT). Total units and market value are as follows:

|   | <u>2020</u>               |  |
|---|---------------------------|--|
| Total units (Full amount)                 | 100.194.100               |  |
| Market value of THB (in thousand)         | <u>314.609</u>            |  |
| <b>Equivalent (In Thousand of Rupiah)</b> | <b><u>147.820.834</u></b> |  |

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**12. ASET KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)**

**Deposito Berjangka pada Pihak Ketiga**

|   | <b>2021</b>        |
|---|--------------------|
| Rupiah  |                    |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk                           | 83.882.603         |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk                                  | 40.472.138         |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk                           | 36.058.661         |
| PT Bank Permata Tbk                                     | 34.189.764         |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk                  | 10.571.519         |
| PT Bank UOB Indonesia                                   | 9.062.756          |
| PT Bank Maybank Syariah Indonesia                       | -                  |
| Lain-lain (masing-masing di bawah<br>Rp 3.000.000 ribu) | 5.320.125          |
| <b>Jumlah</b>   | <b>219.557.566</b> |

|  |               |
|--|---------------|
| Tingkat bunga deposito berjangka per tahun |               |
| Rupiah                                     | 1,45% - 5,00% |

Deposito berjangka pada pihak ketiga yang dijamin dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli oleh Bank yang bersangkutan. Pencairan deposito berjangka akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemajuan penyelesaian pekerjaan dan dokumen-dokumen terkait sebagaimana dirinci dalam perjanjian (Catatan 44d).

**Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya**

|   | <b>2021</b>       |
|---|-------------------|
| Rupiah  |                   |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk                  | 4.281.739         |
| PT Bank Central Asia Tbk                                | 2.937.994         |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk                                  | 2.500.000         |
| Lain-lain (masing-masing di bawah<br>Rp 2.000.000 ribu) | 2.578.875         |
| Dolar Singapura   |                   |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk                                  | 18.233.079        |
| <b>Jumlah</b>   | <b>30.531.687</b> |

Seluruh rekening bank yang dibatasi penggunaannya, merupakan rekening yang dibatasi penggunaannya oleh masing-masing bank sehubungan dengan utang bank jangka panjang (Catatan 23) dan utang lembaga keuangan lainnya (Catatan 27).

**12. OTHER FINANCIAL ASSETS (Continued)**

**Time Deposits with Third Parties**

|  | <b>2020</b>        |  |
|--|--------------------|--|
| Rupiah                                       |                    |  |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk                | 29.832.585         |  |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk                       | 19.881.034         |  |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk                | 23.488.898         |  |
| PT Bank Permata Tbk                          | 35.094.890         |  |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk       | 10.775.433         |  |
| PT Bank UOB Indonesia                        | 10.480.157         |  |
| PT Bank Maybank Syariah Indonesia            | 12.139.046         |  |
| Others (each below<br>Rp 3,000,000 thousand) | 3.989.705          |  |
| <b>Total</b>                                 | <b>145.681.748</b> |  |

|   |               |
|---|---------------|
| Interest rates per annum on time deposits |               |
| Rupiah                                    | 3,00% - 5,00% |

Time deposits with third parties are guarantees related to the credit facilities provided by the banks to the Group. The withdrawal of time deposits will be made in accordance with the progress of the completion of construction and the related documents as specified in each respective agreement (Note 44d).

**Restricted Cash in Banks**

|  | <b>2020</b>       |  |
|--|-------------------|--|
| Rupiah                                       |                   |  |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk       | 18.356.763        |  |
| PT Bank Central Asia Tbk                     | 3.358.633         |  |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk                       | 5.500.000         |  |
| Others (each below<br>Rp 2,000,000 thousand) | 2.006.908         |  |
| Singapore Dollar                             |                   |  |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk                       | 18.405.037        |  |
| <b>Total</b>                                 | <b>47.627.341</b> |  |

All restricted cash in banks are bank accounts which are required by respective banks in relation to the long-term bank loans (Note 23) and other financial institution loans (Note 27).



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI**

Rincian investasi saham pada entitas asosiasi yang dicatat dengan metode ekuitas adalah sebagai berikut:

|                                   | <u>2021</u>               |
|-----------------------------------|---------------------------|
| PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)  | 127.322.229               |
| PT Citra Gemilang Nusantara (CGN) | 14.566.792                |
| <b>Jumlah</b>                     | <b><u>141.889.021</u></b> |

MGP

MGP berkedudukan di Jakarta dengan nama proyek Senayan City dengan persentase kepemilikan Perusahaan sebesar 25,50%.

CGN

CGN berkedudukan di Jakarta dengan nama proyek Lindeteves Trade Center dengan persentase kepemilikan Perusahaan sebesar 35,00%.

Investasi pada perusahaan tersebut di atas diperoleh terutama untuk tujuan potensi pertumbuhan jangka panjang, karena seluruh entitas tersebut bergerak dalam industri properti yang sama dengan industri Grup.

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

|  | <u>2021</u>               |
|--|---------------------------|
| <u>MGP</u>   |                           |
| Saldo awal   | 89.469.117                |
| Perubahan tahun berjalan   |                           |
| Pembagian dividen  | -                         |
| Bagian rugi neto   | (10.642.817)              |
| Penyesuaian atas bagian laba neto atas perubahan kebijakan akuntansi | 56.805.033                |
| Penyesuaian lain-lain  | (8.073.815)               |
| Bagian penghasilan komprehensif lain                                 | (235.289)                 |
| <b>Saldo akhir</b>   | <b><u>127.322.229</u></b> |
| <u>CGN</u>   |                           |
| Saldo awal   | 13.480.812                |
| Perubahan tahun berjalan   |                           |
| Pembagian dividen  | (1.400.000)               |
| Bagian laba neto   | 2.787.000                 |
| Bagian penghasilan komprehensif lain                                 | (301.020)                 |
| <b>Saldo akhir</b>   | <b><u>14.566.792</u></b>  |

Ringkasan informasi keuangan di bawah ini merupakan jumlah yang disajikan dalam laporan keuangan entitas asosiasi yang disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

**13. INVESTMENTS IN ASSOCIATES**

Details of investments in associates accounted for under the equity method are as follows:

|                                   | <u>2020</u>               |
|-----------------------------------|---------------------------|
| PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)  | 89.469.117                |
| PT Citra Gemilang Nusantara (CGN) | 13.480.812                |
| <b>Total</b>                      | <b><u>102.949.929</u></b> |

MGP

MGP is domiciled in Jakarta whose project is named Senayan City with percentage ownership by the Company is at 25.50%.

CGN

CGN is domiciled in Jakarta whose project is named Lindeteves Trade Center with percentage ownership by the Company is at 35.00%.

These investments are held primarily for long-term growth potential, since these companies are engaged in the property business similar to the Group.

Movements of investments in associates are as follows:

|   | <u>2020</u>              |
|---|--------------------------|
| <u>MGP</u>  |                          |
| Beginning balance   | 62.453.402               |
| Changes during the year   |                          |
| Dividends distribution  | (28.050.000)             |
| Share in net loss   | (9.491.607)              |
| Adjustment share in net income for changes in accounting policy | 63.016.363               |
| Other adjustments   | -                        |
| Share in other comprehensive income                             | 1.540.959                |
| <b>Ending balance</b>   | <b><u>89.469.117</u></b> |
| <u>CGN</u>  |                          |
| Beginning balance   | 14.884.958               |
| Changes during the year   |                          |
| Dividends distribution  | (4.900.000)              |
| Share in net profit   | 1.722.223                |
| Share in other comprehensive income                             | 1.773.631                |
| <b>Ending balance</b>   | <b><u>13.480.812</u></b> |

The summarized financial information below represents the amounts as shown in the associates' financial statements prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**13. INVESTASI SAHAM PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)**

Rekonsiliasi dari ringkasan informasi keuangan entitas asosiasi terhadap jumlah tercatat dari bagian entitas asosiasi yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

|   | <b>MGP</b>           |                      | <b>CGN</b>         |                    |   |
|---|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|---|
|   | <b>2021</b>          | <b>2020</b>          | <b>2021</b>        | <b>2020</b>        |   |
| <u>Laporan Posisi Keuangan</u>                                |                      |                      |                    |                    | <u>Statement of Financial Position</u>                            |
| Aset lancar   | 193.871.405          | 208.433.214          | 113.660.824        | 110.963.970        | Current assets  |
| Aset tidak lancar   | 4.673.327.451        | 4.958.224.670        | 31.301.073         | 34.458.615         | Non-current assets  |
| <b>Jumlah aset</b>  | <b>4.867.198.856</b> | <b>5.166.657.884</b> | <b>144.961.897</b> | <b>145.422.585</b> | <b>Total assets</b>   |
| Liabilitas jangka pendek                                      | 240.907.537          | 435.615.653          | 60.660.130         | 47.492.859         | Current liabilities   |
| Liabilitas jangka panjang                                     | 612.081.791          | 674.173.463          | 42.689.028         | 59.419.784         | Non-current liabilities   |
| Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk | 4.014.209.528        | 4.056.868.768        | 41.619.402         | 38.516.604         | Equity attributable to owners of the Company                      |
| Kepentingan nonpengendali                                     | -                    | -                    | (6.663)            | (6.662)            | Non-controlling interest  |
| <b>Jumlah liabilitas dan ekuitas</b>                          | <b>4.867.198.856</b> | <b>5.166.657.884</b> | <b>144.961.897</b> | <b>145.422.585</b> | <b>Total liabilities and equity</b>                               |
| <u>Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain</u>    |                      |                      |                    |                    | <u>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</u> |
| Penjualan dan pendapatan usaha                                | 441.061.505          | 484.950.610          | 20.710.431         | 21.163.178         | Sales and revenue   |
| Beban   | (192.641.445)        | (208.055.330)        | (12.747.575)       | (16.243.365)       | Expenses  |
| Penurunan nilai wajar atas properti investasi                 | (290.156.598)        | (314.117.268)        | -                  | -                  | Decrease of fair value of investment property                     |
| <b>Labanya (rugi) tahun berjalan</b>                          | <b>(41.736.538)</b>  | <b>(37.221.988)</b>  | <b>7.962.856</b>   | <b>4.919.813</b>   | <b>Profit (loss) for the year</b>                                 |
| Penghasilan (rugi) komprehensif lain                          | (922.702)            | 6.042.977            | (860.057)          | 5.067.517          | Other comprehensive income (loss)                                 |
| <b>Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan</b>         | <b>(42.659.240)</b>  | <b>(31.179.011)</b>  | <b>7.102.799</b>   | <b>9.987.330</b>   | <b>Total comprehensive income (loss) for the year</b>             |

|   | <b>MGP</b>         |                   |  |
|---|--------------------|-------------------|--|
|   | <b>2021</b>        | <b>2020</b>       |  |
| Aset neto entitas asosiasi                    | 4.014.209.528      | 4.056.868.768     | Net assets of the associate                  |
| Proporsi bagian kepemilikan Grup              | 1.023.623.430      | 1.034.051.536     | Proportion of the Group ownership interest   |
| Penyesuaian model nilai wajar ke metode biaya | (896.301.201)      | (944.582.419)     | Adjustment of fair value model to cost model |
| <b>Nilai tercatat bagian Grup</b>             | <b>127.322.229</b> | <b>89.469.117</b> | <b>Carrying amount of the Group interest</b> |
|   | <b>CGN</b>         |                   |  |
|   | <b>2021</b>        | <b>2020</b>       |  |
| Aset neto entitas asosiasi                    | 41.619.403         | 38.516.604        | Net assets of the associate                  |
| Proporsi bagian kepemilikan Grup              | 14.566.792         | 13.480.812        | Proportion of the Group ownership interest   |
| <b>Nilai tercatat bagian Grup</b>             | <b>14.566.792</b>  | <b>13.480.812</b> | <b>Carrying amount of the Group interest</b> |

MGP mengukur properti investasi menggunakan metode nilai wajar. Perusahaan melakukan penyesuaian dari metode nilai wajar ke metode biaya pada laporan keuangan konsolidasian.

MGP measures their investment property using fair value model. The Group makes adjustment from fair value model to cost model in the consolidated financial statements.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**14. PROPERTI INVESTASI**

|                         | <b>1 Januari/<br/>January 1, 2021</b> | <b>Penambahan/<br/>Additions</b> | <b>Pengurangan/<br/>Deductions</b> | <b>Reklasifikasi/<br/>Reclassifications</b> | <b>31 Desember/<br/>December 31,<br/>2021</b> |                            |
|-------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|---|---|----------------------------|
| Biaya perolehan:        |                                       |                                  |                                    |   |   | Acquisition cost:          |
| Tanah                   | 1.079.138.958                         | -                                | -                                  | (5.615.814)                                 | 1.073.523.144                                 | Land                       |
| Bangunan dan prasarana  | 7.614.763.637                         | 62.486.383                       | -                                  | (24.416.529)                                | 7.652.833.491                                 | Building and facilities    |
| Mesin dan peralatan     | 383.878.710                           | 5.543.822                        | -                                  | -   | 389.422.532                                   | Machinery and equipment    |
| Aset dalam penyelesaian | 854.642.093                           | 60.664.731                       | -                                  | 136.947.084                                 | 1.052.253.908                                 | Construction-in-progress   |
| <b>Subjumlah</b>        | <b>9.932.423.398</b>                  | <b>128.694.936</b>               | <b>-</b>                           | <b>106.914.741</b>                          | <b>10.168.033.075</b>                         | <b>Sub-total</b>           |
| Akumulasi penyusutan:   |                                       |                                  |                                    |   |   | Accumulated depreciation:  |
| Bangunan dan prasarana  | 1.778.148.759                         | 255.008.007                      | -                                  | (8.089.548)                                 | 2.025.067.218                                 | Building and facilities    |
| Mesin dan peralatan     | 235.929.658                           | 21.961.008                       | -                                  | -   | 257.890.666                                   | Machinery and equipment    |
| <b>Subjumlah</b>        | <b>2.014.078.417</b>                  | <b>276.969.015</b>               | <b>-</b>                           | <b>(8.089.548)</b>                          | <b>2.282.957.884</b>                          | <b>Sub-total</b>           |
| <b>Jumlah tercatat</b>  | <b>7.918.344.981</b>                  |                                  |                                    |   | <b>7.885.075.191</b>                          | <b>Net carrying amount</b> |

|                         | <b>1 Januari/<br/>January 1, 2020</b> | <b>Penambahan/<br/>Additions</b> | <b>Pengurangan/<br/>Deductions</b> | <b>Reklasifikasi/<br/>Reclassifications</b> | <b>31 Desember/<br/>December 31,<br/>2020</b> |                            |
|-------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|---|---|----------------------------|
| Biaya perolehan:        |                                       |                                  |                                    |   |   | Acquisition cost:          |
| Tanah                   | 1.056.530.818                         | 272.940                          | -                                  | 22.335.200                                  | 1.079.138.958                                 | Land                       |
| Bangunan dan prasarana  | 6.167.798.082                         | 183.143.528                      | 171.475.750                        | 1.435.297.777                               | 7.614.763.637                                 | Building and facilities    |
| Mesin dan peralatan     | 365.614.958                           | 18.284.035                       | -                                  | (20.283)                                    | 383.878.710                                   | Machinery and equipment    |
| Aset dalam penyelesaian | 2.413.752.143                         | 138.643.867                      | -                                  | (1.697.753.917)                             | 854.642.093                                   | Construction-in-progress   |
| <b>Subjumlah</b>        | <b>10.003.696.001</b>                 | <b>340.344.370</b>               | <b>171.475.750</b>                 | <b>(240.141.223)</b>                        | <b>9.932.423.398</b>                          | <b>Sub-total</b>           |
| Akumulasi penyusutan:   |                                       |                                  |                                    |   |   | Accumulated depreciation:  |
| Bangunan dan prasarana  | 1.515.004.476                         | 260.991.081                      | 61.243.891                         | 63.397.093                                  | 1.778.148.759                                 | Building and facilities    |
| Mesin dan peralatan     | 272.791.553                           | 24.956.413                       | -                                  | (61.818.308)                                | 235.929.658                                   | Machinery and equipment    |
| <b>Subjumlah</b>        | <b>1.787.796.029</b>                  | <b>285.947.494</b>               | <b>61.243.891</b>                  | <b>1.578.785</b>                            | <b>2.014.078.417</b>                          | <b>Sub-total</b>           |
| <b>Jumlah tercatat</b>  | <b>8.215.899.972</b>                  |                                  |                                    |   | <b>7.918.344.981</b>                          | <b>Net carrying amount</b> |

Pada tahun 2021, aset dalam penyelesaian terdiri dari Mal the Plaza Balikpapan, Park Avenue Batam, dan Gastro Market Grand Central Bandung, dan pada 2020, aset dalam penyelesaian terdiri dari Mal The Plaza Balikpapan dan Park Avenue Batam. Aset dalam penyelesaian yang diperkirakan selesai pada tahun 2022-2023.

Jumlah beban pinjaman yang dikapitalisasi ke aset dalam penyelesaian properti investasi pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp 22.136.817 ribu dan Rp 14.927.074 ribu.

Penghasilan sewa dari properti investasi masing-masing sebesar Rp 747.473.232 ribu dan Rp 843.160.704 ribu pada tahun 2021 dan 2020 (Catatan 34).

Beban penyusutan sebesar Rp 276.969.015 ribu dan Rp 285.947.494 ribu pada tahun 2021 dan 2020 disajikan sebagai beban langsung (Catatan 35).

Properti investasi diasuransikan bersama dengan persediaan aset real estat dan aset tetap (Catatan 9 dan 15).

Hak legal atas tanah properti investasi berupa HGB dan SHMRS atas nama Grup berjangka waktu 20 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2027 - 2045. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Sebagian properti investasi digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang dan utang lembaga keuangan lainnya (Catatan 23 dan 27).

Pada tahun 2021, nilai wajar properti investasi telah dilakukan penilaian oleh KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, dan KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan, penilai independen berdasarkan metode biaya dan pendapatan yang didukung oleh nilai pasar pada saat penilaian. Pada tahun 2020, nilai wajar properti investasi telah dilakukan penilaian oleh KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, KJPP Edi Rianto & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, KJPP Willson & Rekan, dan KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan.

In 2021, construction-in-progress consists of The Plaza Balikpapan Mall, Park Avenue Batam and Gastro Market Grand Central Bandung, and in 2020, construction-in-progress consists of The Plaza Balikpapan Mall and Park Avenue Batam. Construction-in-progress are estimated to be completed in 2022-2023.

Total borrowing cost capitalized to construction-in-progress in the completion of investment properties in 2021 and 2020 amounted to Rp 22,136,817 thousand and Rp 14,927,074 thousand, respectively.

Rent income from investment properties amounted to Rp 747,473,232 thousand and Rp 843,160,704 thousand in 2021 and 2020, respectively (Note 34).

Depreciation expenses amounting to Rp 276,969,015 thousand and Rp 285,947,494 thousand in 2021 and 2020, respectively, were recorded as part of direct costs (Note 35).

Investment properties were insured along with real estate assets inventories and property and equipment (Notes 9 and 15).

The legal rights over the land of investment properties in the form of HGB and SHMRS under the name of the Group has a period of 20 years until 2027 - 2045. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landrights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Some of investment properties were used as collateral for long-term bank loans and other financial institution loan (Notes 23 and 27).

In 2021, the fair value of investment properties has been assessed by KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, and KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan, independent appraisers based on cost and income method, supported by the market value at the time of assessment. In 2020, the fair value of investment properties has been assessed by KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, KJPP Edi Rianto & Rekan, KJPP Susan Widjojo & Rekan, KJPP Willson & Rekan, and KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**14. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)**

Nilai wajar properti investasi pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp 20.241.393.000 ribu dan Rp 20.556.214.000 ribu. Nilai wajar properti investasi di atas nilai buku pada tahun 2021 dan 2020.

Pada tahun 2020, properti investasi dengan nilai buku Rp 110.231.859 ribu dijual dengan harga Rp 704.967.451 ribu (Catatan 34).

Status hak atas tanah yang diakui dalam properti investasi pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

| Nama Perusahaan/<br>Company's Name | Nama Proyek/<br>Project's Name | Lokasi/<br>Location          | Status Hak/<br>Right Status |
|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| PT Agung Podomoro Land Tbk         | Mal Central Park               | Jakarta Barat, DKI Jakarta   | SHMSRS                      |
| PT Arah Sejahtera Abadi            | Mal Kuningan City              | Jakarta Selatan, DKI Jakarta | SHMSRS                      |
| PT Arah Sejahtera Abadi            | Perkantoran AXA Tower          | Jakarta Selatan, DKI Jakarta | SHMSRS                      |
| PT Sinar Menara Deli               | Mal Deli Park Medan            | Medan, Sumatera Utara        | SHGB                        |
| PT Kencana Unggul Sukses           | Mal Bay Walk                   | Jakarta Utara, DKI Jakarta   | SHGB                        |
| PT Tiara Metropolitan Indah        | Mal Neo SOHO                   | Jakarta Barat, DKI Jakarta   | SHGB                        |
| PT Pluit Propertindo               | Mal Emporium Pluit             | Jakarta Utara, DKI Jakarta   | SHMSRS                      |
| PT Pandega Citraniaga              | Mal The Plaza Balikpapan       | Balikpapan, Kalimantan Timur | SHMSRS                      |
| PT Brilliant Sakti Persada         | Mal Festival CityLink          | Bandung, Jawa Barat          | SHGB                        |
| PT Cipta Pesona Karya              | Mal SOHO Pancoran              | Jakarta Selatan, DKI Jakarta | SHMSRS                      |

Berdasarkan penelaahan terhadap aset tetap pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset tetap.

**14. INVESTMENT PROPERTIES (Continued)**

Fair value of investment properties in 2021 and 2020 amounted to Rp 20,241,393,000 thousand and Rp 20,556,214,000 thousand, respectively. Fair values of investment properties exceeded their carrying amounts in 2021 and 2020.

In 2020, investment properties with carrying amount of Rp 110,231,859 thousand were sold for Rp 704,967,451 thousand (Note 34).

The right status of land recognize under investment properties as of December 31, 2021 are as follows:

Based on the review of property and equipment at the end of the period, management believes that there is no decline in the value of property and equipment.

**15. ASET TETAP**

**15. PROPERTY AND EQUIPMENT**

|   | 1 Januari/<br>January 1, 2021 | Penambahan/<br>Additions | Pengurangan/<br>Deductions | Reklasifikasi/<br>Reclassifications | 31 Desember/<br>December 31, 2021 |  |
|---|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Biaya perolehan:<br>Pemilikan langsung: |                               |                          |                            |                                     |                                   | Acquisition cost:<br>Direct acquisition: |
| Tanah                                   | 458.109.385                   | 200.000                  | 1.884.806                  | (1.222.254)                         | 455.202.325                       | Land                                     |
| Bangunan dan prasarana                  | 2.595.365.963                 | 147.874.399              | 770.751                    | 804.312.644                         | 3.546.782.255                     | Building and facilities                  |
| Peralatan kantor                        | 274.400.777                   | 12.696.763               | 51.820                     | 178.623.130                         | 465.668.850                       | Office equipment                         |
| Kendaraan                               | 42.205.962                    | 2.347.855                | 35.541                     | -                                   | 44.518.276                        | Vehicles                                 |
| Perlengkapan proyek                     | 5.472.005                     | 77.204                   | -                          | -                                   | 5.549.209                         | Project equipment                        |
| Mesin dan peralatan                     | 78.069.540                    | 867.934                  | -                          | 198.601.440                         | 277.538.914                       | Machinery and equipment                  |
| Aset dalam penyelesaian                 | 1.172.270.558                 | 191.871.316              | -                          | (1.326.806.139)                     | 37.335.735                        | Construction-in-progress                 |
| <b>Subjumlah</b>                        | <b>4.625.894.190</b>          | <b>355.935.471</b>       | <b>2.742.918</b>           | <b>(146.491.179)</b>                | <b>4.832.595.564</b>              | <b>Sub-total</b>                         |
| Akumulasi penyusutan:                   |                               |                          |                            |                                     |                                   | Accumulated depreciation:                |
| Bangunan dan prasarana                  | 469.302.095                   | 163.702.692              | 549.160                    | (2.428.425)                         | 630.027.202                       | Building and facilities                  |
| Peralatan kantor                        | 170.586.933                   | 85.745.278               | 50.583                     | -                                   | 256.281.628                       | Office equipment                         |
| Kendaraan                               | 31.295.081                    | 2.856.528                | 35.541                     | -                                   | 34.116.068                        | Vehicles                                 |
| Perlengkapan proyek                     | 5.112.410                     | 294.017                  | -                          | -                                   | 5.406.427                         | Project equipment                        |
| Mesin dan peralatan                     | 38.141.433                    | 33.313.787               | -                          | 88.652                              | 71.543.872                        | Machinery and equipment                  |
| <b>Subjumlah</b>                        | <b>714.437.952</b>            | <b>285.912.302</b>       | <b>635.284</b>             | <b>(2.339.773)</b>                  | <b>997.375.197</b>                | <b>Sub-total</b>                         |
| <b>Jumlah tercatat</b>                  | <b>3.911.456.238</b>          |                          |                            |                                     | <b>3.835.220.367</b>              | <b>Net carrying amount</b>               |
|   | 1 Januari/<br>January 1, 2020 | Penambahan/<br>Additions | Pengurangan/<br>Deductions | Reklasifikasi/<br>Reclassifications | 31 Desember/<br>December 31, 2020 |  |
| Biaya perolehan:<br>Pemilikan langsung: |                               |                          |                            |                                     |                                   | Acquisition cost:<br>Direct acquisition: |
| Tanah                                   | 391.580.215                   | 4.448.178                | -                          | 62.080.992                          | 458.109.385                       | Land                                     |
| Bangunan dan prasarana                  | 2.586.624.408                 | 34.846.484               | 70.000                     | (26.034.929)                        | 2.595.365.963                     | Building and facilities                  |
| Peralatan kantor                        | 190.468.307                   | 17.303.700               | 518.250                    | 67.147.020                          | 274.400.777                       | Office equipment                         |
| Kendaraan                               | 39.456.915                    | 542.605                  | 33.575                     | 2.240.017                           | 42.205.962                        | Vehicles                                 |
| Perlengkapan proyek                     | 8.574.387                     | 40.623                   | 55.489                     | (3.087.516)                         | 5.472.005                         | Project equipment                        |
| Mesin dan peralatan                     | 68.435.184                    | 2.822.494                | 116.751                    | 6.928.613                           | 78.069.540                        | Machinery and equipment                  |
| Aset dalam penyelesaian                 | 900.848.654                   | 369.789.525              | -                          | (98.367.621)                        | 1.172.270.558                     | Construction-in-progress                 |
| <b>Subjumlah</b>                        | <b>4.185.988.070</b>          | <b>429.793.609</b>       | <b>794.065</b>             | <b>10.906.576</b>                   | <b>4.625.894.190</b>              | <b>Sub-total</b>                         |
| Akumulasi penyusutan:                   |                               |                          |                            |                                     |                                   | Accumulated depreciation:                |
| Bangunan dan prasarana                  | 288.004.749                   | 133.530.570              | 18.958                     | 47.785.734                          | 469.302.095                       | Building and facilities                  |
| Peralatan kantor                        | 180.104.449                   | 41.333.147               | 501.774                    | (50.348.889)                        | 170.586.933                       | Office equipment                         |
| Kendaraan                               | 28.161.343                    | 3.776.150                | 4.547                      | (637.865)                           | 31.295.081                        | Vehicles                                 |
| Perlengkapan proyek                     | 6.439.211                     | 563.678                  | 55.489                     | (1.834.990)                         | 5.112.410                         | Project equipment                        |
| Mesin dan peralatan                     | 25.251.824                    | 9.533.492                | 101.109                    | 3.457.226                           | 38.141.433                        | Machinery and equipment                  |
| <b>Subjumlah</b>                        | <b>527.961.576</b>            | <b>188.737.037</b>       | <b>681.877</b>             | <b>(1.578.784)</b>                  | <b>714.437.952</b>                | <b>Sub-total</b>                         |
| <b>Jumlah tercatat</b>                  | <b>3.658.026.494</b>          |                          |                            |                                     | <b>3.911.456.238</b>              | <b>Net carrying amount</b>               |

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**15. ASET TETAP (Lanjutan)**

Penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

|                                      | <b>2021</b>    |
|--------------------------------------|----------------|
| Penerimaan dari penjualan aset tetap | 3.015.200      |
| Jumlah tercatat                      | 2.107.418      |
| <b>Keuntungan penjualan</b>          | <b>907.782</b> |

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

|  | <b>2021</b>        |
|--|--------------------|
| Beban langsung (Catatan 35)              | 243.275.930        |
| Beban penjualan (Catatan 36)             | 858.600            |
| Beban umum dan administrasi (Catatan 37) | 41.777.772         |
| <b>Jumlah</b>                            | <b>285.912.302</b> |

Pada tahun 2021, aset dalam penyelesaian terutama terdiri dari rencana pembangunan hotel oleh KPP yang akan selesai pada tahun 2022.

Aset dalam penyelesaian pada tahun 2020, rencana pengembangan hotel TTLM telah selesai pada tahun 2021.

Jumlah beban pinjaman yang dikapitalisasi ke aset dalam penyelesaian pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar nihil dan Rp 33.119.311 ribu.

Hak legal atas tanah berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2027 - 2045. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Sebagian properti investasi digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang dan utang lembaga keuangan lainnya (Catatan 23 dan 27).

Sebagian persediaan aset real estat, aset tetap, dan properti investasi milik Grup telah diasuransikan bersama beberapa perusahaan asuransi, pihak ketiga, terhadap risiko kecelakaan, pencurian, dan risiko lainnya adalah sebagai berikut:

|   | <b>2021</b>    |
|---|----------------|
| Nilai pertanggungan aset                | 32.898.142.140 |
| Jumlah tercatat aset yang diasuransikan | 8.882.048.234  |

Pada tahun 2021 dan 2020, nilai wajar aset tetap telah dilakukan penilaian oleh penilai independen, KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, dan KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan, berdasarkan metode pendekatan pendapatan dan data pasar.

Nilai wajar aset tetap pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp 4.676.665.200 ribu dan Rp 4.316.086.900 ribu. Nilai wajar aset tetap di atas nilai buku pada 2021 dan 2020.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset tetap pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset tetap.

**16. ASET HAK-GUNA**

Akun ini merupakan biaya sehubungan dengan sewa Grup sebagai penyewa, dengan rincian sebagai berikut:

|                        | <b>1 Januari/<br/>January 1, 2021</b> | <b>Penambahan/<br/>Additions</b> | <b>Reklasifikasi/<br/>Reclassification</b> | <b>31 Desember/<br/>December 31,<br/>2021</b> |                            |
|------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--|---|----------------------------|
| Biaya perolehan        | 92.228.192                            | 1.111.111                        | -  | 93.339.303                                    | Acquisition cost           |
| Akumulasi penyusutan   | (20.248.381)                          | (4.370.250)                      | -  | (24.618.631)                                  | Accumulated depreciation   |
| <b>Jumlah tercatat</b> | <b>71.979.811</b>                     |                                  |  | <b>68.720.672</b>                             | <b>Net carrying amount</b> |

**15. PROPERTY AND EQUIPMENT (Continued)**

Sale of property and equipment is as follows:

|                     | <b>2020</b>  |  |
|---------------------|--------------|--|
|                     | 18.500       | Proceeds from sale of property and equipment |
|                     | 15.642       | Net carrying amount                          |
| <b>Gain on sale</b> | <b>2.858</b> |  |

Depreciation expenses were allocated as follows:

|              | <b>2020</b>        |   |
|--------------|--------------------|---|
|              | 144.444.792        | Direct costs (Note 35)                        |
|              | 1.088.711          | Selling expenses (Note 36)                    |
|              | 43.203.534         | General and administrative expenses (Note 37) |
| <b>Total</b> | <b>188.737.037</b> |   |

In 2021, construction-in-progress consists of hotel development plans by KPP which are estimated to be completed in 2022.

Construction-in-progress in 2020, hotel development plans by TTLM has been completed in 2021.

Total borrowing cost capitalized to construction-in-progress in 2021 and 2020, amounted to nil and Rp 33,119,311 thousand, respectively.

The legal rights over the land in the form of HGB under the name of the Group have a period of 20 years until 2027 - 2045. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landrights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Some of investment properties were used as collateral for long-term bank loans and other financial institution loan (Notes 23 and 27).

Part of real estate assets inventories, property and equipment and investment properties owned by the Group were insured with several third party insurance companies against accident, theft, and other risks with details as follows:

|  | <b>2020</b>    |                                   |
|--|----------------|-----------------------------------|
|  | 32.158.369.077 | Total amount of insured assets    |
|  | 8.583.416.231  | Carrying amount of insured assets |

In 2021 and 2020, fair value of property and equipment has been assessed by independent appraisers KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan, and KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan, based on income approach and market data approach.

Fair value of property and equipment as of 2021 and 2020 amounted to Rp 4,676,665,200 thousand and Rp 4,316,086,900 thousand, respectively. Fair values of property and equipment exceeded their carrying amounts in 2021 and 2020.

Based on the review of property and equipment at the end of the period, management believes that there is no decline in the value of property and equipment.

**16. RIGHT-OF-USE ASSETS**

This account represents cost related to leases of the Group as lessee, with details as follows:

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**16. ASET HAK-GUNA (Lanjutan)**

|  | <u>1 Januari/<br/>January 1, 2020</u> | <u>Penambahan/<br/>Additions</u> | <u>Reklasifikasi/<br/>Reclassification</u> | <u>31 Desember/<br/>December 31,<br/>2020</u> |   |
|--|---------------------------------------|----------------------------------|--|---|---|
| Biaya perolehan                                | -                                     |                                  | 92.228.192                                 | 92.228.192                                    | Acquisition cost                              |
| Akumulasi penyusutan                           | -                                     | (7.161.203)                      | (13.087.178)                               | (20.248.381)                                  | Accumulated depreciation                      |
| <b>Jumlah tercatat</b>                         | <b>-</b>                              |                                  |  | <b>71.979.811</b>                             | <b>Net carrying amount</b>                    |
| Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut: |                                       |                                  |  |   |   |
|  |                                       | <u>2021</u>                      | <u>2020</u>                                |   |   |
| Beban langsung (Catatan 35)                    |                                       | 750.000                          | -  |   | Direct costs (Note 35)                        |
| Beban umum dan administrasi (Catatan 37)       |                                       | 3.620.250                        | 7.161.203                                  |   | General and administrative expenses (Note 37) |
| <b>Jumlah</b>                                  |                                       | <b>4.370.250</b>                 | <b>7.161.203</b>                           | <b>Total</b>                                  |   |

**16. RIGHT-OF-USE ASSETS (Continued)**

Depreciation expenses were allocated as follows:

**17. BIAYA YANG DITANGGUHKAN**

Merupakan biaya pembangunan kantor pemasaran dan ruang pameran untuk proyek milik Grup dengan rincian sebagai berikut:

|                      | <u>2021</u>       |
|----------------------|-------------------|
| Biaya perolehan      | 105.583.080       |
| Akumulasi amortisasi | (81.447.817)      |
| <b>Neto</b>          | <b>24.135.263</b> |

Beban amortisasi sebesar Rp 7.955.647 ribu dan Rp 5.793.986 ribu masing-masing pada tahun 2021 dan 2020, dialokasikan sebagai bagian dari beban penjualan (Catatan 36).

**17. DEFERRED CHARGES**

This account represents costs related to the construction of marketing offices and show units of the Group, with details as follows:

|                          | <u>2020</u>       |                          |
|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| Cost                     | 90.997.316        | Cost                     |
| Accumulated amortization | (73.492.170)      | Accumulated amortization |
| <b>Net</b>               | <b>17.505.146</b> | <b>Net</b>               |

Amortization expense amounting to Rp 7,955,647 thousand and Rp 5,793,986 thousand, respectively, in 2021 and 2020, were recorded under selling expenses (Note 36).

**18. UTANG BANK**

Akun ini merupakan fasilitas kredit jangka pendek yang diperoleh dari:

|   | <u>2021</u>       |
|---|-------------------|
| TK - PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  | 39.740.000        |
| BSP - PT Bank Pan Indonesia Tbk             | 12.273.421        |
| PGK - PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk | -                 |
| <b>Jumlah</b>                               | <b>52.013.421</b> |

**TK**

Pada bulan Mei 2021, TK memperoleh fasilitas Kredit Konstruksi *Revolving* Terbatas dari BTN sebesar Rp 100.000.000 ribu dan *revolving* terbatas sampai dengan Rp 200.000.000 ribu atau sampai dengan pembangunan unit ke- 281, dengan jangka selama 60 bulan sampai dengan bulan Mei 2026. Pinjaman ini digunakan untuk pembangunan tahap awal sebanyak 151 unit rumah dan ruko dan tahap berikutnya sebanyak 130 unit beserta sarana dan prasarannya pada proyek Kota Kertabumi, Karawang.

Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dan tidak ada jadwal pembayaran cicilan secara bulanan. Tingkat suku bunga pada tahun 2021 adalah sebesar 9,90% per tahun.

Pengembalian pokok pinjaman dilakukan dari hasil penjualan setiap unit rumah dan ruko pada proyek Kota Kertabumi yang pembiayaannya dibiayai oleh BTN.

**18. BANK LOANS**

This account represents short-term loan facilities, with details as follows:

|   | <u>2020</u>       |   |
|---|-------------------|---|
| TK - PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  | -                 | TK - PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  |
| BSP - PT Bank Pan Indonesia Tbk             | 14.220.367        | BSP - PT Bank Pan Indonesia Tbk             |
| PGK - PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk | 5.100.000         | PGK - PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk |
| <b>Total</b>                                | <b>19.320.367</b> | <b>Total</b>                                |

**TK**

In May 2021, TK obtained a Limited Revolving Construction Credit facility from BTN amounting to Rp 100,000,000 thousand and limited revolving up to Rp 200,000,000 thousand or up to the 281<sup>st</sup> units development, for a period of 60 months until May 2026. The loan will be used for early stage construction of 151 units houses and shophouses and next stage of 130 units along with the facilities at Kota Kertabumi project, Karawang.

This loan bears floating interest and there is no monthly installment payment schedule. The interest rate in 2021 is 9.90% per annum.

Payment for principal loan is made from sale of houses and shophouses in Kota Kertabumi project that was funded by BTN.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**18. UTANG BANK (Lanjutan)**

**TK (Lanjutan)**

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa:

- Tanah dan bangunan pada proyek Kota Kertabumi, Karawang dengan jumlah luas lahan seluas 55.336 m<sup>2</sup>;
- LoU PT Agung Podomoro Land Tbk dan LoU Aking Saputra, kepada PT Pesona Gerbang Karawang, dan LoU PT Pesona Gerbang Karawang kepada TK;
- Instruksi pembayaran atas seluruh hasil pendapatan dan transaksi perumahan dan ruko Kota Kertabumi;
- Cessie atas piutang penjualan proyek Kota Kertabumi; dan
- Subordinasi yang menyatakan utang pada pihak ketiga tidak akan dilunasi sebelum kredit pada BTN dilunasi.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu sebagai berikut:

- TK wajib memberikan laporan penjualan dan daftar piutang atas penjualan yang riil dan valid;
- Memperpanjang atau memperbaharui izin-izin terkait aktivitas TK apabila telah habis masa berlakunya;
- Mengizinkan BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha TK ;
- Wajib menjaga rasio agunan riil minimal 125% selama jangka waktu kredit;
- Wajib menjaga *financial covenant* selama jangka waktu kredit yang tercermin dari *DER* maksimal 500%, rasio modal disetor terhadap kredit minimal sebesar 10% dan menjaga ekuitas selalu positif;
- Menyerahkan laporan keuangan semesteran dan laporan keuangan tahunan *audited*;
- Menyediakan dana sebesar 3% dari sisa pokok kredit di BTN sampai dengan kredit lunas;
- Memaksimalkan penjualan unit perumahan dan ruko Kota Kertabumi melalui KPR BTN;
- Menyerahkan hasil penilaian agunan selambat-lambatnya setiap 18 bulan;
- Turut aktif dalam bertransaksi menggunakan rekening dan fasilitas transaksi digital BTN;
- Menggunakan rekening di BTN untuk transaksi keuangan;
- Mencantumkan rekening BTN sebagai rekening penerimaan utama pada setiap *price list* Perumahan Kota Kertabumi;
- Setiap perubahan tipe unit dan spesifikasi teknis bangunan harus dengan persetujuan BTN;
- Dalam pelaksanaan pembangunan harus memperhatikan aspek legalitas yang berlaku; dan
- TK wajib melakukan penanaman pohon pelindung di setiap rumah.

Belum ada pembayaran utang bank pada tahun 2021.

**BSP**

Merupakan pinjaman dari PT Bank Pan Indonesia Tbk dalam bentuk pinjaman Rekening Koran dengan jumlah maksimum sebesar Rp 15.000.000 ribu yang digunakan untuk modal kerja. Jangka waktu pinjaman 12 bulan sampai dengan Desember 2022. Tingkat bunga masing-masing sebesar 9,00% per tahun pada tahun 2021 dan 2020.

Fasilitas pinjaman ini dijamin bersamaan dengan utang Bank Panin jangka panjang (Catatan 23).

**PGK**

Pada bulan Desember 2016, PGK memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi *Non Revolving* angsuran dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 100.000.000 ribu, jangka waktu fasilitas ini selama 48 bulan sampai dengan bulan Desember 2020. Fasilitas tersebut telah diperpanjang, terakhir pada bulan Desember 2020, di mana BTN setuju untuk memberikan perpanjangan fasilitas tersebut sampai dengan bulan Juni 2021. Pinjaman ini digunakan untuk pembangunan 190 unit rumah dan ruko pada Perumahan Grand Taruma, Karawang.

**18. BANK LOANS (Continued)**

**TK (Continued)**

The credit facility is secured by the following collaterals:

- Land and bulding at Kota Kertabumi project, Karawang with an area of 55,336 m<sup>2</sup>;
- LoU PT Agung Podomoro Land Tbk and LoU Aking Saputra towards PT Pesona Gerbang Karawang, and LoU PT Pesona Gerbang Karawang towards TK;
- Standing instruction from all revenues and transactions of houses and shophouses at Kota Kertabumi;
- Cessie from sales receivables at Kota Kertabumi; and
- Subordination stating that payable to third party will not be paid off before credit to BTN is paid-off.

The credit facility includes certain covenants as follows:

- TK must submit real and valid sales and and list of receivables;
- Extend or renew the TK's activity-related permits if expired;
- Allow BTN to do checking on TK's activities;
- Maintain real collateral ratio minimum 125% over the credit period;
- Maintain financial covenants over the credit period which is reflexed with DER maximum 500%, paid-in capital to debt ratio minimum 10% and keep the positively retained earnings;
- Submit the semi-annually financial statements and audited annual financial statements;
- Provide an escrow fund of 3% of remaining principal in BTN until paid off;
- Maximize the unit sales of houses and shophouses via House Ownership Credit (KPR) BTN;
- Submit the collateral appraisal at latest every 18 months;
- Being active in transacting using account and digital transaction facility of BTN;
- Using account of BTN for financial transactions;
- Putting account of BTN as main revenue account in every price list of Kota Kertabumi;
- Every change in unit type and building technical specification must be approved by BTN;
- In every construction must be concerning to any valid legal aspects; and
- TK must doing planting of tree in every houses.

There is no repayment of bank loan in 2021.

**BSP**

This represents loan from PT Bank Pan Indonesia Tbk, which is an overdraft loan facility with maximum credit of Rp 15,000,000 thousand and will be used for working capital. The loan has a term of 12 months until December 2022. Interest rate per annum is at 9.00% per annum in 2021 and 2020, respectively.

This loan facility is secured together with long-term debt from Bank Panin (Note 23).

**PGK**

On December 2016, PGK obtained a Non Revolving Working Capital Construction Credit facility from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk with maximum credit of Rp 100,000,000 thousand, for a period of 48 months until December 2020. This facility has been extended on December 2020, which BTN agreed to extend the facility until June 2021. The loan is be used to build 190 unit houses and shophouses at Grand Taruma Residence, Karawang.



**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**18. UTANG BANK (Lanjutan)**

**PGK (Lanjutan)**

Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dan tidak ada jadwal pembayaran cicilan secara bulanan. Tingkat suku bunga pada tahun 2020 adalah sebesar 12% per tahun.

Pengembalian pokok pinjaman dilakukan dari hasil penjualan setiap unit rumah pada perumahan Grand Taruma yang pembiayaannya dibiayai oleh BTN.

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa:

- Tanah dan bangunan pada Perumahan Grand Taruma, Karawang dengan jumlah luas lahan seluas minimal 33.302 m<sup>2</sup>;
- Bukti penguasaan agunan dalam bentuk 190 sertifikat atas nama PGK;
- Agunan lainnya berupa *personal guarantee* atas nama Aking Saputra, salah satu pemegang saham PGK;
- Instruksi pembayaran atas penyaluran pencairan dana kredit konstruksi BTN serta hasil penjualan rumah dan kaveling yang dibiayai kredit konstruksi;
- Cessie atas piutang penjualan proyek Grand Taruma; dan
- Subordinasi yang menyatakan utang pada pihak ketiga tidak akan dilunasi sebelum kredit pada BTN dilunasi.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu sebagai berikut:

- PGK wajib memberikan laporan konfirmasi atas laporan realisasi pendapatan meliputi laporan progres penjualan rumah yang dibiayai dengan fasilitas kredit BTN;
- Dalam hal pengurusan sertifikat pecahan per kaveling harus seizin dan sepengetahuan BTN;
- Wajib menyerahkan laporan perkembangan fisik proyek, progres penjualan atau laporan lain yang diminta BTN;
- Setiap penjualan unit rumah secara KPR dan Tunai wajib menjadi sumber pengembalian pokok kredit;
- Atas penjualan melalui KPR bank lain, PGK wajib menerbitkan instruksi pembayaran atau surat perintah penyaluran dana kepada bank pemberi kredit untuk mentransfer hasil realisasi KPR ke rekening giro escrow PGK di BTN;
- Setiap penjualan unit tanpa persetujuan BTN tidak dapat digunakan membayar kewajiban pengembalian pokok kredit, maka PGK harus membayar pokok kredit senilai harga jual unit tersebut; dan
- Apabila pembayaran pokok dan bunga terkendala suatu hal, maka PGK wajib menyelesaikannya dari usaha lain atau sumber dana lain atau dari grup perusahaannya.

Pada tahun 2021 dan 2020, PGK telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp 5.100.000 ribu dan Rp 20.300.000 ribu.

Pada bulan Juni 2021, PGK telah melunasi pinjaman ini.

**19. SURAT UTANG JANGKA MENENGAH**

Berdasarkan pada Akta No. 100 tanggal 15 Agustus 2019, SMD, entitas anak, menerbitkan surat utang jangka menengah (MTN) dengan nilai pokok sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan tingkat bunga sebesar 11% per tahun yang akan dibayarkan setiap bulan sejak tanggal penerbitan, kecuali pembayaran bunga terakhir yang akan dibayarkan bersamaan dengan tanggal pelunasan pokok MTN. Jangka waktu MTN ini adalah 370 hari sejak tanggal penerbitan dengan harga jual pada saat penawaran adalah sebesar 100% dari pokok MTN.

Pada tanggal 6 Juli 2020, SMD telah mengajukan perubahan jangka waktu MTN dari 370 hari menjadi 2 tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2021. Atas perubahan ini, SMD telah sepakat dan telah menandatangani *indicative term sheet* dengan perubahan ketentuan bahwa bunga MTN terhitung sejak Januari 2021 menjadi 11,61% per tahun.

Berdasarkan akta No. 4 tanggal 3 Agustus 2021 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris Jakarta, mengenai addendum ketiga perjanjian penerbitan MTN SMD tahun 2019, terjadi perubahan jangka waktu MTN dari sebelumnya 2 tahun menjadi 4 tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2023 dengan tingkat suku bunga menjadi 9,5% per tahun.

**18. BANK LOANS (Continued)**

**PGK (Continued)**

The loan bears floating interest and without monthly payment installment schedule. The interest rate for this credit facility in 2020 is 12% per annum.

Payment for principal loan is made from sale of house in Grand Taruma Residence that was funded by BTN.

The credit facility is secured by the following collaterals:

- land and building at Grand Taruma Residence, Karawang with a total area of 33,302 m<sup>2</sup> at minimum;
- Collateral evidence, which is 190 certificates under the name of PGK;
- Other collateral consisting of personal guarantee of Aking Saputra, one of shareholders of PGK;
- Standing instruction from withdrawal of construction credit BTN proceeds from sale of housing and land from constructions credit facility;
- Cessie from sales receivables Grand Taruma; and
- Subordination stating that payable to third party will not be paid-off before credit to BTN is paid off.

The credit facility includes certain covenants as follows:

- PGK must submit confirmation letter of revenue realization including sales progress, which facilities is related to the loan;
- Land's certification should be under permission of BTN;
- PGK must submit project development report sales progress and other report as BTN may request;
- All installment receipt through credit facility or by cash will be treated as loan's payment;
- For sales facilitated by other banks, PGK must issue standing instruction to related bank to transfer the funds to PGK escrow account in BTN;
- Unit sales without approval from BTN cannot be used to settle the loans, therefore PGK must pay the loans equal to the unit price; and
- If there is disruption of the principal and interest payment, PGK must used other fund to settle the payment or by fund from the Group.

In 2021 and 2020, PGK has complied with the covenants of the loan agreement.

Payments of bank loan in 2021 and 2020, amounted to Rp 5,100,000 thousand and Rp 20,300,000 thousand, respectively.

In June 2021, PGK has paid off the loan.

**19. MEDIUM TERM NOTES**

Based on the Deed No. 100 dated August 15, 2019, SMD, a subsidiary, issued medium term notes (MTN) amounting to Rp 350,000,000 thousand with fixed interest rate of 11% per annum to be paid every month from the date of issue, except for the final interest payment to be paid together with the MTN principal repayment date. The term of the MTN is 370 days after issuance date with the selling price at the time of the offering amounting to 100% of the principal MTN.

On July 6, 2020, SMD has requested the change in the term of the MTN from 370 days to 2 years and will be due on August 22, 2021. SMD has agreed and signed the indicative term sheet with the change in the term of the MTN and the change in interest rate to 11.61% per annum starting in January 2021.

Based on Deed No. 4 dated August 3, 2021 of M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, regarding the 3rd addendum of issued agreement of the MTN SMD year 2019, there are changes in the term of the MTN from 2 years to 4 years and will be due on August 22, 2023, with interest rate of 9.5% per annum.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**19. SURAT UTANG JANGKA MENENGAH (Lanjutan)**

Hasil penerbitan surat utang ini dipergunakan untuk pembiayaan proyek dan pengembangan superblok Podomoro City Deli Medan.

MTN ini dijamin dengan:

- MTN tidak dijamin dengan jaminan kebendaan khusus, tetapi dijamin dengan seluruh harta kekayaan SMD baik barang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada;
- Corporate Guarantee PT Sumber Menara Deli; dan
- Pernyataan kesanggupan dari Perusahaan sebagai pemegang saham.

**20. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA**

|   | <u>2021</u>        |
|---|--------------------|
| <b>Berdasarkan Pemasok</b>                                    |                    |
| PT Nusa Raya Cipta Tbk  | 148.321.762        |
| PT Probicindo Tunggal Taruna                                  | 143.108.814        |
| PT Wijaya Karya Bangunan Gedung                               | 49.814.039         |
| PT Multibangun Adhitama Konstruksi                            | 42.710.015         |
| PT Cahaya Teknindo Majumandiri                                | 23.533.743         |
| PT Jaya Teknik Indonesia                                      | 13.535.566         |
| PT Totalindo Eka Persada                                      | 9.995.982          |
| PT Karya Cipta Bangun Mandiri                                 | 5.419.898          |
| Lain-lain (masing-masing di bawah 5% dari jumlah utang usaha) | 525.418.046        |
| <b>Jumlah</b>   | <b>961.857.865</b> |

Seluruh utang usaha kepada pihak ketiga merupakan utang kepada kontraktor dalam mata uang Rupiah. Seluruh utang usaha berjangka waktu 30 sampai dengan 60 hari dan tanpa jaminan.

**21. UTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK BERELASI**

|                                 | <u>2021</u>      |
|---------------------------------|------------------|
| PT Prima Buana Internusa (PBI)  | 5.311.925        |
| PT Caturmas Kelola Sukses (CKS) | 782.279          |
| Lain-lain                       | 68.298           |
| <b>Jumlah</b>                   | <b>6.162.502</b> |

Utang lainnya kepada pihak berelasi merupakan utang dalam mata uang Rupiah dan merupakan pembayaran terlebih dahulu atas biaya-biaya Grup dan penerimaan pinjaman oleh Grup.

Utang lain-lain kepada pihak berelasi diberikan tanpa bunga, tanpa jaminan, dan akan diselesaikan dalam jangka waktu satu tahun.

**22. UTANG PAJAK**

|   | <u>2021</u>        |
|---|--------------------|
| <b>Pajak Penghasilan Final</b>              |                    |
| Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan | 25.059.444         |
| Persewaan tanah dan bangunan                | 3.628.773          |
| Jasa konstruksi                             | 4.624.980          |
| Dividen                                     | -                  |
| Pajak Pertambahan Nilai                     | 47.190.091         |
| <b>Pajak Penghasilan</b>                    |                    |
| Pasal 21                                    | 5.263.800          |
| Pasal 23                                    | 15.467.144         |
| Pasal 25                                    | 2.601              |
| Pasal 26                                    | 321.448            |
| Pasal 29 (Catatan 40b)                      | 2.096.656          |
| Pajak Hotel dan Restoran                    | 7.348.111          |
| <b>Jumlah</b>                               | <b>111.003.048</b> |

**19. MEDIUM TERM NOTES (Continued)**

The proceeds of the notes issuance were used for project financing and development of superblok Podomoro City Deli Medan.

The MTN is guaranteed by:

- Overall assets owned by SMD in form of moveable or immovable assets, also existing assets or will-be-achieved assets in the future;
- Corporate Guarantee of PT Sumber Menara Deli; and
- Letter of Undertaking of the Company as shareholder.

**20. TRADE PAYABLES TO THIRD PARTIES**

|   | <u>2020</u>        |  |
|---|--------------------|--|
| <b>By Supplier</b>                            |                    |  |
| PT Nusa Raya Cipta Tbk                        | 69.536.313         |  |
| PT Probicindo Tunggal Taruna                  | 160.389.632        |  |
| PT Wijaya Karya Bangunan Gedung               | -                  |  |
| PT Multibangun Adhitama Konstruksi            | -                  |  |
| PT Cahaya Teknindo Majumandiri                | -                  |  |
| PT Jaya Teknik Indonesia                      | 13.111.504         |  |
| PT Totalindo Eka Persada                      | 6.520.083          |  |
| PT Karya Cipta Bangun Mandiri                 | 8.708.761          |  |
| Others (each below 5% of total trade payable) | 534.790.501        |  |
| <b>Total</b>                                  | <b>793.056.794</b> |  |

All trade payables to third parties, are denominated in Rupiah. All trade payables have credit terms of 30 to 60 days and are not secured.

**21. OTHER PAYABLES TO RELATED PARTIES**

|                                 | <u>2020</u>      |  |
|---------------------------------|------------------|--|
| PT Prima Buana Internusa (PBI)  | 3.743.530        |  |
| PT Caturmas Kelola Sukses (CKS) | 1.202.779        |  |
| Others                          | 68.292           |  |
| <b>Total</b>                    | <b>5.014.601</b> |  |

Other payables to related parties are denominated in Rupiah and represents advance payment of expenses for the Group and loans received by the Group.

Other payables to related parties are not subject to interest, have no collateral, and will be settled in one year.

**22. TAXES PAYABLE**

|  | <u>2020</u>       |  |
|--|-------------------|--|
| <b>Final Tax Expense</b>                 |                   |  |
| Transfer of land rights and/or buildings | 23.536.209        |  |
| Land and building rent                   | 2.138.162         |  |
| Construction services                    | 3.748.063         |  |
| Dividend                                 | 2.672.163         |  |
| Value Added Tax                          | 21.924.828        |  |
| <b>Income Taxes</b>                      |                   |  |
| Article 21                               | 6.937.692         |  |
| Article 23                               | 625.260           |  |
| Article 25                               | 12.379            |  |
| Article 26                               | 50.831            |  |
| Article 29 (Note 40b)                    | 612.556           |  |
| Hotel and Restaurant Tax                 | 2.593.243         |  |
| <b>Total</b>                             | <b>64.851.386</b> |  |

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK JANGKA PANJANG**

|   | <b>2021</b>          |
|---|----------------------|
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  | 1.040.129.000        |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk           | 838.385.780          |
| PT Bank QNB Indonesia Tbk               | 567.136.927          |
| PT Bank Permata Tbk                     | 558.125.393          |
| PT Bank Victoria International Tbk      | 210.700.000          |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk   | 203.757.000          |
| PT Bank Pan Indonesia Tbk               | 169.683.201          |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk                  | 42.000.000           |
| PT Bank Victoria Syariah                | 32.277.984           |
| Subjumlah                               | 3.662.195.285        |
| Biaya transaksi yang belum diamortisasi | (25.046.497)         |
| <b>Total</b>                            | <b>3.637.148.788</b> |
| Jatuh tempo dalam satu tahun            | (522.363.211)        |
| <b>Porsi jangka panjang</b>             | <b>3.114.785.577</b> |
| Tingkat suku bunga per tahun            | 8,00% - 11,50%       |

Jadwal pembayaran kembali utang bank adalah sebagai berikut:

|                          | <b>2021</b>          |
|--------------------------|----------------------|
| Jatuh tempo dalam tahun: |                      |
| 2021                     | -                    |
| 2022                     | 523.403.462          |
| 2023                     | 701.498.161          |
| 2024                     | 734.946.132          |
| 2025 dan setelahnya      | 1.702.347.530        |
| <b>Jumlah</b>            | <b>3.662.195.285</b> |

Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh adalah sebagai berikut:

|                                      | <b>2021</b>          |
|--------------------------------------|----------------------|
| Saldo utang bank                     | 3.637.148.788        |
| Biaya bunga yang masih harus dibayar | 17.992.816           |
| <b>Jumlah</b>                        | <b>3.655.141.604</b> |

Biaya bunga pinjaman yang masih harus dibayar dicatat dalam akun utang akrual pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk**

Akun ini merupakan fasilitas pinjaman yang diperoleh dengan saldo terutang sebagai berikut:

|   | <b>2021</b>          |
|---|----------------------|
| PCN   | 590.629.000          |
| PAP   | 449.500.000          |
| SMI   | -                    |
| Jumlah  | 1.040.129.000        |
| Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi | (5.047.315)          |
| <b>Neto</b>   | <b>1.035.081.685</b> |

**PCN**

Berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi No. 39 dan 40 tanggal 21 Agustus 2017 dibuat antara PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") dan PCN, dan perubahan terakhir dengan akta perjanjian kredit restrukturisasi No. 11 dan 12 tanggal 8 Juni 2020, BNI setuju untuk memberikan kepada PCN fasilitas kredit investasi sebagai berikut:

**23. LONG-TERM BANK LOANS**

|  | <b>2020</b>          |  |
|--|----------------------|--|
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk | 1.080.334.382        | PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk          | 863.634.846          | PT Bank Maybank Indonesia Tbk          |
| PT Bank QNB Indonesia Tbk              | 567.150.000          | PT Bank QNB Indonesia Tbk              |
| PT Bank Permata Tbk                    | 497.919.460          | PT Bank Permata Tbk                    |
| PT Bank Victoria International Tbk     | 210.700.000          | PT Bank Victoria International Tbk     |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  | 113.580.000          | PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  |
| PT Bank Pan Indonesia Tbk              | 164.494.201          | PT Bank Pan Indonesia Tbk              |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk                 | 70.205.000           | PT Bank CIMB Niaga Tbk                 |
| PT Bank Victoria Syariah               | 32.277.984           | PT Bank Victoria Syariah               |
| Sub-total                              | 3.600.295.873        | Sub-total                              |
| Unamortized transaction costs          | (24.181.901)         | Unamortized transaction costs          |
| <b>Total</b>                           | <b>3.576.113.972</b> | <b>Total</b>                           |
| Current maturities                     | (420.126.058)        | Current maturities                     |
| <b>Non-current portion</b>             | <b>3.155.987.914</b> | <b>Non-current portion</b>             |
| Interest rate per annum                | 9,00% - 11,50%       | Interest rate per annum                |

The loan repayment schedule is as follows:

|                     | <b>2020</b>          |                     |
|---------------------|----------------------|---------------------|
| Due in the year:    |                      | Due in the year:    |
| 2021                | 420.650.700          | 2021                |
| 2022                | 525.304.490          | 2022                |
| 2023                | 550.970.935          | 2023                |
| 2024                | 659.834.927          | 2024                |
| 2025 and thereafter | 1.443.534.821        | 2025 and thereafter |
| <b>Total</b>        | <b>3.600.295.873</b> | <b>Total</b>        |

The amortized cost of the bank loans are as follows:

|                  | <b>2020</b>          |                  |
|------------------|----------------------|------------------|
| Bank loans       | 3.576.113.972        | Bank loans       |
| Accrued interest | 22.915.445           | Accrued interest |
| <b>Total</b>     | <b>3.599.029.417</b> | <b>Total</b>     |

Accrued interest is recorded as part of accrued payables in the consolidated statement of financial position.

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk**

This account represents loan facilities, with details as follows:

|                                     | <b>2020</b>          |                                     |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| PCN                                 | 555.379.000          | PCN                                 |
| PAP                                 | 457.000.000          | PAP                                 |
| SMI                                 | 67.955.382           | SMI                                 |
| Total                               | 1.080.334.382        | Total                               |
| Less: unamortized transaction costs | (6.174.056)          | Less: unamortized transaction costs |
| <b>Net</b>                          | <b>1.074.160.326</b> | <b>Net</b>                          |

**PCN**

Based on Investment Loan Agreement No. 39 and 40 dated August 21, 2017 between PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") and PCN, and the latest changes to restructured credit agreement No. 11 and 12 dated June 8, 2020, BNI agreed to provide PCN investment loan facility as follows:

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)**

**PCN (Lanjutan)**

1. Kredit investasi 1 - Tranche 1 sebesar Rp 202.456.000 ribu dengan jangka waktu 132 bulan termasuk *grace period* 18 bulan sejak akad kredit ditandatangani dan ditambah 12 bulan untuk periode April 2020 sampai dengan Maret 2021 yang akan digunakan PCN untuk pembiayaan renovasi Plaza Balikpapan dan pembangunan *Promenade Gourmet Tower* dan gedung parkir yang terletak di Balikpapan, Kalimantan Timur. Tingkat suku bunga efektif pada fasilitas kredit sebesar 10,50% per tahun pada tahun 2021 dan 2020.
2. Kredit investasi 2 - Tranche 2A dan 2B sebesar Rp 497.544.000 ribu dengan jangka waktu 117 bulan termasuk *grace period* 30 bulan sejak akad kredit ditandatangani dan ditambah 12 bulan untuk periode April 2020 sampai dengan Maret 2021 yang akan digunakan PCN untuk tambahan pembiayaan pembangunan mal dan apartemen Borneo Bay Residences I yang terletak di Balikpapan, Kalimantan Timur. Tingkat suku bunga efektif pada fasilitas kredit sebesar 10,50% per tahun pada tahun 2021 dan 2020.

Fasilitas Kredit tersebut di atas dijamin dengan:

- Tanah sebanyak 22 bidang seluas 74.119 m<sup>2</sup> dan 1 SHMSRS seluas 8.445 m<sup>2</sup>;
- Fidusia atas pendapatan penjualan apartemen Borneo Bay Residence;
- Bangunan, perlengkapan, peralatan, sarana dan fasilitas Mal dan Apartemen Borneo Bay Residence;
- Fidusia atas pendapatan sewa Plaza Balikpapan dan pendapatan sewa di *Trade Centre*; dan
- Pendapatan yang diterima dari klaim asuransi atas renovasi Plaza Balikpapan, pembangunan *Promenade Gourmet Tower*, dan gedung parkir serta pembangunan Mal dan Apartemen Borneo Bay Residence.

Sehubungan dengan pinjaman di atas, PCN tidak diperkenankan, antara lain:

- Melakukan merger, akuisisi dan konsolidasi;
- Memberikan *corporate guarantee*, mengalihkan atau menjaminkan harta kepada pihak lain;
- Memperoleh pinjaman dan memberikan pinjaman dari/kepada pihak lain;
- Mengubah anggaran dasar PCN;
- Melakukan transaksi di luar praktik-praktik dagang yang ada;
- Merubah bentuk status dan kegiatan usaha PCN;
- Mengadakan investasi baru pada suatu usaha; dan
- Mengalihkan kepada pihak lain kewajiban nasabah yang timbul dari perjanjian agunan.

PCN juga harus menjaga rasio-rasio pada laporan keuangan, antara lain:

- *Current ratio* minimum 1 kali;
- *Debt to equity ratio* maksimal 2,5 kali;
- *Net operating cash flow/principal* minimal 105%; dan
- *Loan to value* maksimal 70,00%.

Pada tahun 2021 dan 2020, PCN telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2021 dan 2020 sebesar Rp 6.750.000 ribu dan Rp 6.650.000 ribu.

**23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Continued)**

**PCN (Continued)**

1. Investment loan 1 - Tranche 1 amounting to Rp 202,456,000 thousand for 132 months, including 18 months *grace period* since the agreement has been signed and additional 12 months for period April 2020 to March 2021, which will be used to renovate the Plaza Balikpapan and the reconstruction of *Promenade Gourmet Tower* and parking lot building which is located in Balikpapan, East Kalimantan. The effective interest rate for this credit facility is 10.50% per annum in 2021 and 2020.
2. Investment loan 2 - Tranche 2A and 2B totaling to Rp 497,544,000 thousand for 117 months including 30 months *grace period* since the agreement has been signed and additional 12 months for period April 2020 to March 2021, which will be used for additional reconstruction of mall and Borneo Bay Residences I apartment which is located in Balikpapan, East Kalimantan. The effective interest rate for this credit facility is 10.50% per annum in 2021 and 2020.

The credit facility is secured by:

- 22 land of 74,119 m<sup>2</sup> and 1 SHMSRS with an area of 8,445 m<sup>2</sup>;
- Fiduciary on sales revenue of Borneo Bay Residence apartment;
- Buildings, supplies, equipment and facilities of Mall and Borneo Bay Residence Apartment;
- Fiduciary on rent revenue of Plaza Balikpapan and rent revenue at *Trade Centre*; and
- Income received from insurance claims on renovation of Plaza Balikpapan, the construction of the *Promenade Gourmet Tower*, and the parking lot building and the construction of Mall and Borneo Bay Residence Apartment.

In connection with the loan above, PCN is not allowed, among others, to:

- Conduct merger, acquisition and consolidation;
- Lend corporate guarantee, transfer or pledge asset to other parties;
- Obtain and lend loan from/to other parties;
- Change the article of association PCN;
- Conduct transactions outside of existing trading practices;
- Change the status and business activities of PCN;
- Make a new investment in a business; and
- Transfer to other parties customer obligations arising from the collateral agreement.

PCN also must maintain ratios in financial report, among others:

- Minimum current ratio of 1 time;
- Maximum debt to equity ratio of 2.5 time;
- Minimum net operating cash flow/principal 105%; and
- Maximum loan to value 70.00%.

In 2021 and 2020, PCN has complied with the covenants of the loan agreements.

Payments of bank loan in 2021 and 2020 amounted to Rp 6,750,000 thousand and Rp 6,650,000 thousand, respectively.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)**

**PAP**

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 15 tanggal 10 Februari 2017 dibuat antara BNI dan PAP, dan berdasarkan Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 14 tanggal 8 Juni 2020, BNI setuju untuk memberikan kepada PAP fasilitas kredit investasi sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan jangka waktu 132 bulan termasuk 24 bulan *grace period* sejak akad kredit ditandatangani dan ditambah 12 bulan untuk periode April 2020 sampai dengan Maret 2021, yang akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan Pullman Hotel Vimala Hills yang terletak di Gadog, Jawa Barat. Tingkat suku bunga efektif pada fasilitas kredit pada tahun 2021 dan 2020 adalah masing-masing sebesar 9,70% dan 10,50% per tahun.

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 10 Februari 2017 dibuat antara BNI dan PAP, dan berdasarkan Perjanjian Kredit Restrukturisasi No.15 tanggal 8 Juni 2020, BNI setuju untuk memberikan kredit modal kerja sebesar Rp 125.000.000 ribu dengan jangka waktu 84 bulan termasuk 48 bulan *grace period* sejak akad kredit ditandatangani yang akan digunakan untuk tambahan modal kerja untuk proyek rumah dan vila. Tingkat suku bunga efektif pada tahun 2021 dan 2020 adalah masing-masing sebesar 9,70% dan 10,50% per tahun.

PAP diwajibkan mempertahankan rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1x;
- *Debt to equity ratio* maksimum 2,5x; dan
- *Net operating cashflow* minimal 100,00%.

Fasilitas Kredit ini dijamin dengan:

- Tanah dan bangunan atas hotel bintang lima yang terletak di Jalan Raya Puncak Simpang Gadog, Desa Sukamahi dan Desa Bendungan, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor; dan
- Pendapatan penjualan rumah dan vila Vimala Hills.

Sehubungan dengan pinjaman di atas, PAP tidak diperkenankan antara lain:

- Melakukan merger, akuisisi dan konsolidasi;
- Memberikan *corporate guarantee*, mengalihkan atau menjaminkan harta kepada pihak lain;
- Memperoleh pinjaman dan memberikan pinjaman dari/kepada pihak lain;
- Mengubah anggaran dasar PAP;
- Membagikan laba usaha dan membayar dividen kepada pemegang saham yang menyebabkan tidak terpenuhinya *financial covenant* dan tidak terpenuhinya rekening DSRA;
- Melakukan transaksi di luar praktik-praktik dagang yang ada;
- Merubah bentuk status dan kegiatan usaha PAP;
- Mengadakan investasi baru pada suatu usaha; dan
- Mengalihkan kepada pihak lain kewajiban nasabah yang timbul dari perjanjian agunan.

Pada tahun 2021 dan 2020, PAP telah memenuhi ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2021 dan 2020 sebesar Rp 7.500.000 ribu dan Rp 3.000.000 ribu.

**SMI**

Pada tanggal 7 Desember 2016, SMI mendapatkan fasilitas kredit dari BNI sebesar Rp 750.000.000 ribu yang pada tanggal 18 Januari 2018, fasilitas kredit ini telah diubah menjadi Rp 500.000.000 ribu. Jangka waktu kredit ini adalah 72 bulan termasuk masa tenggang angsuran pokok (*grace period*) selama 27 bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas kredit ini akan digunakan SMI untuk pembiayaan pembangunan 2 (dua) tower Apartemen The Pakubuwono Spring yang terletak di Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Tingkat suku bunga per tahun pada tahun 2020 sebesar 10,50%.

**23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Continued)**

**PAP**

Based on Credit Agreement No. 15 dated February 10, 2017 between BNI and PAP, and based on Restructured Credit Agreement No. 14 dated June 8, 2020, BNI agreed to provide PAP an investment credit facility amounting to Rp 350,000,000 thousand for 132 months including 24 months *grace period* since the agreement has been signed and additional 12 months for period April 2020 to March 2021, which will be used to build Pullman Hotel Vimala Hills which is located in Gadog, West Java. The effective interest rate for this credit facility in 2021 and 2020 is 9.70% and 10.50% per annum, respectively.

Based on Credit Agreement No. 16 dated February 10, 2017 between BNI and PAP, and based on Restructured Credit Agreement No.15 dated June 8, 2020, BNI agreed to provide working capital credit facility amounting to Rp 125,000,000 thousand for 84 months including 48 months *grace period* since the agreement has been signed which will be used as an additional working capital for landed house and villa projects. The effective interest rate for this credit facility in 2021 and 2020 is 9.70% and 10.50% per annum, respectively.

PAP is required to maintain the following financial ratios:

- *Minimum current ratio* of 1x;
- *Debt to equity ratio* maximum of 2.5x; and
- *Net operating cash flow* minimum at 100.00%.

The Credit Facility is secured by:

- Land and 5-star-hotel building located in Jalan Raya Puncak Simpang Gadog, Desa Sukamahi and Desa Bendungan, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor; and
- Sales of houses and villa Vimala Hills.

In connection with the loan above, PAP is not allowed, among others, to:

- Conduct merger, acquisition and consolidation;
- Lend corporate guarantee, transfer or pledge asset to other parties;
- Obtain and lend loan from/to other parties;
- Change the article of association PAP;
- Distribute operating income and pay dividends to shareholders which results in the non-fulfillment of financial covenants and DSRA accounts;
- Conduct transactions outside of existing trading practices;
- Change the status and business activities of PAP;
- Make a new investment in a business; and
- Transfer to other parties customer obligations arising from the collateral agreement.

In 2021 and 2020, PAP has complied with the covenants of the loan agreement.

Payments of bank loan in 2021 and 2020 amounted to Rp 7,500,000 thousand and Rp 3,000,000 thousand, respectively.

**SMI**

On December 7, 2016, SMI obtained credit facility with BNI, amounting to Rp 750,000,000 thousand, which have been amended on January 18, 2018 amounting to Rp 500,000,000 thousand. The loan has a term of 72 months including 27 months of *grace period* since the loan agreement, which facility will be used by SMI to develop two towers of The Pakubuwono Spring Apartment project in Kebayoran Lama, South Jakarta. In 2020, the interest rate is 10.50% per annum.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Lanjutan)**

**SMI (Lanjutan)**

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

- Dua puluh lima bidang tanah dengan status kepemilikan Hak Guna Bangunan yang terletak di Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, seluas 14.348 m<sup>2</sup>;
- Sebidang tanah Hak Pakai dengan segala sesuatu yang menjadi turutannya termasuk namun tidak terbatas pada bangunan Tower Apartemen The Pakubuwono Spring dengan Sertifikat Hak Pakai No. 00473/Grogol Selatan, seluas 2 m<sup>2</sup>;
- Sebidang tanah Hak Milik seluas 1.128 m<sup>2</sup> dengan segala sesuatu yang menjadi turutannya termasuk namun tidak terbatas pada bangunan tower Apartemen The Pakubuwono Spring yang terdaftar atas nama Susetya Mundisugih dengan SHM No. 93 yang telah dikuasai oleh SMI. Terhadap jaminan berupa tanah tersebut di atas dalam proses penggabungan sertifikat dan pengajuan pendaftaran hak atas nama SMI;
- Lima bidang tanah atas nama SMI dengan total luas tanah secara keseluruhan kurang lebih 1.042 m<sup>2</sup>; dan
- Fidusia atas semua piutang dan klaim yang akan ada terkait piutang atas pendapatan penjualan 2 (dua) tower Apartemen The Pakubuwono Spring.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain membatasi hak SMI untuk:

- Mengubah bentuk dan/atau status hukum SMI;
- Mengubah anggaran dasar (kecuali untuk peningkatan modal);
- Mengubah susunan pemegang saham dan nilai saham;
- Menggunakan dana dari fasilitas kredit untuk tujuan di luar usaha;
- Menjual, menjaminkan dan/atau menyewakan harta kekayaan, barang agunan dan/atau saham kepada siapapun kecuali dalam rangka kegiatan usaha utama SMI;
- Menerima pinjaman dari pihak manapun, kecuali berupa utang pemegang saham atau afiliasi;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin atau menjaminkan harta kekayaan; menggadaikan saham SMI;
- Membagi laba usaha dan membayar dividen kepada pemegang saham yang menyebabkan tidak terpenuhinya *financial covenant*;
- Melakukan likuidasi atau tindakan kepailitan; melakukan merger, akuisisi atau penyertaan kepada perusahaan lain;
- Mengubah bidang usaha;
- Melakukan *interfinancing* dengan perusahaan afiliasi; dan
- Menunggak kewajiban bank dan melakukan tindakan yang melanggar hukum.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk menjaga rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1 kali;
- *Debt to equity ratio* maksimal 2,5 kali; dan
- *Net operating cashflows per principal* minimal 105%

Pada tahun 2020, SMI telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp 67.955.382 ribu dan Rp 135.864.188 ribu.

Pinjaman ini sudah dilunasi pada bulan Maret 2021.

**23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Continued)**

**SMI (Continued)**

The credit facility is secured by:

- Twenty five land with Building Use Rights, covering of 14,348 m<sup>2</sup>, located in Kebayoran Lama, South Jakarta;
- Land with Use Rights including but not limited to Land and Building Right No. 00473/Grogol Selatan of Tower Apartment The Pakubuwono Spring, covering of 2 m<sup>2</sup>;
- Certificate of Ownership of 1,128 m<sup>2</sup> including but not limited to tower Apartment The Pakubuwono Spring, registered under the name of Susetya Mundisugih with SHM No. 93 which has been acquired by SMI. On that collateral, the process of unification and registration of certificate under the name of SMI is still in progress;
- Five land on behalf of SMI with total area approximately 1,042 m<sup>2</sup>; and
- Fiduciary of receivable and claims related to receivable of sales of two towers of The Pakubuwono Spring Apartment.

The loan agreement includes certain covenants not to do the following without prior written consent of the bank, including limiting the right of SMI to:

- Change the form and/or legal status of SMI;
- Change the articles of association (except for capital increase);
- Change the composition of shareholders and the value of shares;
- Using funds from credit facilities for non-business purposes;
- Sell, guarantee and/or lease assets, collateral and/or shares to anyone except in the context of SMI main business activities;
- Receive loans from any party, except in the form of shareholder debt or affiliation;
- Binding oneself as guarantor or pledging assets; mortgaged SMI's shares;
- Share profit from operation and pay dividends to shareholders which results in the non-fulfillment of financial covenants;
- Conduct liquidation or bankruptcy actions; conduct mergers, acquisitions or investments in other companies;
- Change the line of business;
- Conduct interfinancing with affiliated companies; and
- Delinquent bank obligations and take actions that violate the law.

The loan agreement includes certain covenants to maintain financial ratios, including:

- Minimum current ratio of 1 time;
- Debt to equity ratio maximum up to 2.5 times; and
- Minimum net operation cashflows per principal is 105%

In 2020, SMI has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2021 and 2020 amounted to Rp 67,955,382 thousand and Rp 135,864,188 thousand, respectively.

The loan has been paid off in March 2021.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**PT Bank Maybank Indonesia Tbk**

Merupakan fasilitas pinjaman yang diperoleh:

|  | <b>2021</b>        |
|--|--------------------|
| SMD  | 788.935.780        |
| CPKA   | 49.450.000         |
| Jumlah   | 838.385.780        |
| Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang<br>belum diamortisasi | (8.605.671)        |
| <b>Neto</b>  | <b>829.780.109</b> |

**SMD**

Pada tanggal 26 Maret 2018, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 34 dan perubahan Perjanjian Kredit No.148/PrbPK/CDU1/2020 tanggal 17 Juni 2020, SMD memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 1.300.000.000 ribu dengan jangka waktu 90 - 96 bulan termasuk tenggang waktu (*grace period*) 18 - 21 bulan sejak akad kredit dan ditambah 11 bulan untuk periode Mei 2020 sampai dengan Maret 2021, yang akan digunakan untuk pembiayaan konstruksi mal dan apartemen proyek Podomoro City Deli Medan yang berlokasi di Medan dan *refinancing* MTN. Fasilitas kredit berjangka ini terbagi dalam *tranche* sebagai berikut:

- i) *Tranche* A: Rp 350.000.000 ribu
- ii) *Tranche* B: Rp 650.000.000 ribu
- iii) *Tranche* C: Rp 300.000.000 ribu

Pada tahun 2021 dan 2020, tingkat suku bunga masing-masing adalah sebesar 10,50% dan 11,00% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan agunan berupa:

- APHT sebesar 110% dari jumlah nilai fasilitas SMD. Jaminan berupa tanah dan bangunan dengan sertifikat HGB No. 02383 atas nama SMD, yang setelah SMD memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), maka jaminan bagi Maybank adalah seluruh SHMSRS Mal Podomoro City Deli Medan dengan ketentuan seluruh *covenant* yang tercantum dalam perjanjian kredit terpenuhi;
- Piutang usaha atas nama SMD;
- Tagihan klaim asuransi atas Podomoro City Deli Medan;
- Gadai rekening SMD;
- LoU dari PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN);
- *Corporate guarantee* dari SUMD; dan
- Tersedia LOU dari debitur yang menyatakan bahwa dalam setiap *agreement* penjualan/penyewaan properti (yang menjadi *source of repayment* untuk Maybank) baik pembayaran melalui tunai/bertahap/pembiayaan bank, dan lain-lain, wajib mencantumkan nomor rekening *escrow* Maybank sebagai rekening pembayaran. Kondisi ini berlaku sejak perjanjian kredit ditandatangani kecuali pembayaran *buyer* eksisting ke bank lain diberikan waktu 3 bulan sejak penandatanganan perjanjian kredit.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk menjaga rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1 kali;
- *EBITDA/Financial Payment* Minimum 1 kali; dan
- *Interest Bearing Debt to Equity* maksimum 2,5 kali.

**23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Bank Maybank Indonesia Tbk**

Represent loan facilities, with details as follows:

|                                     | <b>2020</b>        |            |
|-------------------------------------|--------------------|------------|
| SMD                                 | 802.934.846        | SMD        |
| CPKA                                | 60.700.000         | CPKA       |
| Total                               | 863.634.846        | Total      |
| Less: unamortized transaction costs | (10.091.490)       |            |
| <b>Net</b>                          | <b>853.543.356</b> | <b>Net</b> |

**SMD**

On March 26, 2018, based on Credit Agreement No. 34 and the changes of Credit Agreement No. 148/PrbPK/CDU1/2020 dated June 17, 2020, SMD obtained credit facility amounting to Rp 1,300,000,000 thousand for a period of 90 - 96 months including *grace period* 18 - 21 months since the loan agreement date and additional 11 months for period May 2020 to March 2021, which will be used to finance the construction of mall and apartment of Podomoro City Deli Medan located in Medan and *refinancing* MTN. The credit facility consists of *tranches* as follows:

- i) *Tranche* A: Rp 350,000,000 thousand
- ii) *Tranche* B: Rp 650,000,000 thousand
- iii) *Tranche* C: Rp 300,000,000 thousand

In 2021 and 2020, the interest rate is 10.50% and 11.00% per annum, respectively.

These credit facilities are secured by:

- APHT of 110% of total facility of SMD. Collateral such land and building with HGB No. 02383 on behalf of SMD, that after SMD obtained Ownership certificate on apartments (SHMSRS), thus, the collateral would have been all SHMSRS of Podomoro City Deli Medan Mall, with clause that all *covenants* have been entirely fulfilled.;
- Trade receivables on behalf of SMD;
- Claim of insurance of Podomoro City Deli Medan;
- Pledge on SMD's account;
- LoU of PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN);
- Corporate guarantee of SUMD; and
- Existing LOU of debtors that state every agreement of sale/lease of property (as source of repayment of Maybank) in every type of payments through cash/installment/bank funding, and other, mandatorily state the *escrow* account of Maybank as payment account. The condition is valid since the signing of credit agreement except the existing buyer's payment to other banks which be given 3-month *grace period* since the signing of credit agreement.

The loan agreement includes certain covenants to maintain financial ratios, including:

- *Current ratio* minimum 1 time;
- *EBITDA/Financial Payment* Minimum 1 time; and
- *Interest Bearing Debt to Equity* maximum 2.5 time.



**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Lanjutan)**

**SMD (Lanjutan)**

SMD tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal berikut:

- Mengadakan rapat umum pemegang saham dengan agenda perubahan anggaran dasar khususnya maksud dan tujuan serta kegiatan usaha SMD, struktur modal kecuali peningkatan dan susunan *ultimate shareholders* atau *founder shares* (kecuali peningkatan modal yang bersumber dari utang pemegang saham atau utang uang muka setoran modal);
- Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban Debitur atas Fasilitas Kredit ini kepada pihak lain;
- Mendapatkan pinjaman dalam bentuk apapun dari pihak lain untuk investasi atau modal kerja, kecuali untuk transaksi bisnis dan utang pemegang saham yang disubordinasikan;
- Melakukan penarikan terhadap jumlah modal disetor;
- Melakukan perubahan kepemilikan pemegang saham atas Debitur yang menyebabkan kepemilikan PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) di bawah 58% (lima puluh delapan persen);
- Melakukan merger, akuisisi, menjual dan mengalihkan aset yang dijaminkan kepada Bank lain maupun pihak ketiga lainnya (kecuali menjual dan/atau menyewakan dalam rangka menjalankan sifat usaha yang normal);
- Melakukan perubahan kontrak/perjanjian yang dapat mempengaruhi kewajiban keuangan/pembayaran kepada Bank harus diberitahukan terlebih dahulu kepada dan disetujui terlebih dahulu oleh Bank selambat-lambatnya 2 (dua) minggu sebelum tanggal perubahan kecuali untuk *lease agreement* atau kontrak/perjanjian lain yang dibuat dalam rangka usaha sehari-hari;
- Melakukan pembayaran pinjaman kepada pemegang saham atau perusahaan afiliasi dengan menggunakan *cash flow* SMD kecuali untuk keperluan pembayaran kewajiban kepada Bank pada perusahaan tersebut;
- Menggunakan aset SMD untuk kepentingan pihak lain;
- Melakukan investasi dan/atau bisnis baru yang tidak mempunyai hubungan dengan bisnis yang dijalankan saat ini; dan
- Mengajukan permohonan untuk dinyatakan pailit atau penundaan pembayaran utang kepada Pengadilan Niaga, melakukan pembubaran atau likuidasi berdasarkan keputusan RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham).

Pada tahun 2021 dan 2020, SMD telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2021 dan 2020 sebesar Rp 13.999.065 ribu dan Rp 3.763.484 ribu.

**CPKA**

Berdasarkan pada akta perjanjian kredit No. 8, tanggal 10 Juni 2016 dan perubahan perjanjian kredit No. 142/PrbPK/CDU1/2020 tanggal 11 Juni 2020, dan perjanjian restrukturisasi No. S.2021.73/DIR GLOBALBAKING - LC & MNC tanggal 19 Juli 2021, CPKA mendapatkan fasilitas pembiayaan sebesar maksimal Rp 200.000.000 ribu dengan jangka waktu 90 bulan ditambah *grace period* dengan jangka waktu 12 bulan sejak akad kredit, yang akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan proyek SOHO Pancoran yang berlokasi di Pancoran.

Pinjaman diangsur setiap 3 bulan dan jatuh tempo 10 Desember 2023. Pada tahun 2021 dan 2020, tingkat suku bunga masing-masing sebesar 10,50% dan 11,50% per tahun.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan struktur jaminan sebagai berikut:

- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 3531/Tebet Barat, seluas 7.770 m<sup>2</sup> yang terletak di Jakarta Selatan, Kecamatan Tebet Barat terdaftar atas nama CPKA;
- Fidusia atas tagihan-tagihan dan tagihan klaim asuransi yang dimiliki oleh CPKA; dan
- Pernyataan dan kesanggupan (*Letter of Undertaking*) dari para pemegang saham CPKA.

**23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Continued)**

**SMD (Continued)**

SMD is not permitted to do the following:

- Hold a general meeting of shareholders with the agenda of changes in the articles of association, especially the purpose and objectives and business activities of SMD, capital structure except the increase and composition of the ultimate shareholders or founder shares (except capital increase sourced from shareholder debt or advance for share capital subscription debt);
- Transfer some or all of the rights and obligations of the Debtor to this Credit Facility to other parties;
- Obtain loans of any kind from other parties for investment or working capital, except for business transactions and subordinated shareholder debt;
- Make a withdrawal of the amount of paid-up capital;
- Changed the shareholder ownership of the Debtor which caused the ownership of PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) to be below 58% (fifty eight percent);
- Conduct mergers, acquisitions, sell and transfer assets that are pledged to other banks or other third parties (except selling and/or renting out in order to carry out the normal nature of business);
- Making changes to contracts/agreements that can affect financial obligations/payments to the Bank must be notified in advance and approved in advance by the Bank no later than 2 (two) weeks prior to the date of change except for lease agreements or other contracts/agreements made in the framework of daily effort;
- Make loan payments to shareholders or affiliated companies using SMD's cash flow except for the purpose of paying obligations to the Bank to that company;
- Use SMD's assets for the benefit of other parties;
- Make investments and/or new businesses that do not have a relationship with the current business; and
- Submit an application for bankruptcy or postponement of debt payments to the Commercial Court, conduct liquidation or liquidation based on the resolution of the GMS (General Meeting of Shareholders).

In 2021 and 2020, SMD has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2021 and 2020 amounted Rp 13,999,065 thousand and Rp 3,763,484 thousand, respectively.

**CPKA**

Based on the credit agreement deed No. 8 dated June 10, 2016 and the changes of credit agreement No. 142/PrbPK/CDU1/2020, date June 11, 2020, and restructured credit agreement No. S.2021.73/DIR GLOBALBAKING - LC & MNC dated July 19, 2021, CPKA obtained maximum financing facility amounting Rp 200,000,000 thousand. With a period of 90 months including 12 months of grace period since the loan agreement, which facility will be used to develop SOHO Pancoran project in Pancoran.

The loan is paid in installments every 3 months and is due December 10, 2023. In 2021 and 2020, the interest rate is 10.50% and 11.50% per annum, respectively.

The loan facility is secured by the following guarantee structure:

- Land with Use Right No. 3531/Tebet Barat, measuring 7,770 m<sup>2</sup> located in South Jakarta, Tebet Barat which are registered under name of CPKA;
- Fiduciary of receivable and insurance claim which owned by CPKA; and
- Statement and Letter of Undertaking from shareholders of CPKA.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**PT Bank Maybank Indonesia Tbk** (Lanjutan)

**CPKA** (Lanjutan)

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk menjaga rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

- *Current ratio* minimum 1 kali;
- *Debt to equity ratio* maksimal 2,5 kali; dan
- *EBITDA/FP* minimum 1,25 kali.

CPKA tidak diperkenankan untuk melakukan merger, akuisisi, menjual dan mengalihkan aset yang dijaminkan kepada bank lain maupun pihak ketiga lainnya.

Pada tahun 2021 dan 2020, CPKA telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp 11.250.000 ribu dan Rp 24.000.000 ribu.

**PT Bank QNB Indonesia Tbk**

**BPS**

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 24 Juni 2019 yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, BPS telah mendapatkan fasilitas pinjaman *Term Loan I* dari Bank QNB Indonesia untuk membiayai *take over* pinjaman Bank BNI sebesar Rp 538.624.000 ribu dan *Term Loan II* untuk pembiayaan kembali *beach club* and *roof top bar* sebesar Rp 31.376.000 ribu. Pada tahun 2021 dan 2020, fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga masing-masing sebesar 8,00% dan 10,50% per tahun dengan jangka waktu selama 120 bulan sejak perjanjian pinjaman ditandatangani.

BPS mengajukan permohonan restrukturisasi yang disetujui pada 8 Desember 2021. Dengan syarat restrukturisasi yaitu penangguhan pembayaran pokok fasilitas *term loan* sampai dengan Rp 32.993.980 ribu, penangguhan pembayaran pokok selama 15 bulan terakhir dari Juli 2021 sampai dengan September 2022, tidak ada perpanjangan tenor, penangguhan 50,00% pembayaran bunga *term loan* sejumlah Rp 11.340.000 ribu, akan dibayarkan secara merata selama Januari sampai dengan Juni 2022. Suku bunga untuk periode Juli 2021 sampai dengan Juni 2022 sebesar 8,00% per tahun dan untuk periode Juli 2022 sampai dengan 25 Juni 2029 sebesar 10,00% per tahun *floating*. Perjanjian restrukturisasi dicantumkan dalam Akta No. 8 tanggal 8 Desember 2021 oleh Notaris M. Nova Faisal, S.H., M.Kn.

Fasilitas pinjaman di atas dijamin dengan jaminan antara lain:

- Tanah dan Bangunan Indigo Hotel Bali Seminyak Beach berlokasi di Jl. Camplung Tanduk No. 10 Kelurahan Seminyak Kecamatan Kuta Kabupaten Badung Bali atas nama PT Bali Perkasa Sukses dengan nilai pengikatan sebesar Rp 855.000.000 ribu;
- *Debt Service Reserve Account* Rp 12.500.000 ribu;
- Gadai atas rekening giro atas nama PT Bali Perkasa Sukses; dan
- Fidusia atas hak klaim asuransi hotel.

BPS diwajibkan mempertahankan rasio keuangan tertentu, yaitu *gearing ratio* maksimal sebesar 1,5x; *debt service coverage* minimal 1,10x.

BPS juga dilarang untuk melakukan kegiatan tanpa persetujuan tertulis dari Bank antara lain merger, akuisisi, mengubah susunan direksi, mengubah anggaran dasar, melakukan investasi, memberikan atau melunasi pinjaman, utang kepada pemegang saham, mengikatkan diri sebagai penjamin, menjual atau menjaminkan harta kekayaan/saham BPS, melakukan likuidasi, menerbitkan atau menjual saham kecuali dikonversi menjadi modal dan dibuat secara notarial, membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, menarik kembali modal yang sudah disetor, menunggang kewajiban kepada QNB dan melakukan tindakan-tindakan melanggar hukum.

**23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Bank Maybank Indonesia Tbk** (Continued)

**CPKA** (Continued)

The loan agreement includes certain covenants to maintain financial ratios, including:

- *Minimum current ratio* of 1 time;
- *Debt to equity ratio* maximum up to 2.5 times; and
- *Minimum EBITDA/FP* is 1.25 time.

CPKA is not permitted to merge, acquisition, sell and transfer assets pledged to other banks or other third parties.

In 2021 and 2020, CPKA has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2021 and 2020 amounted Rp 11,250,000 thousand and Rp 24,000,000 thousand, respectively.

**PT Bank QNB Indonesia Tbk**

**BPS**

Based on Credit Agreement No. 35 dated June 24, 2019 which was notarized by M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, BPS obtained a *Term Loan I* of loan facility from Bank QNB Indonesia to refinance the loan facility from Bank BNI of Rp 538,624,000 thousand and *Term Loan II* to refinance the beach club and roof top bar of Rp 31,376,000 thousand. In 2021 and 2020, the loan facilities bear interest at 8.00% and 10.50% per annum with a period of 120 months since the loan agreement was signed.

BPS submitted a restructuring application which was approved on December 8, 2021. With the terms of the restructuring, namely deferral of principal payment of term loan facility up to Rp 32,993,980 thousand, deferral of principal payment for the last 15 months from July 2021 to September 2022, no extension of tenor, deferral of 50.00% of interest payment on term loan amounting to Rp 11,340,000 thousand, will be paid evenly during January to June 2022. The interest rate for the period July 2021 to June 2022 is 8.00% per annum and for the period July 2022 to June 25, 2029 is 10.00% per annum floating. The restructuring agreement is stated in Deed No. 8 dated December 8, 2021 by Notary M. Nova Faisal, S.H., M.Kn.

Loan facility is secured by, among others:

- Land and Buildings Indigo Hotel Bali Seminyak Beach is located on Jl. Camplung Tanduk No. 10 Seminyak Village, Kuta District, Badung Regency, Bali under the name of PT Bali Perkasa Sukses with a binding value of Rp 855,000,000 thousand;
- *Debt Service Reserve Account* Rp 12,500,000 thousand;
- Pawn a checking account in the name of PT Bali Perkasa Sukses; and
- Fiduciary of hotel insurance claim rights.

BPS are required to maintain certain financial ratios, namely a maximum *gearing ratio* of 1.5x; *debt service coverage* at least 1.10x.

BPS are also prohibited from carrying out activities without written approval from the Bank, including mergers, acquisitions, changing the composition of the board of directors, changing the articles of association, making investments, giving or paying off loans, debts to shareholders, binding themselves as guarantors, selling or pledging assets/shares BPS, conduct liquidation, issue or sell shares unless converted into capital and made notarial, enter into unfair agreements and transactions, withdraw paid-up capital, arrears obligations to QNB and commit unlawful acts.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**PT Bank QNB Indonesia Tbk (Lanjutan)**

**BPS (Lanjutan)**

BPS wajib memelihara dana cadangan yang dicatat sebagai rekening bank yang dibatasi penggunaannya dalam laporan posisi keuangan. Pelanggaran atas persyaratan pinjaman tersebut akan berdampak dari pihak Bank bisa sewaktu-waktu menarik pinjaman tersebut.

Pada tahun 2021 dan 2020, BPS telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp 13.073 ribu dan Rp 1.438.073 ribu.

**PT Bank Permata Tbk**

|   | 2021               |
|---|--------------------|
| TTLM  | 489.168.466        |
| DPI   | 68.956.927         |
| Jumlah  | 558.125.393        |
| Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi | (4.099.317)        |
| <b>Neto</b>   | <b>554.026.076</b> |

**TTLM**

Pada tanggal 5 September 2018, TTLM telah mendapatkan fasilitas pinjaman *Term Loan* dari PT Bank Permata Tbk untuk membiayai konstruksi atas proyek Bandung International Convention Centre (termasuk *Convention Hall*, *Hotel Pullman*, *Hotel Ibis Style* dan seluruh fasilitas pendukungnya) sebesar Rp 500.000.000 ribu yang telah diaktakan pada Akta No. 1 oleh Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, dan pada tanggal 15 April 2021, TTLM melakukan restrukturisasi utang bank dengan nomor surat 198/BP/LOO/CRC-KT/WB/IV/2021. TTLM telah mendapatkan fasilitas pinjaman *Term Loan-Perubahan* dari PT Bank Permata Tbk (Bank) untuk membiayai konstruksi atas proyek Bandung International Convention Centre (termasuk *Convention Hall*, *Pullman Hotel*, *Ibis Style Hotel* dan seluruh fasilitas pendukungnya) sebesar Rp 500.000.000.000 dengan jangka waktu 5 September 2018 sampai 5 September 2026, availability period 30 September 2021 grace period sampai dengan 31 Desember 2021. Fasilitas pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 9,25% dan 10,50% (*floating*) per tahun. Pada tahun 2021 dan 2020, fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga masing-masing sebesar 9,25% dan 10,50% per tahun dengan jangka waktu selama 96 bulan (termasuk *availability period* dan *grace period* 18 bulan) sejak perjanjian pinjaman ditandatangani.

Fasilitas pinjaman di atas dijamin dengan jaminan antara lain:

- Fidusia piutang TTLM senilai Rp 600.000.000 ribu;
- *Assignment of contract - power of attorney* Perjanjian Kerja sama antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan TTLM; dan
- Fidusia bangunan Bandung International Convention Centre dan dua hotel senilai Rp 500.000.000 ribu.

TTLM harus memenuhi persyaratan yang diberikan oleh bank antara lain menjaga rasio keuangan tertentu dan membagikan dividen dengan pemberitahuan tertulis kepada bank selama rasio keuangan tersebut terpenuhi.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan tertentu antara lain *Leverage Ratio* maksimal 2,5x, *Debt Service Coverage Ratio* minimal 1,25x mulai 31 Desember 2019.

Pada tahun 2021 dan 2020, TTLM telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2021 dan 2020 sebesar Rp 4.443.706 ribu dan Rp 6.387.828 ribu.

**23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Bank QNB Indonesia Tbk (Continued)**

**BPS (Continued)**

BPS are required to maintain reserve funds that are recorded as restricted bank accounts in the statement of financial position. Violation of the loan terms will result in the Bank being able to withdraw the loan at any time.

In 2021 and 2020, BPS has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2021 and 2020 amounted to Rp 13,073 thousand and Rp 1,438,073 thousand, respectively.

**PT Bank Permata Tbk**

|   | 2020               |                                     |
|---|--------------------|-------------------------------------|
| TTLM  | 423.554.146        | TTLM                                |
| DPI   | 74.365.314         | DPI                                 |
| Jumlah  | 497.919.460        | Total                               |
| Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi | (4.860.970)        | Less: unamortized transaction costs |
| <b>Neto</b>   | <b>493.058.490</b> | <b>Net</b>                          |

**TTLM**

On September 5, 2018, TTLM obtained a Term Loan facility from PT Bank Permata Tbk to finance the construction of the Bandung International Convention Center project (including *Convention Hall*, *Pullman Hotel*, *Ibis Style Hotel* and all supporting facilities) of Rp 500,000,000 thousand which was notarized by Deed No. 1 by Notary Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, and on April 15, 2021, TTLM restructured its bank debt with letter number 198/BP/LOO/CRC-KT/WB/IV/2021. TTLM has obtained a Term Loan-Change loan facility from PT Bank Permata Tbk (the Bank) to finance the construction of the Bandung International Convention Center project (including *Convention Hall*, *Pullman Hotel*, *Ibis Style Hotel* and all supporting facilities) amounting to Rp 500,000,000,000,000 with a term of 5 September 2018 to 5 September 2026, availability period 30 September 2021 grace period until 31 December 2021. This loan facility bears interest at 9.25% and 10.50% (*floating*) per annum. In 2021 and 2020, this loan facility bears interest at 9.25% and 10.50% per annum, respectively, with a tenor of 96 months (including *availability period* and *grace period* of 18 months) since the loan agreement was signed.

Loan facility is secured by, among others:

- *Fiduciary* of TTLM's trade receivables as of Rp 600,000,000 thousand;
- *Assignment of contract - power of attorney*; the Cooperation Agreement between the Government of West Java and TTLM; and
- *Fiduciary* of Bandung International Convention Centre and two hotels as of Rp 500,000,000 thousand.

TTLM must meet the requirements given by the bank, including maintaining certain financial ratios and dividends by written notice to the bank during the financial ratios are met.

The loan agreement contains certain covenants to maintain certain financial ratios, among others, maximum *Leverage Ratio* of 2.5x, and minimum *Debt Service Coverage Ratio* of 1.25x starts on December 31, 2019.

In 2021 and 2020, TTLM has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loans in 2021 and 2020 amounted to Rp 4,443,706 thousand and Rp 6,387,828 thousand, respectively.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**PT Bank Permata Tbk (Lanjutan)**

**DPI**

Pada tanggal 19 Juli 2019, DPI memperoleh fasilitas kredit dari PT Bank Permata Tbk sebesar Rp 75.000.000 ribu dengan jangka waktu 7 tahun sejak akad kredit, tujuan penggunaan fasilitas yaitu untuk pembangunan *Commercial Area* "Orchard Park Avenue" Batam. Tingkat suku bunga sebesar 9,50% (*floating*) per tahun masing-masing pada tahun 2021 dan 2020.

Fasilitas pinjaman di atas dijamin dengan:

- Tanah dan bangunan *Commercial Area* "Orchard Park Avenue" Batam dengan SHGB No. 33036 atas nama DPI seluas 21.869 m<sup>2</sup>; dan
- *Letter of Undertaking* (LoU) dari seluruh pemegang saham DPI.

DPI dilarang, kecuali mendapat persetujuan tertulis dari Bank, untuk mendapatkan tambahan pinjaman, menjual aset tetap, menyediakan jaminan, memberikan aset DPI sebagai jaminan ke bank lain atau pihak lain, dan melakukan perubahan komposisi pemegang saham dan manajemen. *Negative covenant* ini akan diperiksa per triwulan.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan antara lain *Debt Service Coverage Ratio* minimal 1,25x dari aktivitas Orchard Park Avenue.

Pada tahun 2021 dan 2020, DPI telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2021 dan 2020 sebesar Rp 5.408.387 ribu dan Rp 634.686 ribu

**PT Bank Victoria International Tbk**

**KUS**

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 03 dan 04 pada tanggal 5 April 2018 dan perubahan Perjanjian Kredit tanggal 20 Mei 2020, KUS memperoleh fasilitas kredit investasi sebesar Rp 240.000.000 ribu dengan jangka waktu 92 bulan sejak akad kredit, yang akan digunakan untuk *take over* fasilitas kredit di Bank BTN dan Bank Permata dan untuk perbaikan gedung Green Bay Pluit. Fasilitas kredit investasi ini terbagi sebagai berikut:

- i) TLKK I: Rp 91.000.000 ribu
- ii) TLKK II: Rp 149.000.000 ribu

Pada tanggal 26 Februari 2021, berdasarkan Surat Perubahan Kredit (SPK) No. 024/SPK/CBG-VIC/II/2021, Perusahaan mendapat restruktur fasilitas kredit sebagai berikut:

1. Penambahan *Grace Period* selama 12 bulan dimulai dari Desember 2020 sampai dengan Desember 2021;
2. Penambahan jangka waktu kredit selama 12 bulan menjadi jatuh tempo pada Desember 2026 (sebelumnya jatuh tempo pada Desember 2025); dan
3. Penurunan suku bunga sebesar 0,5% menjadi 10,00% per annum efektif Februari 2021.

Pada tanggal 27 Oktober 2021, berdasarkan Surat Pengubahan III terhadap Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No. 03 dan 04, KUS mendapat restruktur fasilitas kredit sebagai berikut:

1. Penambahan *Grace Period* selama 12 bulan dimulai dari Desember 2021 sampai dengan Desember 2022; dan
2. Penambahan jangka waktu kredit selama 12 bulan menjadi jatuh tempo pada Desember 2027 (sebelumnya jatuh tempo pada Desember 2026).

Pada tahun 2021 dan 2020, tingkat suku bunga masing-masing sebesar 10,00% dan 10,50% per tahun.

**23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Bank Permata Tbk (Continued)**

**DPI**

On July 19, 2019, DPI obtained credit facility from PT Bank Permata Tbk amounted to Rp 75,000,000 thousand for a period of 7 years since the loan agreement date, which will be used for the construction of a *Commercial Area* "Orchard Park Avenue" Batam, with interest rate at 9.50% (*floating*) per annum in 2021 and 2020, respectively.

Loan facility is secured by:

- Land and building *Commercial Area* "Orchard Park Avenue" Batam with SHGB No. 33036 on behalf of DPI covering an area of 21,869 m<sup>2</sup>; and
- *Letter of Undertaking* (LoU) from all DPI Shareholders.

DPI is prohibited, unless obtaining written approval from the Bank, to obtain additional loans, sell fixed assets, provide collateral, provide DPI's assets as collateral to other banks or other parties, and make changes to the composition of shareholders and management. These negative covenants will be inspected quarterly.

The loan agreement contains certain covenants to maintain certain financial ratios, among others, minimum *Debt Service Coverage Ratio* of 1.25x from Orchard Park Avenue activities.

In 2021 and 2020, DPI has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loans in 2021 and 2020, amounted to Rp 5,408,387 thousand and Rp 634,686 thousand, respectively.

**PT Bank Victoria International Tbk**

**KUS**

Based on Credit Agreement No. 03 and 04 on April 5, 2018 and changes of Credit Agreement dated May 20, 2020, KUS obtained investment credit facility amounting to Rp 240,000,000 thousand for a period of 92 months since the loan agreement date, which will be used to take over the credit facilities at Bank BTN and Bank Permata and to renovate Green Bay Pluit. The investment credit facility is consist of as follows:

- i) TLKK I: Rp 91,000,000 thousand
- ii) TLKK II: Rp 149,000,000 thousand

On February 26, 2021, based on Loan Changes Letter (SPK) No. 024/SPK/CBG-VIC/II/2021, the Company received a loan facility restructuring with the following:

1. Added *Grace Period* for 12 months starting from December 2020 to December 2021;
2. Additional loan terms of 12 months will be due in December 2026 (previously due in December 2025); and
3. Deduction of interest rate by 0.5% to 10.00% per annum effective February 2021.

On October 27, 2021, based on Amendment Letter III to the Credit Agreement No. 03 and 04, KUS received a loan facility restructuring with the following:

1. Added *Grace Period* for 12 months starting from December 2021 to December 2022; and
2. Additional loan terms of 12 months will be due in December 2027 (previously due in December 2026).

In 2021 and 2020, the interest rate is 10.00% and 10.50% per annum, respectively.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**PT Bank Victoria International Tbk (Lanjutan)**

**KUS (Lanjutan)**

Fasilitas kredit investasi ini dijamin dengan jaminan sebagai berikut:

- Tanah dan bangunan di Jl. Pluit Karang Ayu B1, Penjaringan, Jakarta Utara, SHGB No. 10768/Pluit yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I dengan nilai APHT sebesar 110% dari jumlah fasilitas, yang mana setelah dilakukan pemecahan menjadi SHMSRS, maka jaminan yang baru adalah SHMSRS Mal Baywalk.
- Letter of Undertaking PT Agung Podomoro Land Tbk, PT Cahaya Utama Sejahtera, dan PT Lautan Kencana Makmur sebagai pemegang saham.

KUS diwajibkan untuk memenuhi batasan-batasan tertentu sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian, antara lain:

- Menggunakan fasilitas kredit yang diterima selain dari tujuan dan keperluan yang telah disepakati sebelumnya sesuai Perjanjian Kredit berikut perubahannya;
- Melakukan merger, akuisisi dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan KUS;
- Mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham yang agendanya adalah mengubah anggaran dasar KUS, terutama tentang struktur permodalan dan susunan pemegang saham, serta susunan Direksi dan Komisaris, kecuali untuk peningkatan modal;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin/penanggung (Corporate Guarantor) terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan KUS untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat fasilitas kredit ini diberikan;
- Melakukan pelunasan pinjaman pemegang saham/afiliasi;
- Memperoleh kredit dalam bentuk apapun dari pihak lain baik untuk modal kerja maupun investasi, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim atau pinjaman subordinasi dari pemegang saham;
- Melakukan perluasan atau penyempitan usaha yang dapat memengaruhi pengembalian jumlah utang KUS kepada kreditur;
- Melakukan investasi lainnya dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan, kecuali investasi lainnya yang telah ada saat ini;
- Mengajukan permohonan kepailitan dan/atau penundaan pembayaran utang kepada Pengadilan Niaga;
- Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban KUS berdasarkan Perjanjian Kredit kepada pihak lain; dan
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain, terkecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim atau kegiatan operasional sehari-hari.

Pada tahun 2021 dan 2020, KUS telah memenuhi seluruh ketentuan perjanjian pinjaman.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar nihil dan Rp 5.150.000 ribu.

**PT Bank Pan Indonesia Tbk**

**BSP**

Berdasarkan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit dan Jaminan No. 82 tanggal 27 April 2017, BSP telah memperoleh persetujuan perubahan dan penambahan fasilitas pinjaman dari Bank Panin menjadi:

**23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Bank Victoria International Tbk (Continued)**

**KUS (Continued)**

The investment credit facility is secured by as follows:

- Land and building at Jl. Pluit Karang Ayu B1, Penjaringan, North Jakarta, SHGB No. 10768/Pluit which is secured by the right of Dependent Rank 1 with an APHT value of 110% over the facility amount, which after splitting into SHMSRS, the new guarantee is SHMSRS Mal Baywalk.
- Letter of Undertaking of PT Agung Podomoro Land Tbk, PT Cahaya Utama Sejahtera, and PT Lautan Kencana Makmur as the shareholders.

KUS is required to meet certain covenants as stated in the loan agreement, among others:

- Use a credit facility received other than the purpose and purpose agreed upon in accordance with the Credit Agreement and its changes;
- Conducting merger, acquisition and sale or alienation or relinquish rights to the assets of KUS;
- Hold a General Meeting of Shareholders whose agenda is to amend the articles of association of KUS, especially regarding the capital structure and composition of shareholders, as well as the composition of the Directors and Commissioners, except for increasing capital;
- Introduce yourself as a guarantor (Corporate Guarantor) to other parties and/or guarantee KUS assets for the benefit of other parties, except those that exist when the credit facility is provided;
- Repay shareholder/affiliate loans;
- Obtain credit in any form from other parties both for working capital and investment, except in the context of normal trade transactions or subordinated loans from shareholders;
- Conduct business expansion or narrowing that can affect the return of KUS debt to the creditor;
- Make other investments and/or run a business that has no relationship with the business that is being run, except for other investments that already exist;
- Submit a request for bankruptcy and/or postponement payment of debt to the Commercial Court;
- Transfer part or all of KUS rights and/or obligations under the Credit Agreement to another party; and
- Providing loans to other parties, except in the context of normal trade transactions or daily operational activities.

In 2021 and 2020, KUS has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2021 and 2020, amounted to nil and Rp 5,150,000 thousand, respectively.

**PT Bank Pan Indonesia Tbk**

**BSP**

Based on Deed of Changes in Agreement and Warranty No. 82 dated April 27, 2017, BSP has obtained approval for changes and additional loan from Bank Panin, which include, among others:

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (Lanjutan)**

**BSP (Lanjutan)**

1. Pinjaman jangka panjang "A" dengan jumlah maksimum sebesar Rp 300.000.000 ribu yang digunakan untuk restrukturisasi fasilitas pinjaman. Jangka waktu pinjaman sampai dengan Desember 2025 termasuk 12 bulan masa tenggang (*grace period*) dan dikenai tingkat suku bunga mengambang pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar 9,00% per tahun.
2. Pinjaman jangka panjang "B" dengan jumlah maksimum sebesar Rp 40.000.000 ribu yang digunakan untuk biaya penyelesaian proyek termasuk penggantian dana talangan pemegang saham Rp 15.000.000 ribu. Jangka waktu pinjaman sampai dengan Desember 2025 termasuk 12 bulan masa tenggang (*grace period*) dan dikenai tingkat suku bunga mengambang pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar 9,00% per tahun.
3. Pinjaman jangka panjang "C" dengan jumlah maksimum sebesar Rp 60.000.000 ribu yang digunakan untuk pembiayaan renovasi Mal Festival CityLink dan Hotel POP serta *capital expenditure* untuk pengadaan *chiller* Mal Festival CityLink. Jangka waktu pinjaman sampai dengan bulan Desember 2025 termasuk 1 bulan masa tenggang (*grace period*) dan dikenai tingkat suku bunga mengambang pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar 9,00% per tahun.

Berdasarkan Surat No. 0725/CIB/EXT/20 tanggal 27 April 2020, dan restrukturisasi kredit No. 047/SAM-CIB/EXT/21 tanggal 22 November 2021, BSP mendapatkan persetujuan dari Bank Panin atas penyesuaian jadwal angsuran pembayaran pokok pinjaman tanpa perpanjangan fasilitas kredit.

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan:

- APHT atas tanah dan seluruh bangunan (termasuk mal, hotel, dan *ballroom/convention*) di atas SHGB No. 851/Sukaasih, Proyek Festival CityLink di Jl. Peta No. 241, Bandung, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp 426.000.000 ribu;
- *Fiduciare Eigendoms Overdracht* (FEO) mesin dan peralatan proyek Festival Citylink di Jl. Peta No. 241, Bandung dengan nilai Rp 50.000.000 ribu; dan
- FEO atas piutang sewa Debitur termasuk Mal, Hotel Harris, dan Hotel POP dengan nilai Rp 10.000.000 ribu.

Perjanjian pinjaman juga mencakup persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut, antara lain membatasi hak BSP untuk mengadakan merger, akuisisi, konsolidasi, menjual, mengalihkan, menyewakan atau melepaskan harta kekayaan BSP kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum, mengubah anggaran dasar dan susunan direksi dan komisaris serta pemegang saham; mendapat pinjaman uang atau kredit dari pihak lain; memberikan pinjaman kepada pihak lain, termasuk tetapi tidak terbatas pada direksi, komisaris, pemegang saham, entitas anak dan/atau perusahaan afiliasinya; serta mengadakan penyertaan investasi pada perusahaan lain.

Pada tahun 2021 dan 2020, BSP telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian kredit.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp 1.880.000 ribu dan Rp 16.730.000 ribu.

**23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (Continued)**

**BSP (Continued)**

1. Long-term loan "A" with a maximum amount of Rp 300,000,000 thousand used for restructuring of loan facility. This loan is payable in monthly installment until December 2025, which includes 12 months grace period, and bears floating interest rate in 2021 and 2020 is 9.00% per annum, respectively.
2. Long-term loan "B" with a maximum amount of Rp 40,000,000 thousand used for project completion cost including bailout to shareholders amounting to Rp 15,000,000 thousand. This loan is payable in monthly installment until December 2025, which includes 12 months grace period, and bears floating interest rate in 2021 and 2020 is 9.00% per annum, respectively.
3. Long-term loan "C" with a maximum amount of Rp 60,000,000 thousand used for renovation of Festival CityLink Mall and POP Hotel and capital expenditure for chiller of Festival CityLink Mall. This loan is payable in monthly installment until December 2025 which includes 1 month grace period, and bears floating interest rate in 2021 and 2020 is 9.00% per annum, respectively.

Based on Letter No. 0725/CIB/EXT/20 dated April 27, 2020, and credit restructuring No. 047/SAM-CIB/EXT/21 dated November 22, 2021, BSP obtained approval from Bank Panin on reschedule of loan repayment without the extension of credit facilities.

These credit facilities are secured by:

- APHT of land and all buildings (including mall, hotel, and ballroom/convention) over SHGB No. 851/Sukaasih, Festival Citylink Project on Jl. Peta No. 241, Bandung, with a mortgage value of Rp 426,000,000 thousand;
- *Fiduciare Eigendoms Overdracht* (FEO) on machinery and equipment Festival Citylink project on Jl. Peta No. 241, Bandung with a value of Rp 50,000,000 thousand; and
- FEO on lease receivables from Debtors including Mall, Harris hotel, and POP hotel with a value of Rp 10,000,000 thousand.

The loan agreement also includes certain conditions not to do the following things, including limiting BSP right to enter into mergers, acquisitions, consolidations, sell, transfer, lease or release BSP's assets except for general transactions, change the articles of association and composition directors and commissioners and shareholders; get money or credit loans from other parties; provide loans to other parties, including but not limited to directors, commissioners, shareholders, subsidiaries and/or affiliated companies; and holding investment in other companies.

In 2021 and 2020, BSP has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2021 and 2020 amounted to Rp 1,880,000 thousand and Rp 16,730,000 thousand, respectively.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

|   | 2021               |
|---|--------------------|
| DPI   | 106.600.000        |
| PMKM  | 97.157.000         |
|   | 203.757.000        |
| Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi | (1.671.204)        |
| <b>Jumlah</b>   | <b>202.085.796</b> |

**DPI**

Berdasarkan Akta Perjanjian No. 127 tanggal 26 April 2017, DPI memperoleh fasilitas kredit konstruksi dengan jumlah maksimum sebesar Rp 207.000.000 ribu yang digunakan untuk membiayai pembangunan Orchard Park Tahap 2, jangka waktu pinjaman *non-revolving* ini adalah 60 bulan sejak tanggal akta ini ditandatangani. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 11,00% per tahun dan akan disesuaikan setiap tahunnya.

Pinjaman ini dijaminkan dengan agunan berupa:

- Tanah lokasi proyek pembangunan Orchard Park Tahap 2 yang berlokasi di Jl. Orchard Boulevard, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Provinsi Kepulauan Riau beserta bangunan yang ada dan akan ada di atasnya dengan bukti kepemilikan sebagai berikut: 183 HGB unit rumah pada Orchard Park dan 2 bidang tanah HGB No. 27765/Belian seluas 107.455 m<sup>2</sup> dan HGB No. 11848/Belian seluas 19.989 m<sup>2</sup> yang setelah kedua HGB yang disebutkan tersebut dipecah menjadi unit rumah sebanyak 122 HGB atas unit rumah di Orchard Park; dan
- Agunan tambahan berupa fidusia atas piutang yang berkaitan dengan pembangunan proyek yang dibiayai oleh Bank.

DPI diwajibkan untuk memenuhi batasan-batasan tertentu sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian, antara lain:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin utang, kecuali terhadap kegiatan usaha sehari-hari;
- Mengubah anggaran dasar DPI (terkait modal, kepemilikan dan pengurus);
- Melakukan merger atau akuisisi;
- Memberikan pinjaman kepada pemegang saham atau pihak terafiliasi;
- Membubarkan DPI dan meminta dinyatakan pailit;
- Menyewakan DPI kepada pihak ketiga;
- Memindahtangankan DPI dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga; dan
- Menggunakan rekening Bank lain selain rekening DPI di bank BTN terkait transaksi keuangan proyek yang dibiayai.

Pada tahun 2021 dan 2020, DPI telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian kredit.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp 6.980.000 ribu dan Rp 13.120.000 ribu.

**PMKM**

Pada bulan Agustus 2021, PMKM memperoleh fasilitas Kredit Konstruksi *Revolving* Terbatas dari BTN sebesar Rp 300.000.000 ribu dan *revolving* terbatas sampai dengan Rp 562.500.000 ribu atau sampai dengan pembangunan unit ke-910, dengan jangka selama 72 bulan sampai dengan bulan Agustus 2027. Pinjaman ini digunakan untuk pembangunan tahap awal sebanyak 543 unit rumah beserta sarana dan prasarannya pada proyek Podomoro Park Buah Batu Bandung.

**23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

|   | 2020               |                                     |
|---|--------------------|-------------------------------------|
| DPI   | 113.580.000        | DPI                                 |
| PMKM  | -                  | PMKM                                |
|   | 113.580.000        |                                     |
| Dikurangi: biaya perolehan pinjaman yang belum diamortisasi | (416.277)          | Less: unamortized transaction costs |
| <b>Total</b>  | <b>113.163.723</b> | <b>Total</b>                        |

**DPI**

Based on Deed No. 127 dated April 26, 2017, DPI has obtained construction credit facility with a maximum fund amounted to Rp 207,000,000 thousand used to fund construction of Orchard Park Phase 2, *non-revolving* for 60 months from signing date of the deed. The interest rate is 11.00% per annum and will be reviewed every year.

Loan facility is secured by the following collaterals:

- Land development Orchard Park Phase 2 located in Jl. Orchard Boulevard, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Provinsi Kepulauan Riau and all buildings with legal rights as follows: 183 HGB unit houses at Orchard Park and 2 land right No. 27765/Belian with an area of 107,455 m<sup>2</sup>, and land right No. 11848/Belian with an area of 19,989 m<sup>2</sup> and after both of the Land Rights stated above are divided into certificates as many as 122 Land Rights for unit of houses at Orchard Park; and
- Additional collaterals, fiduciary of receivable related to the construction of projects financed by the Bank.

DPI is required to meet certain covenants as stated in the loan agreement, among others:

- Obtain credit facilities from other parties in connection with the project except for loans from shareholders and common trade transactions;
- Binding yourself as a guarantor of debt, except for daily business activities;
- Change the articles of association of DPI (related to capital, ownership and management);
- Carry out a merger or acquisition;
- Provide loans/debt to shareholders or affiliated parties;
- Disband the DPI and request bankruptcy;
- Rents DPI to third parties;
- Transfer the DPI in any form or under any name and for any purpose whatsoever to a third party; and
- Use Bank account other than the DPI's account at BTN bank in relation to the financed project financial transactions.

In 2021 and 2020, DPI has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2021 and 2020, amounted to Rp 6,980,000 thousand and Rp 13,120,000 thousand, respectively.

**PMKM**

On August 2021, PMKM obtained a Limited Revolving Construction Credit facilit from BTN amounting to Rp 300,000,000 thousand and limited revolving up to Rp 562,500,000 thousand or up to 910<sup>th</sup> units development, for a period of 72 months until August 2027. The loan will be used to build in early stage of 543 units houses along with the facilities at Podomoro Park Buah Batu Bandung project.



**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk** (Lanjutan)

**PMKM** (Lanjutan)

Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dan tidak ada jadwal pembayaran cicilan secara bulanan. Tingkat suku bunga pada tahun 2021 adalah sebesar 9,90% per tahun.

Pengembalian pokok pinjaman dilakukan dari hasil penjualan setiap unit rumah dan ruko pada proyek Podomoro Park Buah Batu Bandung yang pembiayaannya dibiayai oleh BTN.

Pengembalian pokok pinjaman dilakukan dari hasil penjualan setiap unit rumah dan ruko pada proyek Podomoro Park Buah Batu Bandung yang pembiayaannya dibiayai oleh BTN.

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa:

- Tanah dan bangunan pada proyek Podomoro Park Buah Batu Bandung dengan jumlah luas lahan seluas minimal 228.438 m<sup>2</sup>;
- LoU PT Agung Podomoro Land Tbk kepada PT Central Tata Makmur; LoU PT Central Tata Makmur kepada PMKM; LoU PT Kembar Mas kepada PMKM; LoU PT Indofica kepada PT Central Tata Makmur; LoU Dokter Tony, Chatarina Dewi Wijaya Khoe, Lilly Melanny, Gouw Setia Gandawijaya, Wie Liong, dan Jusuf Tjandra Djaja kepada PMKM;
- Instruksi pembayaran atas seluruh hasil pendapatan dan transaksi perumahan proyek Podomoro Park Buah Batu Bandung;
- Cessie atas piutang penjualan proyek Podomoro Park Buah Batu Bandung; dan
- Akta subordinasi yang menyatakan utang kepada pemegang saham tidak akan dilunasi sebelum kredit pada BTN dilunasi.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan tertentu untuk wajib menjaga beberapa rasio keuangan tertentu antara lain rasio DER maksimal 500%, rasio kecukupan modal disetor minimal 10,00%, dan *current ratio* sebesar 120% sampai dengan fasilitas kredit lunas.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2021 sebesar Rp 2.843.000 ribu.

**PT Bank CIMB Niaga Tbk**

**WSS**

Berdasarkan Pernyataan Kembali tanggal 28 Mei 2016 atas Perjanjian Kredit tanggal 28 Mei 2012, Surat Persetujuan Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 354/OL/CS/COMMBA/VI/2020 tanggal 25 Juni 2020, dan perubahan ke-9 dan pernyataan kembali Perjanjian Kredit No. 108/LGL/PK/NAT/V/12 pada tanggal 24 Desember 2021. WSS memperoleh fasilitas pinjaman investasi sebesar Rp 190.000.000 ribu yang digunakan untuk pembelian gedung Harco Glodok dan menambah fasilitas pinjaman transaksi khusus sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan tingkat suku bunga mengambang untuk pembangunan kios Harco Glodok.

Jangka waktu masing-masing adalah 36 bulan dan 66 bulan (dengan *grace period* 4 dan 19 bulan) dan jatuh tempo pada 28 Desember 2018 dan 28 Desember 2021. Tingkat suku bunga pinjaman pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar 9,50% dan 10,75% per tahun.

Pada tanggal 26 Juni 2020, terdapat restrukturisasi dengan memperpanjang waktu atas fasilitas kredit sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan *outstanding* per tanggal 4 Juni 2020 sebesar Rp 70.205.000 ribu. Jatuh tempo fasilitas kredit sampai dengan tanggal 28 Desember 2021.

**23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk** (Continued)

**PMKM** (Continued)

The loan bears floating interest and without monthly payment installment schedule. The interest rate for this credit facility as of 2021 is 9.90% per annum.

Payment for principal loan is made from sale of houses and shophouses in Podomoro Park Buah Batu Bandung project that was funded by BTN.

Payment for principal loan is made from sale of houses and shophouses in Podomoro Park Buah Batu Bandung project that was funded by BTN.

The credit facility is secured by the following collaterals:

- Land and building at Podomoro Park Buah Batu Bandung project, with a minimum area of 228,438 m<sup>2</sup>;
- LoU PT Agung Podomoro Land Tbk towards PT Central Tata Makmur; LoU PT Central Tata Makmur towards PMKM; LoU PT Kembar Mas towards PMKM; LoU PT Indofica towards PT Central Tata Makmur; LoU Dokter Tony, Chatarina Dewi Wijaya Khoe, Lilly Melanny, Gouw Setia Gandawijaya, Wie Liong, and Jusuf Tjandra Djaja towards PMKM;
- Standing instruction from all revenues and transactions of houses at Podomoro Park Buah Batu Bandung;
- Cessie from sales receivables of Podomoro Park Buah Batu Bandung; and
- Subordination Deed stating that payable to shareholders will not be paid off before credit to BTN is paid off.

The loan agreement contains certain covenant to maintain certain financial ratios, among others, maximum DER ratio of 500%, minimum capital adequacy ratio of 10.00%, and current ratio of 120% until the credit facility is paid off.

Payments of bank loan in 2021 amounted to Rp 2,843,000 thousand.

**PT Bank CIMB Niaga Tbk**

**WSS**

Based on the Amendment Agreement on May 28, 2016, of Credit Facility dated May 28, 2012, Approval of Restructured Credit Agreement No. 354/OL/CS/COMMBA/VI/2020 dated June 25, 2020, and the 9<sup>th</sup> amendment and restatement of Credit Agreement No. 108/LGL/PK/NAT/V/2012 on December, 24 2021, WSS obtained investment loan amounting to Rp 190,000,000 thousand which is used to purchase Harco Glodok building and additional facility for speciality transaction amounting to Rp 350,000,000 thousand with floating interest rate which is used to build Harco Glodok kiosks.

The terms of the loans are 36 months and 66 months (with *grace period* of 4 and 19 months) and mature on December 28, 2018 and December 28, 2021, respectively. The interest rate in 2021 and 2020 are 9.50% and 10.75% per annum, respectively.

On June 26, 2020, there was a restructuring by extending the credit facility amounting to Rp 350,000,000 thousand with an *outstanding* as of June 4, 2020 amounting to Rp 70,205,000 thousand. The credit facility will be due until December 28, 2021.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**PT Bank CIMB Niaga Tbk** (Lanjutan)

**WSS** (Lanjutan)

Pada tanggal 22 Desember 2021, terdapat restrukturisasi dengan memperpanjang waktu angsuran selama 24 bulan yang berakhir pada tanggal 28 Desember 2023 atas fasilitas kredit sebesar Rp 350.000.000 ribu dengan *outstanding* per tanggal 22 Desember 2021 sebesar Rp 49.861.506 ribu dan per tanggal 28 Desember 2021 menjadi Rp 42.000.000 ribu dengan detail yaitu Rp 4.861.506 ribu dibayar oleh WSS dan Rp 3.000.000 ribu dari *sinking fund*. Dana *sinking fund* per tanggal 28 Desember 2021 menjadi Rp 2.500.000 ribu dengan detail yaitu Rp 3.000.000 ribu digunakan untuk pembayaran pinjaman.

Pinjaman ini diberikan dengan agunan berupa:

- Jaminan hak atas tanah dan bangunan proyek Harco Glodok dengan jumlah nilai agunan Rp 489.555.000 ribu; dan
- Meningkatkan nilai agunan dari piutang usaha dari Rp 100.000.000 ribu menjadi Rp 582.000.000 ribu;

Pada tahun 2021 dan 2020, WSS telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian kredit.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp 28.205.000 ribu dan Rp 20.000.000 ribu.

**PT Bank Victoria Syariah**

**KUS**

Pada tanggal 5 April 2018, berdasarkan Akad Pembiayaan Modal Kerja Musyarakah Mutanaqisah No. 02 tanggal 5 April 2018 dibuat di hadapan Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Utara, Akad Restruktur No. 045/RESTRUKTUR-MMQ/BVIS-KPO/V/2020 tanggal 20 Mei 2020, dan akad restruktur ke-2 No. 033/RESTRUKTUR-MMQ/BVIS-KPO/IV/2021 tanggal 6 April 2021, KUS memperoleh fasilitas kredit dari Bank Victoria Syariah sebesar Rp 40.000.000 ribu dengan jangka waktu 84 bulan sejak akad kredit, yang akan digunakan untuk *refinancing* pembangunan, renovasi dan perbaikan Mal Baywalk Pluit.

Pada tanggal 6 April 2021, berdasarkan Surat Akad Restruktur atas Akad Pembiayaan Modal Kerja Musyarakah Mutanaqisah No. 033/restruktur-MMQ/BVIS-KPO/I/2021, KUS mendapat restruktur fasilitas kredit sebagai berikut:

1. *Grace Period* selama 10 bulan dimulai dari Maret 2021 sampai dengan Desember 2021; dan
2. Perubahan porsi nisbah menjadi 88,72% pada bulan Maret 2021 sampai dengan Desember 2021 dan pada bulan Januari 2022 sampai dengan April 2026 sesuai daftar angsuran.

Pada tanggal 11 November 2021, berdasarkan Surat Akad Restruktur atas Akad Pembiayaan Modal Kerja Musyarakah Mutanaqisah No. 126/restruktur-MMQ/BVIS-KPO/XI/2021, KUS mendapat restrukturisasi fasilitas kredit sebagai berikut:

1. *Grace Period* selama 12 bulan dimulai dari Januari 2022 sampai dengan Desember 2022;
2. Penambahan jangka waktu kredit selama 20 bulan menjadi jatuh tempo pada Desember 2027 (sebelumnya jatuh tempo pada April 2026); dan
3. Perubahan porsi nisbah menjadi 90,98% pada bulan Oktober 2021 sampai dengan Desember 2021, 89,85% pada bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2022 dan pada bulan Januari 2023 sampai dengan jatuh tempo sesuai daftar angsuran.

**23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Bank CIMB Niaga Tbk** (Continued)

**WSS** (Continued)

On December 22, 2021, there was a restructuring by extending the installment period for 24 months ending on December 28, 2023 for a credit facility of Rp 350,000,000 thousand with an outstanding as of December 22, 2021 of Rp 49,861,506 thousand and as of December 28, 2021, to Rp 42,000,000 thousand with details of Rp 4,861,506 thousand paid by WSS and Rp 3,000,000 thousand from the sinking fund. The sinking fund as of December 28, 2021, will be Rp 2,500,000 thousand with details of Rp 3,000,000 thousand used for loan payments.

The credit facility is secured by the following collaterals:

- Collateral the land and building titles of Harco Glodok project with total collateral value of Rp 489,555,000 thousand; and
- Increase the value of collateral from trade receivables from Rp 100,000,000 thousand to Rp 582,000,000 thousand.

In 2021 and 2020, WSS has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2021 and 2020, amounted to Rp 28,205,000 thousand and Rp 20,000,000 thousand, respectively.

**PT Bank Victoria Syariah**

**KUS**

On April 5, 2018, based on working capital Financing Deed No. 02 dated April 5, 2018, made by Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., Notary in North Jakarta, Restructured Deed No. 045/RESTRUKTUR-MMQ/BVIS-KPO/V/2020 dated May 20, 2020, Restructuring Contract No. 045/RESTRUKTUR-MMQ/BVIS-KPO/V/2020 dated May 20, 2020, and the 2<sup>nd</sup> restructuring contract No. 033/RESTRUKTUR-MMQ/BVIS-KPO/IV/2021 dated April 6, 2021, KUS obtained credit facility from Bank Victoria Syariah amounting to Rp 40,000,000 thousand for a period of 84 months since the loan agreement inception date, which will be used to refinancing construction, renovation and repair of Baywalk Pluit Mall.

On April 6, 2021, Letter of Restructuring Contract for Mutanaqisah Musyarakah Working Capital Financing Deed No. 033/restruktur-MMQ/BVIS-KPO/I/2021, KUS received a loan facility restructuring with the following:

1. Added *Grace Period* for 10 months starting from March 2021 to December 2021; and
2. Changes in the sharing portion to 88.72% in March 2021 to December 2021 and in January 2022 to April 2026 according to the payment schedule.

On November 11, 2021, Letter of Restructuring Contract for Mutanaqisah Musyarakah Working Capital Financing Deed No. 126/restruktur-MMQ/BVIS-KPO/XI/2021, KUS received a loan facility restructuring with the following:

1. Added *Grace Period* for 12 months starting from January 2022 to December 2022;
2. Additional loan terms of 20 months will be due in December 2027 (previously due in April 2026); and
3. Changes in the sharing portion to 90.98% in October 2021 to December 2021, to 89.85% in January 2022 to December 2022 and in January 2023 until due date according to the payment schedule.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)**

**Bank Victoria Syariah (Lanjutan)**

**KUS (Lanjutan)**

Nisbah bagi hasil sebagai berikut: bulan ke-1 KUS 86,11% dan bank 13,89%; bulan ke-2 sampai dengan ke-96 adalah sesuai daftar angsuran. Berdasarkan Akad Restruktur, nisbah bagi hasil berubah menjadi sebesar KUS 89,30% dan bank 10,70% untuk bulan Mei 2020 sampai dengan Februari 2021. Berdasarkan Akad Restruktur ke-2, nisbah bagi hasil berubah menjadi sebesar KUS 88,72% dan bank 11,28% untuk bulan Maret 2021 sampai dengan Desember 2021, dan untuk bulan Januari 2022 sampai dengan April 2026 adalah sesuai daftar angsuran.

Fasilitas pembiayaan modal kerja ini dijamin secara *cross-collateral* dengan pinjaman ke Bank Victoria International adalah sebagai berikut:

- Tanah dan bangunan di Jl. Pluit Karang Ayu B1, Penjaringan, Jakarta Utara, SHGB No. 10768/Pluit yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I dengan nilai APHT sebesar 110% dari jumlah fasilitas, yang mana setelah dilakukan pemecahan menjadi SHMSRS, maka jaminan yang baru adalah SHMSRS Mal Baywalk; dan
- Letter of Undertaking* PT Agung Podomoro Land Tbk., PT Cahaya Utama Sejahtera, dan PT Lautan Kencana Makmur.

KUS diwajibkan untuk memenuhi batasan-batasan tertentu, antara lain:

- Menggunakan fasilitas pembiayaan yang diterima selain dari tujuan dan keperluan yang telah disepakati sebelumnya sesuai Akad Pembiayaan;
- Melakukan merger, akuisisi dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan KUS kecuali yang berhubungan dengan bidang usahanya;
- Mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham yang agendanya adalah mengubah Anggaran Dasar KUS terutama tentang struktur permodalan dan susunan pemegang saham, serta susunan Direksi dan Komisaris, kecuali untuk peningkatan modal;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin/penanggung (*Corporate Guarantor*) terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan KUS untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat fasilitas pembiayaan ini diberikan;
- Melakukan pelunasan pinjaman pemegang saham/afiliasi;
- Membayar atau membagikan dividen selama jangka waktu fasilitas pembiayaan;
- Memperoleh pembiayaan dalam bentuk apapun dari pihak lain baik untuk modal kerja maupun investasi, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim atau pinjaman subordinasi dari pemegang saham;
- Melakukan perluasan atau penyempitan usaha yang dapat mempengaruhi pengembalian jumlah utang KUS kepada Bank Victoria Syariah;
- Melakukan investasi lainnya dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan, kecuali investasi lainnya yang telah ada saat ini;
- Mengajukan permohonan kepailitan dan/atau penundaan pembayaran utang kepada Pengadilan Niaga;
- Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban KUS berdasarkan perjanjian pembiayaan kepada pihak lain; dan
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim atau kegiatan operasional sehari-hari.

Pada tahun 2021 dan 2020, KUS telah mematuhi seluruh ketentuan perjanjian kredit.

Jumlah pembayaran utang bank pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar nihil dan Rp 1.587.142 ribu.

**23. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)**

**PT Bank Victoria Syariah (Continued)**

**KUS (Continued)**

Sharing portion is as follow: 1<sup>st</sup> month: KUS 86.11% and bank 13.89%; 2<sup>nd</sup> to 96<sup>th</sup> month is as payment schedule. Based on Restructured Deed, the sharing portion becomes KUS 89.30% and the bank 10.70% for May 2020 up to February 2021. Based on 2<sup>nd</sup> Restructured Deed, the sharing portion becomes KUS 88.72% and bank 11.28% for March 2021 up to December 2021, and for January 2022 up to April 2026 is based on payments schedule.

The capital financing credit facility is secured by cross-collateral with loan to Bank Victoria International as follows:

- Land and buildings on Jl. Pluit Karang Ayu B1, Penjaringan, North Jakarta, SHGB No. 10768/Pluit which is tied with Mortgage Rank I with an APHT value of 110% of the total facility, which after splitting into SHMSRS, the new guarantee is SHMSRS Mal Baywalk; and
- Letter of Undertaking* of PT Agung Podomoro Land Tbk., PT Cahaya Utama Sejahtera, and PT Lautan Kencana Makmur.

KUS is required to meet certain covenants as stated in the loan agreement, among others:

- Use financing facilities received other than the goals and needs agreed in advance in accordance with the Financing Agreement;
- Conduct mergers, acquisitions and sales or transferring or relinquishing rights to KUS's assets except those related to their line of business;
- Hold a General Meeting of Shareholders whose agenda is to amend KUS's Articles of Association, especially regarding capital structure and shareholder structure, as well as the composition of the Directors and Commissioners, except for capital increase;
- Introduce yourself as a guarantor (*Corporate Guarantor*) to other parties and/or guarantee KUS's assets for the benefit of other parties, except those that exist when the financing facility is provided;
- Repay shareholder/affiliate loans;
- Paying or distributing dividends during the term of the financing facility;
- Obtain any form of financing from other parties both for working capital and investment, except in the context of a common trade transaction or subordinated loan from shareholders;
- Conduct business expansion or narrowing that can affect the return of KUS's debt to Bank Victoria Syariah;
- Make other investments and/or run a business that has no relationship with the business that is being run, except for other investments that already exist today;
- Submit a request for bankruptcy and/or postpone payment of debt to the Commercial Court;
- Transfer some or all of KUS rights and/or obligations under the financing agreement to another party; and
- Providing loans to other parties except in the context of normal trade transactions or daily operational activities.

In 2021 and 2020, KUS has complied with the covenant of this loan agreement.

Payments of bank loan in 2021 and 2020 amounted to nil and Rp 1,587,142 thousand, respectively.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**24. UTANG OBLIGASI**

|   | <b>2021</b>          |
|---|----------------------|
| Senior Notes Tahun 2017                                 | 4.280.700.000        |
| Dikurangi: Biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi | (32.581.042)         |
| Utang obligasi - neto                                   | <b>4.248.118.958</b> |

Biaya perolehan diamortisasi atas utang obligasi yang diperoleh adalah sebagai berikut:

|                                      | <b>2021</b>          |
|--------------------------------------|----------------------|
| Saldo utang obligasi                 | 4.248.118.958        |
| Biaya bunga yang masih harus dibayar | 19.810.124           |
| <b>Jumlah</b>                        | <b>4.267.929.082</b> |

Biaya bunga pinjaman yang masih harus dibayar dicatat dalam akun utang akrual pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**APL Realty Holdings Pte., Ltd., Senior Notes Tahun 2017**

Pada tanggal 2 Juni 2017, APLR, entitas anak, menerbitkan Senior Notes Tahun 2017 sebesar USD 300.000 ribu dengan tingkat bunga tetap 5,95% per tahun dan terutang setiap 6 (enam) bulan. Jangka waktu Senior Notes ini adalah 7 (tujuh) tahun sampai dengan 2 Juni 2024, dengan harga jual pada saat penawaran adalah sebesar 100% dari nilai nominal obligasi.

Obligasi tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York Mellon bertindak sebagai Wali Amanat.

Hasil penerbitan obligasi digunakan untuk: (i) Pelunasan Obligasi II Agung Podomoro Land Tahun 2012 yang jatuh tempo pada bulan Agustus 2017 sebesar Rp 1.200.000.000 ribu; (ii) Pelunasan utang Perusahaan kepada Bank Maybank Indonesia sebesar Rp 865.000.000 ribu; (iii) Pelunasan utang lainnya; (iv) Belanja barang modal; dan (v) Pengembangan real estat lainnya.

Senior Notes ini diperingkat oleh Fitch Rating adalah CCC dan CCC+ masing-masing pada tahun 2021 dan 2020.

Obligasi ini dijamin dengan tanpa syarat dan tanpa dapat ditarik kembali oleh Perusahaan sebagai *Parent Guarantor* dan entitas anak tertentu.

Perusahaan dan entitas anak penjamin wajib menjaga rasio keuangan tertentu seperti minimal Rasio Penutupan Biaya Tetap dan rasio utang dijamin yang belum diselesaikan terhadap jumlah aset.

Pada 2021 dan 2020, Perusahaan telah memenuhi syarat dan kondisi yang ditetapkan tersebut.

**24. BONDS PAYABLE**

|                                      | <b>2020</b>          |  |
|--------------------------------------|----------------------|--|
| Senior Notes Year 2017               | 4.231.500.000        |  |
| Less: Unamortized bond issuance cost | (44.415.878)         |  |
| Bonds payable - net                  | <b>4.187.084.122</b> |  |

Amortized acquisition costs for the bonds payable are as follows:

|                          | <b>2020</b>          |  |
|--------------------------|----------------------|--|
| Balance of bonds payable | 4.187.084.122        |  |
| Accrued interest         | 19.582.430           |  |
| <b>Total</b>             | <b>4.206.666.552</b> |  |

Accrued interest is recorded as part of accrued payables on the consolidated statement of financial position.

**APL Realty Holdings Pte., Ltd., Senior Notes Year 2017**

On June 2, 2017, APLR, a subsidiary, issued a Senior Notes Year 2017 amounting to USD 300,000 thousand with a fixed interest rate of 5.95% per annum and payable every 6 (six) months. The term of the Senior Notes is 7 years up to June 2, 2024, with the selling price at the time of the offering amounting to 100% of the nominal value of the bonds.

The Senior Notes are listed on the Singapore Stock Exchange, with Bank of New York Mellon acting as Trustee.

The proceeds of the Senior Notes issuance is used to: (i) Redemption of Bonds II Agung Podomoro Land Year 2012 which was due on August 2017 amounting to Rp 1,200,000,000 thousand; (ii) Settlement of the Company's debts to Bank Maybank Indonesia amounting to Rp 865,000,000 thousand; (iii) Other debt repayment; (iv) Capital expenditure; and (v) Other real estate developments.

The Senior Notes are rated by Fitch Rating as CCC and CCC+ as of 2021 and 2020, respectively.

The Senior Notes are unconditionally and irrevocably guaranteed by the Company as Parent Guarantor and certain subsidiary entities.

The Company and subsidiary guarantors are required to maintain certain financial ratio such as minimum Fixed Charge Coverage Ratio and outstanding secure indebtedness to total assets.

In 2021 and 2020, the Company has fulfilled all terms and conditions required by the obligations.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**25. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA**

|  | <b>2021</b>                 |
|--|-----------------------------|
| Uang muka  |                             |
| Penjualan  | 5.068.887.315               |
| Titipan pelanggan                                    | 684.475.767                 |
| Pendapatan diterima di muka                          |                             |
| Sewa   | <u>384.407.129</u>          |
| Jumlah   | <u>6.137.770.211</u>        |
| Bagian yang direalisasi dalam satu tahun             | <u>(2.530.965.415)</u>      |
| <b>Bagian yang direalisasi lebih dari satu tahun</b> | <b><u>3.606.804.796</u></b> |

Uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan unit apartemen, perkantoran, perumahan, kios, gerai, rumah kantor, dan rumah toko yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Uang muka titipan pelanggan merupakan penerimaan dari calon pembeli yang masih dapat dibatalkan sewaktu-waktu.

Pendapatan diterima di muka dari sewa merupakan uang muka sewa yang diterima dari penyewa.

Grup melakukan transaksi atas pendapatan diterima di muka yang jumlahnya material dengan pihak-pihak berikut:

- PT Trans Retail Indonesia (Transmart);
- PT Panen Lestari Internusa (SOGO); dan
- Kawan Lama Grup.

**26. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA**

Grup menghitung dan membukukan liabilitas imbalan pascakerja untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2020 tentang "Cipta Kerja" tanggal 2 November 2020 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 Tahun 2021 tentang "Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat dan Pemutusan Hubungan Kerja" tanggal 2 Februari 2021. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pascakerja tersebut adalah 1.243 dan 1.362 karyawan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020

Liabilitas imbalan pascakerja tidak didanai. Grup memiliki risiko aktuarial seperti: risiko tingkat suku bunga dan risiko gaji.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

**25. ADVANCES FROM CUSTOMERS AND UNEARNED REVENUES**

|  | <b>2020</b>                 |  |
|--|-----------------------------|--|
| Advances from customers                  |                             |  |
| Sales                                    | 5.251.174.322               |  |
| Customer deposits                        | 520.415.628                 |  |
| Unearned revenues                        |                             |  |
| Rent                                     | <u>524.967.882</u>          |  |
| Total                                    | <u>6.296.557.832</u>        |  |
| Realizable within one year               | <u>(3.078.566.342)</u>      |  |
| <b>Net of realizable within one year</b> | <b><u>3.217.991.490</u></b> |  |

Advances from customers - sales represent sale of apartments, offices, houses, kiosks, counters, home offices, and shophouses, which have not yet met the criteria of revenue recognition.

Customer deposits represent advances received from potential buyers that are cancellable at any time.

Unearned revenues - rent represent advance rent received from the tenants.

The Group had transactions for unearned revenue in material amounts with the following parties:

- PT Trans Retail Indonesia (Transmart);
- PT Panen Lestari Internusa (SOGO); and
- Kawan Lama Group.

**26. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION**

The Group calculates post-employment benefits obligation for its qualified employees based on Law of the Republic of Indonesia No. 11 Year 2020 on "Job Creation" dated November 2, 2020 and Government of The Republic of Indonesia Regulation No. 35 Year 2021 on "Employment Agreement for a special period of time Outsourcing, Working Time and Rest Time and Termination Employment" dated February 2, 2021. The number of employees entitled to such benefits is 1,243 and 1,362 as of December 31, 2021 and 2020, respectively.

The post-employment benefits obligation is unfunded. The Group is exposed to actuarial risks such as: interest rate risk and salary risk.

Interest Rate Risk

A decrease in the bond interest rate will increase the benefit liability.

Salary Risk

The present value of the post-employment benefits obligation is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**26. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)**

Beban imbalan pascakerja sebesar Rp 27.025.597 ribu dan Rp 39.699.447 ribu masing-masing termasuk dalam beban umum dan administrasi pada tahun 2021 dan 2020 (Catatan 37).

Mutasi nilai kini kewajiban imbalan pasti adalah sebagai berikut:

|  | <b>2021</b>        |
|--|--------------------|
| Saldo awal   | 191.308.601        |
| Beban jasa kini  | 15.744.741         |
| Beban bunga  | 11.280.856         |
| Mutasi kewajiban masuk (keluar)  | (1.637.073)        |
| Dampak kurtailmen  | -                  |
| Pengukuran kembali (keuntungan) kerugian:                                  |                    |
| Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan | (2.774.717)        |
| Keuntungan aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman          | (13.195.904)       |
| Keuntungan aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi demografi           | (39.211)           |
| Perubahan program manfaat  | (41.886.481)       |
| Pembayaran manfaat   | (9.067.389)        |
| <b>Saldo akhir</b>   | <b>149.733.423</b> |

Perhitungan imbalan pascakerja dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Tubagus Syafrial & Amran Nangasan dan PT Ricky Leonard Jasatama untuk tahun 2021 dan 2020. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

|                                 | <b>2021</b>          |
|---------------------------------|----------------------|
| Tingkat diskonto per tahun      | 3,94% - 7,93%        |
| Tingkat kenaikan gaji per tahun | 6%                   |
| Tingkat pensiun normal          | 57 tahun/years       |
| Tingkat kematian                | 100 % TMI IV<br>2019 |

Tidak ada perubahan dalam metode dan asumsi yang digunakan dalam penyusunan analisis sensitivitas dari tahun sebelumnya.

Perubahan sebesar satu persen pada tingkat diskonto akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan pascakerja dan biaya jasa kini sebagai berikut:

|                 | <b>2021</b>   |
|-----------------|---------------|
| Kenaikan 1%     |               |
| Nilai kini      | (142.067.626) |
| Beban jasa kini | (13.691.094)  |
| Penurunan 1%    |               |
| Nilai kini      | 158.526.986   |
| Beban jasa kini | 16.422.509    |

**26. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION (Continued)**

Employee benefits expense amounted to Rp 27,025,597 thousand and Rp 39,699,447 thousand were included in general and administrative expenses in 2021 and 2020, respectively (Note 37).

Movements in the present value of the post-employment benefit obligation were as follows:

|                    | <b>2020</b>  |  |
|--------------------|--|--|
| 246.381.739        | Beginning balance  |  |
| 22.519.647         | Current service costs  |  |
| 17.179.800         | Interest costs   |  |
| 412.765            | Transfer in (out) liability  |  |
| (2.012.642)        | Curtailment effect   |  |
|                    | Remeasurement (gains) losses:  |  |
| 10.669.804         | Actuarial loss (gains) arising from changes in financial assumptions |  |
| (89.045.742)       | Actuarial gains arising from experience adjustments                  |  |
| (217.113)          | Actuarial gains arising from changes in demographic assumptions      |  |
| -                  | Changes in benefit liability   |  |
| (14.579.657)       | Benefits paid  |  |
| <b>191.308.601</b> | <b>Ending balance</b>  |  |

The cost of providing post-employment benefits is calculated by Tubagus Syafrial & Amran Nangasan Actuarial Consultant Office and PT Ricky Leonard Jasatama for 2021 and 2020. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

|                      | <b>2020</b>                     |  |
|----------------------|---------------------------------|--|
| 4,71% - 6,70%        | Discount rate per annum         |  |
| 6%                   | Salary increment rate per annum |  |
| 55 tahun/years       | Normal retirement rate          |  |
| 100 % TMI IV<br>2019 | Mortality rate                  |  |

There are no changes in the methods and assumptions used in preparing the sensitivity analysis from prior years.

One percent change in the discount rate will have an impact on the present value of post employment benefits obligation and current service costs as follows:

|               | <b>2020</b>          |  |
|---------------|----------------------|--|
| (182.156.853) | Increase 1%          |  |
| (18.847.592)  | Current value        |  |
|               | Current service cost |  |
| 201.646.349   | Decrease 1%          |  |
| 22.216.218    | Current value        |  |
|               | Current service cost |  |

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**26. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)**

Perubahan sebesar satu persen pada tingkat kenaikan gaji akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan pascakerja dan biaya jasa kini sebagai berikut:

|                 | 2021          |
|-----------------|---------------|
| Kenaikan 1%     |               |
| Nilai kini      | 157.835.132   |
| Beban jasa kini | 16.319.801    |
| Penurunan 1%    |               |
| Nilai kini      | (142.530.754) |
| Beban jasa kini | (13.756.071)  |

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan aktual dalam liabilitas imbalan pascakerja karena kemungkinan besar perubahan asumsi tidak akan terjadi secara terpisah karena beberapa asumsi mungkin berkorelasi.

**26. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION (Continued)**

One percent change in the rate of increase in salary increment rate will have an impact on the present value of post employment benefits obligation and current service costs as follows:

|                      | 2020          |
|----------------------|---------------|
| Increase 1%          |               |
| Current value        | 200.746.495   |
| Current service cost | 22.074.684    |
| Decrease 1%          |               |
| Current value        | (182.780.214) |
| Current service cost | (18.941.690)  |

The sensitivity analysis presented above may not represent the actual change in the post-employment benefits obligation as it is unlikely that the change in assumption would occur in isolation the another as some assumptions may be correlated.

**27. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA**

Rincian utang lembaga keuangan lainnya adalah sebagai berikut:

|   | 2021          |
|---|---------------|
| Utang lembaga keuangan lainnya          | 1.820.275.200 |
| Dikurangi: Biaya perolehan diamortisasi | (9.106.529)   |
| Jumlah utang - neto                     | 1.811.168.671 |

Biaya perolehan yang diamortisasi dari pinjaman lembaga keuangan lainnya sebagai berikut :

|                                      | 2021                 |
|--------------------------------------|----------------------|
| Utang lembaga keuangan lainnya       | 1.811.168.671        |
| Biaya bunga yang masih harus dibayar | 404.497              |
| <b>Jumlah</b>                        | <b>1.811.573.168</b> |

Biaya bunga pinjaman yang masih harus dibayar dicatat dalam akun utang akrual pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**Guthrie Venture Pte., Ltd.**

Pada tanggal 30 November 2020, Perusahaan melakukan percepat pelunasan atas kredit *Senior Secured Term Facility* dari Credit Opportunities II Pte. Ltd., yang dibiayai oleh Guthrie Venture Pte. Ltd., berdasarkan perjanjian tertanggal 20 November 2020 dengan jumlah fasilitas pinjaman sebesar SGD 172.800 ribu. Jangka waktu fasilitas tersebut adalah 24 bulan sampai dengan November 2022 dengan tingkat bunga 8,00% per tahun.

Fasilitas tersebut dijamin dengan:

- Perjanjian gadai atas rekening bank; dan
- Hak tanggungan atas Mal Central Park.

Perjanjian pinjaman mencakup persyaratan untuk menjaga rasio keuangan sebagai berikut: *Consolidated Net Debt/EBITDA* maksimum 9:1 dan *loan to value ratio* maksimum 0,6:1.

Pada 2021 dan 2020, Perusahaan telah memenuhi syarat dan kondisi yang ditetapkan tersebut.

**27. OTHER FINANCIAL INSTITUTION LOANS**

Details of other financial institution loans are as follows:

|                                   | 2020          |
|-----------------------------------|---------------|
| Other financial institution loans | 1.839.283.200 |
| Less: Unamortized cost            | (19.040.924)  |
| Total payable - net               | 1.820.242.276 |

Amortized costs of other financial institution loans are as follows:

|                                   | 2020                 |
|-----------------------------------|----------------------|
| Other financial institution loans | 1.820.242.276        |
| Accrued interest                  | 1.226.199            |
| <b>Total</b>                      | <b>1.821.468.475</b> |

Accrued interest costs are recorded in the accrued payable in the consolidated statement of financial position.

**Guthrie Venture Pte., Ltd.**

On November 30, 2020, the Company settled the Senior Secured Term Facility from Credit Opportunities II Pte. Ltd., as refinanced by Guthrie Venture Pte. Ltd., based on the agreement dated November 20, 2020 for a loan facility amounting to SGD 172,800 thousand. The term of the facility is 24 months up to November 2022 with interest rate of 8.00% per annum.

The facility is secured by:

- Pledge agreement over bank accounts; and
- Security rights on Central Park Mall.

The loan agreement included certain covenants to maintain certain financial ratios as follows: *Consolidated Net Debt/EBITDA* not greater than 9:1 and *loan to value ratio* not greater than 0.6:1.

In 2021 and 2020, the Company has fulfilled all terms and conditions required by the obligations.



**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**28. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF**

- a. Perusahaan menandatangani perjanjian USDIDR *Cancellable Call Spread* dengan PT Bank BNP Paribas Indonesia. Perjanjian dengan PT Bank BNP Paribas Indonesia memiliki opsi pembatalan dari Perusahaan.

Tujuan Perusahaan adalah untuk mengelola risiko nilai tukar mata uang terhadap *Senior Notes* dalam Dolar Amerika Serikat yang diterbitkan oleh APLR.

Tanggal efektif kontrak derivatif 8 Juni 2017 dan tanggal berakhir 30 Mei 2024 dengan nilai nosional USD 300.000 ribu di mana *lower strike* dan *upper strike* masing-masing sebesar Rp 15.000 dan Rp 35.000.

Kontrak derivatif di atas, telah mengalami perubahan terakhir dengan kontrak tanggal 13 Mei 2020 di mana *lower strike* dan *upper strike* masing-masing sebesar Rp 15.000 dan Rp 20.000. Perusahaan membayar premi tetap sebesar USD 3.150 ribu setiap enam bulan selama periode 2 Juni 2019 hingga 2 Desember 2019, sebesar USD 250 ribu pada 2 Juni 2020, sebesar USD 1.500 ribu pada 2 Desember 2020 dan sebesar USD 5.450 ribu setiap enam bulan selama periode 2 Juni 2021 hingga 2 Desember 2023.

- b. Pada tanggal 8 Maret 2018, Perusahaan mengadakan perjanjian *Cross Currency Swap* dengan PT Bank BNP Paribas Indonesia, di mana Perusahaan akan menerima bunga dalam mata uang USD dengan tingkat bunga 6,28% per tahun dengan jumlah nominal sebesar USD 100.000 ribu dan akan membayar bunga dalam mata uang Rupiah dengan tingkat bunga sebesar 6,71% per tahun dengan jumlah nosional sebesar Rp 1.360.000.000 ribu. Pertukaran bunga tersebut terjadi setiap 6 (enam) bulan dari Mei 2018 sampai dengan Mei 2021.
- c. Pada tanggal 7 Maret 2018, Perusahaan mengadakan perjanjian *Coupon Swap Only* dengan Standard Chartered Bank, di mana Perusahaan akan menerima bunga dalam mata uang USD dengan tingkat bunga 6,28% per tahun dengan jumlah nosional sebesar USD 98.250 ribu dan akan membayar bunga dengan tingkat bunga sebesar 6,72% per tahun dengan jumlah nosional sebesar Rp 1.336.200.000 ribu. Pertukaran bunga tersebut terjadi setiap 6 (enam) bulan dari Mei 2018 sampai dengan Mei 2021.
- d. Pada tanggal 5 Maret 2018, Perusahaan mengadakan perjanjian *Cross Currency Swap* dengan PT Bank DBS Indonesia, di mana Perusahaan akan menerima bunga dalam mata uang USD dengan tingkat bunga 6,28% per tahun dengan jumlah nosional sebesar USD 98.250 ribu dan akan membayar bunga dengan tingkat bunga sebesar 6,71% per tahun dengan jumlah nosional sebesar Rp 1.336.200.000 ribu. Pertukaran bunga tersebut terjadi setiap 6 (enam) bulan dari Mei 2018 sampai dengan Mei 2021.

**28. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS**

- a. The Company entered into USDIDR *Cancellable Call Spread* Agreement with PT Bank BNP Paribas Indonesia. Agreement with PT Bank BNP Paribas Indonesia has cancellation option by the Company.

The Company's intention is to manage the foreign exchange risk on the *Senior Notes* in United States Dollar issued by APLR.

Effective date of derivative contract is June 8, 2017 and termination date is May 30, 2024 with notional amount of USD 300,000 thousand, where *lower strike* and *upper strike* are Rp 15,000 and Rp 35,000, respectively.

The above derivative contract have been amended with latest contract dated May 13, 2020 where *lower strike* and *upper strike* are Rp 15,000 and Rp 20,000. The Company pays fixed premium amounting to USD 3,150 thousand every six months from June 2, 2019 until December 2, 2019, USD 250 thousand on June 2, 2020, USD 1,500 thousand on December 2, 2020, and USD 5,450 thousand every six months, from June 2, 2021 until December 2, 2023.

- b. On March 8, 2018, Company entered into a *Cross Currency Swap* Agreement with PT Bank BNP Paribas Indonesia, in which the Company will receive interest in USD currency with interest rate of 6.28% per annum with amount of USD 100,000 thousand and will pay interest in Rupiah currency with interest rate of 6.71% per annum with notional amount of Rp 1,360,000,000 thousand. The interest exchange is conducted every 6 (six) months from May 2018 up to May 2021.
- c. On March 7, 2018, Company has entered into a *Coupon Swap* Agreement with Standard Chartered Bank in which Company will receive interest in USD currency with interest rate of 6.28% per annum with notional amount of USD 98,250 thousand and will pay interest of 6.72% per annum with notional amount of Rp 1,336,200,000 thousand. The interest exchange is conducted every 6 (six) months from May 2018 up to May 2021.
- d. On March 5, 2018, Company has entered into a *Cross Currency Swap* agreement with PT Bank DBS Indonesia in which Company will receive interest in USD currency with interest rate of 6.28% per annum. with notional amount of USD 98,250 thousand and will pay interest of 6.71% per annum with notional amount of Rp 1,336,200,000 thousand. The interest exchange is conducted every 6 (six) months from May 2018 up to May 2021.

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

28. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF (Lanjutan)

Estimasi nilai wajar instrumen keuangan derivatif Perusahaan adalah sebagai berikut:

28. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

The estimated fair value of the Company's derivative financial instruments is as follows:

| Pihak ketiga/<br>Third parties   | Jenis/Type              | 2021                                       |   |                     | 2020                                       |   |                      |
|--|-------------------------|--|---|---------------------|--|---|----------------------|
|  |                         | Aset<br>Derivatif/<br>Derivative<br>Assets | Liabilitas<br>Derivatif/<br>Derivative<br>Liabilities | Kerugian/<br>Loss   | Aset<br>Derivatif/<br>Derivative<br>Assets | Liabilitas<br>Derivatif/<br>Derivative<br>Liabilities | Kerugian/<br>Loss    |
| PT Bank BNP Paribas Indonesia  | Cancellable Call Spread | -  | 51.875.041  | (51.875.041)        | -  | 103.092.002   | (103.092.002)        |
| PT Bank BNP Paribas Indonesia  | Cross Currency Swap     | -  | 155.256   | (155.256)           | -  | 870.702   | (870.702)            |
| Standard Chartered Bank  | Coupon Swap Only        | -  | 935.458   | (935.458)           | -  | 935.458   | (935.458)            |
| PT Bank DBS Indonesia  | Cross Currency Swap     | -  | 562.742   | (562.742)           | -  | 789.971   | (789.971)            |
| <b>Jumlah/Total</b>  |                         | -  | <b>53.528.497</b>                                     | <b>(53.528.497)</b> | -  | <b>105.688.133</b>                                    | <b>(105.688.133)</b> |
| Keuntungan yang terealisasi atau belum terealisasi yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian/Realized or unrealized gain on derivatives recognized in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income |                         |  |   | 105.688.133         |  |   | 172.138.365          |
| <b>Laba instrumen keuangan derivatif/Gain on derivative financial instruments</b>  |                         |  |   | <b>52.159.636</b>   |  |   | <b>66.450.232</b>    |

29. MODAL SAHAM

29. SHARE CAPITAL

| Nama Pemegang Saham                         | Jumlah Saham/<br>Number of Shares | 2021   |  | Jumlah Modal<br>Disetor/Total<br>Paid-up Capital | Name of Shareholders                |
|---|-----------------------------------|--|--|--|-------------------------------------|
|   |                                   | Persentase<br>Pemilikan/<br>Percentage of<br>Ownership (%) | Persentase<br>Pemilikan/<br>Percentage of<br>Ownership (%) |  |                                     |
| PT Indofica                                 | 18.777.785.148                    | 82,72  | 82,72  | 1.877.778.515                                    | PT Indofica                         |
| Trihatma Kusuma Haliman                     | 1.134.702.185                     | 5,00   | 5,00   | 113.470.219                                      | Trihatma Kusuma Haliman             |
| Direksi dan Komisaris                       | 5.004.000                         | 0,02   | 0,02   | 500.400  | Board of Directors and Commissioner |
| Masyarakat umum (masing-masing di bawah 5%) | 2.781.835.446                     | 12,26  | 12,26  | 278.183.544                                      | Public (each below 5%)              |
| <b>Jumlah</b>                               | <b>22.699.326.779</b>             | <b>100,00</b>  | <b>100,00</b>  | <b>2.269.932.678</b>                             | <b>Total</b>                        |
| Nama Pemegang Saham                         | Jumlah Saham/<br>Number of Shares | 2020   |  | Jumlah Modal<br>Disetor/Total<br>Paid-up Capital | Name of Shareholders                |
|   |                                   | Persentase<br>Pemilikan/<br>Percentage of<br>Ownership (%) | Persentase<br>Pemilikan/<br>Percentage of<br>Ownership (%) |  |                                     |
| PT Indofica                                 | 18.777.785.148                    | 82,72  | 82,72  | 1.877.778.515                                    | PT Indofica                         |
| Trihatma Kusuma Haliman                     | 748.464.085                       | 3,30   | 3,30   | 74.846.408                                       | Trihatma Kusuma Haliman             |
| Direksi dan Komisaris                       | 5.442.500                         | 0,02   | 0,02   | 544.250  | Board of Directors and Commissioner |
| Masyarakat umum (masing-masing di bawah 5%) | 3.167.635.046                     | 13,96  | 13,96  | 316.763.505                                      | Public (each below 5%)              |
| <b>Jumlah</b>                               | <b>22.699.326.779</b>             | <b>100,00</b>  | <b>100,00</b>  | <b>2.269.932.678</b>                             | <b>Total</b>                        |

Pada tanggal 27 Februari 2020, Perusahaan telah menerima surat pemberitahuan efektifnya pernyataan pendaftaran dalam rangka penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu ("PMHMETD") dari OJK dengan No. S-81/D.04/2020.

On February 27, 2020, the Company received a notification letter of the effectiveness of registration to increase share capital by granting pre-emptive rights ("PMHMETD") from OJK with No. S-81/D.04/2020.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**29. MODAL SAHAM (Lanjutan)**

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 6 April 2020 dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Anggaran dasar Perusahaan sebagaimana pasal 4 ayat 2 diubah yang mana modal dasar yang telah ditempatkan dan disetor penuh menjadi sebesar 22.699.326.779 saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 2.269.932.678 ribu.

Modal ditempatkan dan disetor penuh adalah saham biasa yang memberikan hak satu suara per saham dan berpartisipasi dalam dividen.

**29. SHARE CAPITAL (Continued)**

Based on the Deed No. 2 dated April 6, 2020 by M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company's Article of Association according to Article 4 paragraph 2 was amended to increase share capital to become 22,699,326,779 shares, with total par value amounted to Rp 2,269,932,678 thousand.

The subscribed and fully paid shares are ordinary shares which entitle the holder to carry one vote per share and to participate in dividends.

**30. TAMBAHAN MODAL DISETOR - NETO**

**30. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL - NET**

|   | <b>2021 dan/<br/>and 2020</b> |  |
|---|-------------------------------|--|
| Tambahan modal disetor  |                               | <i>Additional paid-in capital</i>  |
| Tambahan modal disetor dari PT Simfoni Gema Lestari   | 9.650.000                     | <i>Additional paid-in capital of PT Simfoni Gema Lestari</i>   |
| Tambahan modal disetor dari penawaran umum saham Perusahaan kepada masyarakat sebesar 6.150.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham yang ditawarkan Rp 365 per saham                | 1.629.750.000                 | <i>Additional paid-in capital of initial public offering of 6,150,000,000 shares with par value of Rp 100 per share at Rp 365 per shares</i>                               |
| Tambahan modal disetor dari penambahan modal dari hak memesan efek terlebih dahulu (PMHMETD) sebesar 3.334.765.079 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham yang ditawarkan Rp 240 per saham | 466.867.111                   | <i>Additional paid in capital of capital increase by granting pre-emptive rights (PMHMETD) of 3,334,765,079 shares with par value Rp 100 per share at Rp 240 per share</i> |
| Tambahan modal disetor dari eksekusi opsi saham karyawan  | 293.736                       | <i>Additional paid-in capital of employee share option</i>   |
| Subjumlah   | 2.106.560.847                 | <i>Sub-total</i>   |
| Dikurangi dengan biaya emisi saham  | (66.873.957)                  | <i>Less share issuance cost</i>  |
| Jumlah  | 2.039.686.890                 | <i>Total</i>   |
| Penarikan saham diperoleh kembali   | (359.202.546)                 | <i>Withdrawal of treasury shares</i>   |
| Kombinasi bisnis entitas sepengendali yang disajikan sebagai tambahan modal disetor   | (183.140.645)                 | <i>Business combination under common control presented as additional paid-in capital</i>   |
| <b>Saldo tambahan modal disetor - neto</b>  | <b>1.497.343.699</b>          | <b><i>Balance of additional paid-in capital - net</i></b>  |

Kombinasi bisnis entitas sepengendali merupakan selisih antara harga pengalihan saham dengan nilai buku untuk:

*Business combination under common control are the difference between the transfer price of shares and book value of:*

|                               | <b>2021<br/>dan/<br/>and 2020</b> |                                      |
|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| PT Putra Adhi Prima (PAP)     | 93.057.495                        | <i>PT Putra Adhi Prima (PAP)</i>     |
| PT Arah Sejahtera Abadi (ASA) | 50.674.192                        | <i>PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)</i> |
| PT Pluit Propertindo (PP)     | 37.916.187                        | <i>PT Pluit Propertindo (PP)</i>     |
| Lain-lain                     | 1.492.771                         | <i>Others</i>                        |
| <b>Jumlah</b>                 | <b>183.140.645</b>                | <b><i>Total</i></b>                  |

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**31. UANG MUKA SETORAN MODAL**

Akun ini merupakan uang muka setoran modal oleh pemegang saham dalam rangka penanaman modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu (PMHMETD). Pada bulan April 2020, PMHMETD telah selesai dilaksanakan dan uang muka setoran modal sebesar Rp 769.335.060 ribu telah disetor oleh PT Indofica dan Rp 30.664.940 ribu telah disetor oleh Trihatma Kusuma Haliman berubah menjadi modal saham ditempatkan dan disetor. Dana tersebut digunakan untuk pembayaran utang sindikasi.

**31. ADVANCES FOR SHARE CAPITAL SUBSCRIPTION**

This account represents advance for share capital subscription by shareholders in the context of private placement (PMHMETD). In April 2020, PMHMETD has been conducted and advances for capital subscription amounted to Rp 769,335,060 thousand which had been paid by PT Indofica, and Rp 30,664,940 thousand paid by Trihatma Kusuma Haliman, became fully subscribed and paid-up capital. The funds are used to repay the syndicated loans.

**32. CADANGAN UMUM DAN DIVIDEN**

- Berdasarkan Akta No. 57 tanggal 23 Juni 2021 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui dan memutuskan tidak menyisihkan dana cadangan dan tidak membagikan dividen.
- Berdasarkan Akta No. 76 tanggal 29 Juni 2020 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui dan memutuskan tidak menyisihkan dana cadangan dan tidak membagikan dividen.

**32. GENERAL RESERVE AND DIVIDENDS**

- Based on Deed No. 57 dated June 23, 2021 from Yulia, S.H., Notary in Jakarta, the shareholders approved and determined not to make the general reserve and not to distribute the dividend.
- Based on Deed No. 76 dated June 29, 2020 from Yulia, S.H., Notary in Jakarta, the shareholders approved and determined not to make the general reserve and not to distribute the dividend.

**33. KEPENTINGAN NONPENGENDALI**

|   | 2021                 | 2020                 |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>a. Kepentingan nonpengendali atas aset neto entitas anak</b> |                      |                      |
| PT Bali Perkasasukses   | 327.947.070          | 347.925.432          |
| PT Central Tata Makmur dan entitas anak                         | 325.138.068          | 381.891.032          |
| PT Sinar Menara Deli  | 314.352.723          | 159.656.904          |
| PT Pluit Propertindo  | 314.094.540          | 307.458.651          |
| PT Arah Sejahtera Abadi   | 277.745.701          | 279.846.378          |
| PT Wahana Sentra Sejati   | 245.219.632          | 245.319.416          |
| PT Pandega Citraniaga dan entitas anak                          | 210.802.725          | 214.318.181          |
| PT Simprug Mahkota Indah  | 178.233.634          | 181.517.021          |
| PT Graha Cipta Kharisma   | 108.718.244          | 104.099.211          |
| PT Podomoro Batununggal Indah                                   | 96.197.863           | 86.900.268           |
| PT Brilliant Sakti Persada                                      | 95.599.055           | 98.310.533           |
| PT Caturmas Karsaudara  | 88.745.807           | 103.416.351          |
| PT Buana Makmur Indah   | 76.181.066           | 222.137.306          |
| PT Dimas Pratama Indah  | 48.338.243           | 51.330.730           |
| PT Pesona Gerbang Karawang dan entitas anak                     | 45.678.880           | 45.123.944           |
| PT Buana Surya Makmur dan entitas anak                          | 27.460.102           | 27.505.903           |
| PT Central Indah Palace   | 15.883.078           | 15.882.646           |
| PT Sentral Agung Indah  | 12.185.933           | 11.683.319           |
| PT JKS Realty   | 7.814.112            | 8.166.407            |
| PT Putra Adhi Prima   | 5.475.452            | 5.527.970            |
| PT Tunas Karya Bersama  | 2.348.604            | 2.352.552            |
| PT Alam Makmur Indah  | 2.024.139            | 2.011.581            |
| PT Kharisma Bhakti Sejahtera                                    | 1.155.982            | 10.092.277           |
| PT Intersatria Budi Karya Pratama                               | 797.985              | 876.633              |
| PT Alam Hijau Teduh   | 728.683              | 425.529              |
| PT Tiara Metropolitan Indah                                     | 239.937              | 262.334              |
| PT Tritunggal Lestari Makmur                                    | (28.025)             | (4.619.527)          |
| PT Karya Gemilang Perkasa                                       | (138.279)            | (130.370)            |
| PT Central Cipta Bersama  | (154.971)            | (88.803)             |
| PT Kencana Unggul Sukses dan entitas anak                       | (103.026.780)        | (98.598.972)         |
| Lain-lain   | 14.638               | 24.079               |
| <b>Jumlah</b>   | <b>2.725.773.841</b> | <b>2.810.624.916</b> |

**33. NON-CONTROLLING INTERESTS**

|  |
|--|
| <b>a. Non-controlling interest in net assets of subsidiaries</b> |
| PT Bali Perkasasukses  |
| PT Central Tata Makmur and subsidiary                            |
| PT Sinar Menara Deli   |
| PT Pluit Propertindo   |
| PT Arah Sejahtera Abadi  |
| PT Wahana Sentra Sejati  |
| PT Pandega Citraniaga and subsidiary                             |
| PT Simprug Mahkota Indah   |
| PT Graha Cipta Kharisma  |
| PT Podomoro Batununggal Indah                                    |
| PT Brilliant Sakti Persada                                       |
| PT Caturmas Karsaudara   |
| PT Buana Makmur Indah  |
| PT Dimas Pratama Indah   |
| PT Pesona Gerbang Karawang and subsidiaries                      |
| PT Buana Surya Makmur and subsidiaries                           |
| PT Central Indah Palace  |
| PT Sentral Agung Indah   |
| PT JKS Realty  |
| PT Putra Adhi Prima  |
| PT Tunas Karya Bersama   |
| PT Alam Makmur Indah   |
| PT Kharisma Bhakti Sejahtera                                     |
| PT Intersatria Budi Karya Pratama                                |
| PT Alam Hijau Teduh  |
| PT Tiara Metropolitan Indah                                      |
| PT Tritunggal Lestari Makmur                                     |
| PT Karya Gemilang Perkasa  |
| PT Central Cipta Bersama   |
| PT Kencana Unggul Sukses and subsidiaries                        |
| Others   |
| <b>Total</b>   |

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**33. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (Lanjutan)**

|  | <b>2021</b>        | <b>2020</b>        |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>b. Kepentingan nonpengendali atas laba (rugi) neto entitas anak</b> |                    |                    |
| PT Sinar Menara Deli   | 146.933.439        | 163.361.010        |
| PT Buana Makmur Indah  | 36.084.430         | 194.674.343        |
| PT Simprug Mahkota Indah   | 25.548.195         | 6.264.020          |
| PT Arah Sejahtera Abadi  | 22.014.951         | 25.462.630         |
| PT Pluit Propertindo   | 13.441.012         | 20.908.889         |
| PT Caturmas Karsaudara   | 5.556.737          | 9.340.494          |
| PT Sentral Agung Indah   | 502.614            | (120.568)          |
| PT Alam Hijau Teduh  | 355.085            | 862.095            |
| PT Alam Makmur Indah   | 12.558             | 626.120            |
| PT Central Indah Palace  | 432                | (515.582)          |
| PT Karya Gemilang Perkasa  | (9)                | (10)               |
| PT Podomoro Batununggal Indah  | (2.404)            | (66.951)           |
| PT Tunas Karya Bersama   | (3.948)            | (6.275)            |
| PT Tiara Metropolitan Indah  | (22.311)           | (12.143)           |
| PT Buana Surya Makmur dan entitas anak                                 | (45.537)           | (38.305)           |
| PT Putra Adhi Prima  | (52.997)           | (80.206)           |
| PT Kharisma Bhakti Sejahtera   | (64.475)           | 259.780            |
| PT Central Cipta Bersama   | (66.168)           | (11.351)           |
| PT Intersatria Budi Karya Pratama                                      | (78.648)           | 83.195             |
| PT Central Tata Makmur dan entitas anak                                | (296.198)          | (12.527.506)       |
| PT JKS Realty  | (505.580)          | (991.342)          |
| PT Pesona Gerbang Karawang dan entitas anak                            | (1.403.095)        | (2.137.320)        |
| PT Graha Cipta Kharisma  | (2.578.084)        | (650.369)          |
| PT Brilliant Sakti Persada   | (2.711.477)        | (3.489.273)        |
| PT Dimas Pratama Indah   | (3.016.793)        | (1.690.814)        |
| PT Wahana Sentra Sejati  | (3.095.405)        | (3.851.531)        |
| PT Kencana Unggul Sukses dan entitas anak                              | (5.237.008)        | (10.309.061)       |
| PT Tritunggal Lestari Makmur   | (9.494.355)        | (3.311.026)        |
| PT Pandega Citraniaga dan entitas anak                                 | (10.753.714)       | (11.681.214)       |
| PT Bali Perkasasukses  | (45.879.452)       | (53.419.082)       |
| Lain-lain  | (9.859)            | (1.850)            |
| <b>Jumlah</b>  | <b>165.131.936</b> | <b>316.930.797</b> |

Mutasi kepentingan nonpengendali adalah:

|   | <b>2021</b>          | <b>2020</b>          |
|---|----------------------|----------------------|
| Saldo awal  | 2.810.624.916        | 3.387.629.356        |
| Penyesuaian saldo atas penerapan PSAK No. 71, 72, dan 73          | -                    | (609.745.639)        |
| Saldo awal setelah penyesuaian                                    | 2.810.624.916        | 2.777.883.717        |
| Laba tahun berjalan   | 165.131.936          | 316.930.797          |
| Peningkatan setoran modal nonpengendali                           | 61.985.672           | 42.061.000           |
| Penghasilan komprehensif lain                                     | 336.415              | 7.650.525            |
| Setoran modal kepentingan nonpengendali                           | 400                  | 100                  |
| Penurunan setoran modal kepentingan nonpengendali                 | (169.489.500)        | (3.900.000)          |
| Pengembalian uang muka setoran modal kepentingan nonpengendali    | (56.021.725)         | (2.889.913)          |
| Pembelian sebagian kepemilikan saham entitas anak                 | 14.085.548           | (80.739.798)         |
| Pembagian dividen dan uang muka dividen kepentingan nonpengendali | (100.874.821)        | (251.371.512)        |
| Uang muka setoran modal kepentingan nonpengendali                 | (5.000)              | 5.000.000            |
| <b>Saldo akhir</b>  | <b>2.725.773.841</b> | <b>2.810.624.916</b> |

**33. NON-CONTROLLING INTERESTS (Continued)**

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>b. Non-controlling interest in profit (loss) of subsidiaries</b> |                    |
| PT Sinar Menara Deli  | 163.361.010        |
| PT Buana Makmur Indah   | 194.674.343        |
| PT Simprug Mahkota Indah  | 6.264.020          |
| PT Arah Sejahtera Abadi   | 25.462.630         |
| PT Pluit Propertindo  | 20.908.889         |
| PT Caturmas Karsaudara  | 9.340.494          |
| PT Sentral Agung Indah  | (120.568)          |
| PT Alam Hijau Teduh   | 862.095            |
| PT Alam Makmur Indah  | 626.120            |
| PT Central Indah Palace   | (515.582)          |
| PT Karya Gemilang Perkasa   | (10)               |
| PT Podomoro Batununggal Indah                                       | (66.951)           |
| PT Tunas Karya Bersama  | (6.275)            |
| PT Tiara Metropolitan Indah   | (12.143)           |
| PT Buana Surya Makmur and subsidiaries                              | (38.305)           |
| PT Putra Adhi Prima   | (80.206)           |
| PT Kharisma Bhakti Sejahtera  | 259.780            |
| PT Central Cipta Bersama  | (11.351)           |
| PT Intersatria Budi Karya Pratama                                   | 83.195             |
| PT Central Tata Makmur and subsidiary                               | (12.527.506)       |
| PT JKS Realty   | (991.342)          |
| PT Pesona Gerbang Karawang and subsidiaries                         | (2.137.320)        |
| PT Graha Cipta Kharisma   | (650.369)          |
| PT Brilliant Sakti Persada  | (3.489.273)        |
| PT Dimas Pratama Indah  | (1.690.814)        |
| PT Wahana Sentra Sejati   | (3.851.531)        |
| PT Kencana Unggul Sukses and subsidiaries                           | (10.309.061)       |
| PT Tritunggal Lestari Makmur  | (3.311.026)        |
| PT Pandega Citraniaga and subsidiary                                | (11.681.214)       |
| PT Bali Perkasasukses   | (53.419.082)       |
| Others  | (1.850)            |
| <b>Total</b>  | <b>316.930.797</b> |

Movement of non-controlling interest are as follows:

|   |                      |
|---|----------------------|
| Beginning balance   | 3.387.629.356        |
| Adjustment in relation to application of PSAK No. 71, 72, and 73                | (609.745.639)        |
| Beginning balance after adjustment  | 2.777.883.717        |
| Profit for the year   | 316.930.797          |
| Increase in share capital of non-controlling interest                           | 42.061.000           |
| Other comprehensive income  | 7.650.525            |
| Paid-up capital of non-controlling interest                                     | 100                  |
| Decrease in share capital of non-controlling interest                           | (3.900.000)          |
| Decrease in advance for share capital subscription of non-controlling interests | (2.889.913)          |
| Partial addition of interest in subsidiary                                      | (80.739.798)         |
| Dividend and advance dividend of non-controlling interests                      | (251.371.512)        |
| Advance in share capital subscription of non-controlling interests              | 5.000.000            |
| <b>Ending balance</b>   | <b>2.810.624.916</b> |

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**34. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA**

|                    | <b>2021</b>                 | <b>2020</b>                 |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Penjualan:         |                             |                             |
| Apartemen          | 1.425.528.169               | 1.294.860.615               |
| Rumah tinggal      | 808.274.789                 | 177.159.962                 |
| Tanah              | 779.763.606                 | 1.634.896.548               |
| Kios dan gerai     | 58.701.260                  | 92.825.126                  |
| Rumah kantor       | 37.837.365                  | 3.883.667                   |
| Rumah toko         | 2.314.546                   | 3.810.064                   |
| Pusat perbelanjaan | -                           | 704.967.451                 |
| Subjumlah          | <u>3.112.419.735</u>        | <u>3.912.403.433</u>        |
| Pendapatan:        |                             |                             |
| Sewa               | 747.473.232                 | 843.160.704                 |
| Hotel              | 382.926.379                 | 187.799.048                 |
| Lain-lain          | <u>13.425.999</u>           | <u>12.961.511</u>           |
| Subjumlah          | <u>1.143.825.610</u>        | <u>1.043.921.263</u>        |
| <b>Jumlah</b>      | <b><u>4.256.245.345</u></b> | <b><u>4.956.324.696</u></b> |

Pada tanggal 30 September 2021, BMI, entitas anak, menjual tanah kepada PT CFCity Tangerang Investment senilai Rp 731.836.496 ribu. Transaksi penjualan ini merupakan penjualan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari penjualan dan pendapatan neto.

Pada tanggal 10 Desember 2020, BMI, entitas anak, menjual tanah kepada PT Karawang Tatabina Industrial Estate senilai Rp 785.587.500 ribu.

Pada tanggal 8 Desember 2020, Perusahaan menjual sebagian SHMSRS Mal Central Park kepada PT CPM Assets Indonesia senilai Rp 704.967.451 ribu (Catatan 14).

Pada tanggal 24 September 2020, BMI, entitas anak, menjual tanah kepada PT CFCity Tangerang Investment senilai Rp 768.758.760 ribu.

Transaksi penjualan dengan PT CFCity Tangerang Investment pada tahun 2021 dan PT Karawang Tatabina Industrial Estate, PT CPM Assets Indonesia, dan PT CFCity Tangerang Investment pada tahun 2020 merupakan penjualan kepada pelanggan individual yang melebihi 10% dari penjualan dan pendapatan neto.

Semua transaksi penjualan dan pendapatan dilakukan kepada pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

**34. SALES AND REVENUES**

Sales:  
Apartments  
Housing  
Land  
Kiosks and counters  
Home offices  
Shophouses  
Mall

Revenues:  
Rent  
Hotels  
Others

Sub-total

**Total**

On September 30, 2021, BMI, subsidiary, sold land to PT CFCity Tangerang Investment amounting to Rp 731,836,496 thousand. This sale transaction is sale to individual customer which represents more than 10% of net sales and revenue.

On December 10, 2020, BMI, a subsidiary, sold land to PT Karawang Tatabina Industrial Estate amounting to Rp 785,587,500 thousand.

On December 8, 2020, the Company partially sold Central Park Mall SHMSRS to PT CPM Assets Indonesia amounting to Rp 704,967,451 thousand (Note 14).

On September 24, 2020, BMI, a subsidiary, sold land to PT CFCity Tangerang Investment amounting to Rp 768,758,760 thousand.

Sales transactions with PT CFCity Tangerang Investment in 2021 and PT Karawang Tatabina Industrial Estate, PT CPM Assets Indonesia, and PT CFCity Tangerang Investment in 2020 were sales to individual customers that exceeded 10% of net sales and revenues.

All sales and revenue transactions are made to third parties and are denominated in Rupiah.

**35. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG**

|                                    | <b>2021</b>                 | <b>2020</b>                 |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Beban pokok penjualan:             |                             |                             |
| Apartemen                          | 854.712.733                 | 732.576.915                 |
| Tanah                              | 679.667.155                 | 1.177.383.599               |
| Rumah tinggal                      | 588.108.162                 | 116.362.314                 |
| Kios dan gerai                     | 34.428.342                  | 53.574.469                  |
| Rumah kantor                       | 19.234.477                  | 1.782.153                   |
| Rumah toko                         | 546.976                     | 1.245.917                   |
| Pusat perbelanjaan                 | -                           | 131.588.800                 |
| Subjumlah                          | <u>2.176.697.845</u>        | <u>2.214.514.167</u>        |
| Beban langsung:                    |                             |                             |
| Penyusutan (Catatan 14, 15 dan 16) | 520.994.945                 | 430.392.286                 |
| Hotel                              | 119.044.235                 | 97.345.915                  |
| Lainnya                            | <u>10.193.270</u>           | <u>12.805.540</u>           |
| Subjumlah                          | <u>650.232.450</u>          | <u>540.543.741</u>          |
| <b>Jumlah</b>                      | <b><u>2.826.930.295</u></b> | <b><u>2.755.057.908</u></b> |

Cost of sales:  
Apartments  
Land  
Houses  
Kiosks and counters  
Home offices  
Shophouses  
Mall

Sub-total

Direct costs:  
Depreciation (Notes 14, 15 and 16)  
Hotels  
Others

Sub-total

**Total**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**36. BEBAN PENJUALAN**

|  | <b>2021</b>        |
|--|--------------------|
| Komisi   | 55.132.173         |
| Pameran dan <i>launching</i>                     | 34.662.791         |
| Iklan dan brosur                                 | 21.226.330         |
| Promosi  | 16.984.261         |
| Penyusutan dan amortisasi<br>(Catatan 15 dan 17) | 8.814.247          |
| Kantor pemasaran                                 | 5.681.041          |
| Lain-lain  | 9.713.915          |
| <b>Jumlah</b>                                    | <b>152.214.758</b> |

**36. SELLING EXPENSES**

|                    | <b>2020</b>  |  |
|--------------------|--|--|
| 29.431.421         | Commission   |  |
| 30.984.916         | Exhibition and launching                           |  |
| 16.437.461         | Advertising and brochures                          |  |
| 12.132.362         | Promotion  |  |
| 6.882.697          | Depreciation and amortization<br>(Notes 15 and 17) |  |
| 20.599.475         | Marketing office                                   |  |
| 14.176.296         | Others   |  |
| <b>130.644.628</b> | <b>Total</b>                                       |  |

**37. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

|                                    | <b>2021</b>        |
|------------------------------------|--------------------|
| Gaji dan tunjangan                 | 327.152.932        |
| Penyusutan (Catatan 15 dan 16)     | 45.398.022         |
| Listrik, air dan gas               | 36.169.326         |
| Keamanan dan kebersihan            | 32.268.127         |
| Pajak bumi dan bangunan            | 28.250.978         |
| Imbalan pascakerja (Catatan 26)    | 27.025.597         |
| Jasa profesional                   | 24.993.138         |
| Jasa manajemen                     | 24.943.723         |
| Pemeliharaan                       | 19.192.183         |
| Pajak dan perizinan                | 18.491.750         |
| Surat ketetapan pajak              | 17.493.997         |
| Asuransi                           | 14.821.748         |
| Perjalanan dinas                   | 11.201.041         |
| Alat tulis dan perlengkapan kantor | 10.755.693         |
| Telepon dan teleks                 | 5.460.029          |
| Sumbangan                          | 4.869.055          |
| Sewa                               | 3.335.603          |
| Keperluan kantor                   | 1.383.644          |
| Lain-lain                          | 69.780.426         |
| <b>Jumlah</b>                      | <b>722.987.012</b> |

**37. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

|                    | <b>2020</b>                           |  |
|--------------------|---------------------------------------|--|
| 393.335.905        | Salaries and allowances               |  |
| 50.364.737         | Depreciation (Notes 15 and 16)        |  |
| 27.733.285         | Electricity, water and gas            |  |
| 38.876.991         | Security and cleaning                 |  |
| 44.994.049         | Land and property tax                 |  |
| 39.699.447         | Employment benefit expenses (Note 26) |  |
| 27.575.874         | Professional fees                     |  |
| 16.327.658         | Management fee                        |  |
| 12.668.296         | Maintenance                           |  |
| 49.523.717         | Licenses and fees                     |  |
| 8.049.983          | Tax assessment letter                 |  |
| 18.218.397         | Insurance                             |  |
| 12.178.536         | Travelling expense                    |  |
| 2.805.965          | Office supplies                       |  |
| 4.536.170          | Telephone and telex                   |  |
| 3.481.507          | Donation                              |  |
| 1.702.882          | Rental                                |  |
| 1.794.677          | Office expenses                       |  |
| 62.273.629         | Others                                |  |
| <b>816.141.705</b> | <b>Total</b>                          |  |

**38. PENGHASILAN BUNGA**

|               | <b>2021</b>       |
|---------------|-------------------|
| Bunga         | 25.870.638        |
| Jasa giro     | 3.004.601         |
| <b>Jumlah</b> | <b>28.875.239</b> |

**38. INTEREST INCOME**

|                   | <b>2020</b>     |  |
|-------------------|-----------------|--|
| 39.286.706        | Interest        |  |
| 7.189.113         | Current account |  |
| <b>46.475.819</b> | <b>Total</b>    |  |

**39. BEBAN BUNGA DAN BIAYA KEUANGAN**

|                 | <b>2021</b>          |
|-----------------|----------------------|
| Bunga           | 743.911.025          |
| Premi derivatif | 155.826.400          |
| Administrasi    | 101.020.266          |
| <b>Jumlah</b>   | <b>1.000.757.691</b> |

**39. INTEREST EXPENSE AND FINANCIAL CHARGES**

|                    | <b>2020</b>        |  |
|--------------------|--------------------|--|
| 750.187.460        | Interest           |  |
| 74.419.941         | Derivative premium |  |
| 58.583.061         | Administrative     |  |
| <b>883.190.462</b> | <b>Total</b>       |  |

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**40. BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN**

**a. Beban Pajak Final**

Beban pajak final sehubungan dengan penjualan rumah tinggal, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah kantor, kios, gerai, tanah, dan rumah toko dan penyewaan dan jasa pengelolaan adalah sebagai berikut:

|   | <b>2021</b>        | <b>2020</b>        |
|---|--------------------|--------------------|
| Beban pajak final yang berasal dari:        |                    |                    |
| Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan | 78.121.310         | 98.025.433         |
| Penyewaan dan jasa pengelolaan              | 77.665.101         | 87.381.664         |
| Surat ketetapan pajak                       | -                  | 2.280.455          |
| <b>Jumlah beban pajak final</b>             | <b>155.786.411</b> | <b>187.687.552</b> |

**b. Pajak Penghasilan**

|  | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Beban pajak kini                       |                   |                   |
| Perusahaan                             | 1.098.049         | 364.913           |
| Entitas anak                           | 31.715.417        | 30.898.629        |
| Manfaat pajak tangguhan - entitas anak | (5.212.468)       | (4.395.989)       |
| <b>Jumlah Beban Pajak Penghasilan</b>  | <b>27.600.998</b> | <b>26.867.553</b> |

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan laba fiskal adalah sebagai berikut:

|   | <b>2021</b>      | <b>2020</b>    |
|---|------------------|----------------|
| Laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian | (457.626.634)    | 207.012.241    |
| Pendapatan dividen dari entitas anak dan entitas asosiasi   | 140.293.803      | 408.394.846    |
| Penyesuaian laba (rugi) sebelum pajak dari entitas anak dan entitas asosiasi                        | (62.630.269)     | (284.526.374)  |
| Laba (rugi) sebelum pajak   | (379.963.100)    | 330.880.713    |
| Kerugian yang sudah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final                             | (480.840.044)    | (755.851.486)  |
| Rugi sebelum pajak dari pendapatan yang tidak terutang pajak penghasilan final                      | (860.803.144)    | (424.970.773)  |
| Perbedaan yang tidak dapat menurut fiskal:  |                  |                |
| Denda pajak   | 6.196.055        | 6.807.546      |
| Kesejahteraan karyawan  | 294.362          | 1.539.326      |
| Sumbangan   | 73.538           | 3.655          |
| Lain-lain   | 415.850          | 6.816.529      |
| Subjumlah   | 6.979.805        | 15.167.056     |
| Rugi fiskal tahun berjalan  | (853.823.339)    | (409.803.717)  |
| Beban pajak kini  | 1.098.049        | 364.913        |
| Utang pajak penghasilan kini:   |                  |                |
| Perusahaan  | -                | -              |
| Entitas anak  | 2.096.656        | 612.556        |
| <b>Jumlah utang pajak penghasilan kini</b>  | <b>2.096.656</b> | <b>612.556</b> |

Laba (rugi) kena pajak hasil rekonsiliasi tahun 2021 dan 2020 menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan.

**40. FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX**

**a. Final Tax Expense**

Final tax expense in connection with sale of houses, apartments, offices, mall, home offices, kiosks, counters, land, and shophouses, and rental and service charge are as follows:

|  | <b>2021</b>        | <b>2020</b>        |
|--|--------------------|--------------------|
| Final tax expense from:                  |                    |                    |
| Transfer of land rights and/or buildings | 78.121.310         | 98.025.433         |
| Rental and service charge                | 77.665.101         | 87.381.664         |
| Tax assessment letter                    | -                  | 2.280.455          |
| <b>Total final tax expense</b>           | <b>155.786.411</b> | <b>187.687.552</b> |

**b. Income Tax**

|                                     | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Current tax expense                 |                   |                   |
| The Company                         | 1.098.049         | 364.913           |
| Subsidiaries                        | 31.715.417        | 30.898.629        |
| Deferred tax benefit - subsidiaries | (5.212.468)       | (4.395.989)       |
| <b>Total Income Tax Expenses</b>    | <b>27.600.998</b> | <b>26.867.553</b> |

The reconciliation between profit (loss) before tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and taxable income are as follows:

|  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>    |
|--|------------------|----------------|
| Profit (loss) before tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income | (457.626.634)    | 207.012.241    |
| Dividend income from subsidiaries and associates   | 140.293.803      | 408.394.846    |
| Adjustment of profit (loss) before tax from subsidiaries and associates                              | (62.630.269)     | (284.526.374)  |
| Profit (loss) before tax   | (379.963.100)    | 330.880.713    |
| Loss subject to final tax  | (480.840.044)    | (755.851.486)  |
| Loss before tax from income not subject to final tax   | (860.803.144)    | (424.970.773)  |
| Non-deductible expenses:   |                  |                |
| Tax penalty  | 6.196.055        | 6.807.546      |
| Employee welfare   | 294.362          | 1.539.326      |
| Donation   | 73.538           | 3.655          |
| Others   | 415.850          | 6.816.529      |
| Sub-total  | 6.979.805        | 15.167.056     |
| Fiscal loss for the year   | (853.823.339)    | (409.803.717)  |
| Current tax expense  | 1.098.049        | 364.913        |
| Current income tax payable:  |                  |                |
| The Company  | -                | -              |
| Subsidiaries   | 2.096.656        | 612.556        |
| <b>Total current income tax payable</b>  | <b>2.096.656</b> | <b>612.556</b> |

The taxable income (loss) resulting from the reconciliation in 2021 and 2020 becomes the basis for filling the Annual Corporate Income Tax Return.



PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

40. BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN (Lanjutan)

40. FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX (Continued)

c. Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan

c. Deferred Tax Asset (Liabilities)

Rincian aset dan liabilitas pajak tangguhan adalah sebagai berikut:

The details of the deferred tax assets and liabilities are as follows:

|   | Saldo awal/<br>Beginning<br>balance | Dikreditkan<br>(dibebankan) ke<br>laba rugi/<br>Credited<br>(charged) to<br>profit or loss | Dibebankan ke<br>penghasilan<br>komprehensif lain/<br>Charged to other<br>comprehensive<br>Income | Pelepasan<br>Investasi/<br>Divestment of<br>Investment    | Saldo akhir/<br>Ending balance |   |
|---|-------------------------------------|--|---|---|--------------------------------|---|
| <b>Perusahaan</b>                                   | -                                   | -  | -   | -   | -                              | <b>Company</b>  |
| <b>Entitas anak:</b>                                |                                     |  |   |   |                                | <b>Subsidiaries:</b>  |
| Rugi fiskal   | 88.277.083                          | 12.727.031   | -   | -   | 101.004.114                    | Fiscal losses   |
| Perbedaan antara penyusutan<br>komersial dan fiskal | (21.109.756)                        | (3.409.120)  | -   | -   | (24.518.876)                   | Difference between<br>commercial and fiscal<br>depreciation |
| Liabilitas imbalan pascakerja                       | (2.652.121)                         | (3.993.205)  | (472.511)   | -   | (7.117.837)                    | Post-employment benefits<br>obligation                      |
| Amortisasi sewa tanah                               | (750.000)                           | (112.024)  | -   | -   | (862.024)                      | Amortization of land lease                                  |
| Piutang usaha                                       | (39.438)                            | -  | -   | -   | (39.438)                       | Trade receivables   |
| <b>Aset pajak tangguhan</b>                         | <b>63.725.768</b>                   | <b>5.212.682</b>   | <b>(472.511)</b>  | <b>-</b>  | <b>68.465.939</b>              | <b>Deferred tax assets</b>                                  |
| <b>Perusahaan</b>                                   | -                                   | -  | -   | -   | -                              | <b>Company</b>  |
| <b>Entitas anak:</b>                                |                                     |  |   |   |                                | <b>Subsidiaries:</b>  |
| Rugi fiskal   | -                                   | 95.082   | -   | -   | 95.082                         | Fiscal loss   |
| Perbedaan antara penyusutan<br>komersial dan fiskal | (1.683.784)                         | (95.296)   | -   | -   | (1.779.080)                    | Difference between<br>commercial and fiscal<br>depreciation |
| <b>Liabilitas pajak tangguhan</b>                   | <b>(1.683.784)</b>                  | <b>(214)</b>   | <b>-</b>  | <b>-</b>  | <b>(1.683.998)</b>             | <b>Deferred tax liabilities</b>                             |
|   | Saldo awal/<br>Beginning<br>balance | Dikreditkan<br>(dibebankan) ke<br>laba rugi/<br>Credited<br>(charged) to<br>profit or loss | Dibebankan ke<br>penghasilan<br>komprehensif lain/<br>Charged to other<br>comprehensive<br>Income | Pelepasan<br>Investasi/<br>Divestment<br>of<br>Investment | Saldo akhir/<br>Ending balance |   |
| <b>Perusahaan</b>                                   | -                                   | -  | -   | -   | -                              | <b>Company</b>  |
| <b>Entitas anak:</b>                                |                                     |  |   |   |                                | <b>Subsidiaries:</b>  |
| Rugi fiskal   | 73.822.534                          | 10.487.444   | -   | 3.967.105   | 88.277.083                     | Fiscal losses   |
| Perbedaan antara penyusutan<br>komersial dan fiskal | (17.861.901)                        | (3.247.855)  | -   | -   | (21.109.756)                   | Difference between<br>commercial and fiscal<br>depreciation |
| Liabilitas imbalan pascakerja                       | 1.373.983                           | 97.887   | (4.123.991)   | -   | (2.652.121)                    | Post-employment benefits<br>obligation                      |
| Amortisasi sewa tanah                               | (750.000)                           | -  | -   | -   | (750.000)                      | Amortization of land lease                                  |
| Piutang usaha                                       | (39.438)                            | -  | -   | -   | (39.438)                       | Trade receivables   |
| <b>Aset pajak tangguhan</b>                         | <b>56.545.178</b>                   | <b>7.337.476</b>   | <b>(4.123.991)</b>  | <b>3.967.105</b>  | <b>63.725.768</b>              | <b>Deferred tax assets</b>                                  |
| <b>Perusahaan</b>                                   | -                                   | -  | -   | -   | -                              | <b>Company</b>  |
| <b>Entitas anak:</b>                                |                                     |  |   |   |                                | <b>Subsidiaries:</b>  |
| Perbedaan antara penyusutan<br>komersial dan fiskal | (737.976)                           | (945.808)  | -   | -   | (1.683.784)                    | Difference between<br>commercial and fiscal<br>depreciation |
| <b>Liabilitas pajak tangguhan</b>                   | <b>(737.976)</b>                    | <b>(945.808)</b>   | <b>-</b>  | <b>-</b>  | <b>(1.683.784)</b>             | <b>Deferred tax liabilities</b>                             |

d. Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak

d. Tax Assessment Letter and Tax Collection Letter

Pada tahun 2021, Perusahaan, ASA, IBKP, BSP, KUS, TMI, JKS, BPS, AMI, GTS, TTLM, SMI, PAL, GAS, SMD, dan WSS menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) atas Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun pajak 2016 - 2021 sebagai berikut:

In 2021, the Company, ASA, IBKP, BSP, KUS, TMI, JKS, BPS, AMI, GTS, TTLM, SMI, PAL, GAS, SMD, and WSS received Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) and Tax Collection Letter (STP) for income taxes and Value Added Tax for fiscal years 2016 - 2021 as follows:

| Jenis Pajak                | Kurang Bayar/Under<br>Payments | Sanksi/<br>Charges | Jumlah/<br>Total  | Telah Dibayar<br>di/Payment<br>in 2021 | Keberatan/<br>Tax appeal | Tax Type        |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------|--|--------------------------|-----------------|
| Pajak penghasilan:         |                                |                    |                   |  |                          | Income tax:     |
| Pasal 4 (2)                | 804.648                        | 380.774            | 1.185.422         | 1.185.422                              | -                        | Article 4 (2)   |
| Pasal 21                   | 1.140.718                      | 509.893            | 1.650.611         | 1.650.611                              | -                        | Article 21      |
| Pasal 23                   | 267.329                        | 1.174.152          | 1.441.481         | 1.441.481                              | -                        | Article 23      |
| Pajak badan                | 5.110.921                      | 2.215.325          | 7.326.246         | 7.326.246                              | -                        | Corporate tax   |
| Pajak pertambahan<br>nilai | 1.947.102                      | 5.982.002          | 7.929.104         | 5.890.237                              | 2.038.867                | Value added tax |
| <b>Jumlah</b>              | <b>9.270.718</b>               | <b>10.262.146</b>  | <b>19.532.864</b> | <b>17.493.997</b>                      | <b>2.038.867</b>         | <b>Total</b>    |

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**40. BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN (Lanjutan)**

**d. Surat Ketetapan Pajak dan Surat Tagihan Pajak (Lanjutan)**

Pada tahun 2020, Perusahaan, AHT, BSP, GTS, IBKP, JKS, SMD, dan TMI menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) atas Pajak Penghasilan dan Pajak Pertambahan Nilai untuk tahun pajak 2015 - 2020 sebagai berikut:

| Jenis Pajak             | Kurang Bayar/ Under Payments | Sanksi/ Charges  | Jumlah/ Total     |
|-------------------------|------------------------------|------------------|-------------------|
| Pajak penghasilan:      |                              |                  |                   |
| Pasal 4 (2)             | 71.897                       | 3.005.648        | 3.077.545         |
| Pasal 21                | 185.799                      | 91.526           | 277.325           |
| Pasal 23                | 35.935                       | 17.249           | 53.184            |
| Pajak badan             | 40.892.669                   | 979.356          | 41.872.025        |
| Pajak pertambahan nilai | 2.000                        | 545.431          | 547.431           |
| <b>Jumlah</b>           | <b>41.188.300</b>            | <b>4.639.210</b> | <b>45.827.510</b> |

**e. Tarif Pajak**

Pada tanggal 31 Maret 2020, Presiden Republik Indonesia menandatangani Perppu No. 1/2020 tentang "Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Disease 2019 ("Covid-19") dan/atau Dalam Rangka Menghadapi Ancaman yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem keuangan", yang mengatur penyesuaian tarif PPh badan sebagai berikut:

- Sebesar 22% yang berlaku pada tahun pajak 2020 dan 2021;
- Sebesar 20% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022; dan
- Perusahaan Terbuka jumlah keseluruhan saham yang disetor diperdagangkan pada Bursa Efek Indonesia paling sedikit 40% dan memenuhi persyaratan tertentu sesuai dengan peraturan pemerintah, dapat memperoleh tarif sebesar 3% lebih rendah dari tarif pada butir a dan b di atas.

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Pemerintah menerbitkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 2021 tentang "Harmonisasi Peraturan Perpajakan" 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 2021, serta pengurangan lebih lanjut tarif pajak sebesar 3% untuk wajib pajak dalam negeri yang memenuhi persyaratan tertentu; dan kenaikan tarif pajak pertambahan nilai dari semula 10% menjadi 11% yang akan berlaku mulai dari 1 April 2022, dan akan menjadi 12% yang akan berlaku paling lambat 1 Januari 2025.

**40. FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX (Continued)**

**d. Tax Assessment Letter and Tax Collection Letter (Continued)**

In 2020, the Company, AHT, BSP, GTS, IBKP, JKS, SMD, and TMI received Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) and Tax Collection Letter (STP) for income taxes and value added tax for fiscal years 2015 - 2020 as follows:

| Telah Dibayar di/ Payment In 2020 | Keberatan/ Tax appeal | Tax Type        |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------|
|                                   |                       | Income tax:     |
| 3.077.545                         | -                     | Article 4 (2)   |
| 277.325                           | -                     | Article 21      |
| 53.184                            | -                     | Article 23      |
| 5.207.656                         | 36.664.369            | Corporate tax   |
| 547.431                           | -                     | Value added tax |
| <b>9.163.141</b>                  | <b>36.664.369</b>     | <b>Total</b>    |

**e. Tax Rates**

On March 31, 2020, the President of the Republic of Indonesia signed Perppu No. 1/2020 regarding "State Financial Policy and Financial System Stability for Handling Corona Virus Disease ("Covid-19") and/or in Order to Face Threats to Harm the National Economy and/or Financial System Stability", which regulates the adjustment of corporate income tax rate as follows:

- 22% effective starting fiscal year 2020 and 2021;
- 20% effective starting fiscal year 2022; and
- Publicly-listed companies in Indonesia whose at least 40% or more of the total paid-up shares or other equity instruments are listed for trading in Indonesia Stock Exchange and meet certain requirements in accordance with the government regulations, can earn tax reduction at 3% lower than tariff as stated in point a and b.

On October 29, 2021, the Government issued a Law of the Republic of Indonesia No. 7 Year 2021 about Harmonization of Tax Regulations which stipulates, among others, reduction to the tax rates for corporate income taxpayers and permanent establishments entities from previously 25% to become 22% starting in fiscal year 2021, and further reduction of 3% for corporate income tax payers that fulfill certain criteria; and increase of the value added tax rate from previously 10% to become 11% effective from April 1, 2022 and become 12% no later than January 1, 2025.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**41. RUGI PER SAHAM**

|  | 2021                   |
|--|------------------------|
| <u>Rugi</u>  |                        |
| Rugi untuk perhitungan laba per saham  | <u>(650.359.568)</u>   |
| <u>Jumlah saham</u>  |                        |
| Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan laba neto per saham dasar: |                        |
| Jumlah saham ditempatkan dan disetor   | 22.699.326.779         |
| Rata-rata tertimbang saham PMHMETD   | <u>-</u>               |
| Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk tujuan perhitungan laba per saham dasar      | <u>22.699.326.779</u>  |
| <b>Rugi per Saham Dasar<br/>(dalam Rupiah penuh)</b>                                 | <b><u>(28,65 )</u></b> |

Pada tahun 2021 dan 2020, Perusahaan tidak memiliki efek berpotensi saham yang dilutif.

**41. LOSS PER SHARE**

|   | 2020                  |
|---|-----------------------|
| <u>Loss</u>   |                       |
| Loss for calculating of earnings per share  | <u>(136.786.109)</u>  |
| <u>Number of shares</u>   |                       |
| Weighted average number of ordinary shares for calculating of basic earnings per share: |                       |
| Total subscribed and fully paid-up capital  | 22.699.326.779        |
| Weighted average pre-emptive rights shares  | <u>(546.682.800)</u>  |
| Weighted average number of ordinary shares for calculating of basic earnings per share  | <u>22.152.643.979</u> |
| <b>Basic Loss per Share<br/>(in full Rupiah amount)</b>                                 | <b><u>(6,17)</u></b>  |

As of 2021 and 2020, the Company does not have potential dilutive ordinary shares.

**42. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK-PIHAK BERELASI**

**Sifat Berelasi**

- PT Indofica merupakan pemegang saham pengendali Perusahaan.
- Trihatma Kusuma Haliman merupakan salah satu pemegang saham Perusahaan.
- PT Citra Gemilang Nusantara dan PT Manggala Gelora Perkasa merupakan entitas asosiasi.
- PT Sunter Agung sebagai entitas induk terakhir.
- Perusahaan yang dikendalikan oleh salah seorang personil manajemen kunci Perusahaan adalah sebagai berikut:
  - PT Prima Buana Internusa
  - PT Dian Ikrar Perkasa

**Transaksi-transaksi dengan Pihak Berelasi**

- Perusahaan menyediakan manfaat pada Komisaris dan Direksi sebagai berikut:
 

|                        | 2021                    |
|------------------------|-------------------------|
| <b>Direksi</b>         |                         |
| Gaji dan tunjangan     | 7.834.555               |
| <b>Dewan Komisaris</b> |                         |
| Gaji dan tunjangan     | <u>836.250</u>          |
| <b>Jumlah</b>          | <b><u>8.670.805</u></b> |
- Perusahaan mengadakan perjanjian pinjam pakai merek dan ciptaan dengan Trihatma Kusuma Haliman seperti dijelaskan pada Catatan 44h.

**42. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

**Nature of Relationship**

- PT Indofica is the controlling shareholder of the Company.
- Trihatma Kusuma Haliman is one of shareholders of the Company.
- PT Citra Gemilang Nusantara and PT Manggala Gelora Perkasa are associated companies.
- PT Sunter Agung is the ultimate Owner of the Company.
- Companies which are controlled by key management personnel of the Company are as follows:

**Transactions with Related Parties**

- The Company provides benefits to its Commissioners and Directors as follows:
 

|                               | 2020                     |
|-------------------------------|--------------------------|
| <b>Board of Directors</b>     |                          |
| Salaries and allowances       | 8.519.872                |
| <b>Board of Commissioners</b> |                          |
| Salaries and allowances       | <u>2.445.844</u>         |
| <b>Total</b>                  | <b><u>10.965.716</u></b> |
- The Company entered into agreement for the rights to use the brand names and icon of Trihatma Kusuma Haliman as described in Note 44h.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**42. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK-PIHAK BERELASI (Lanjutan)**

**Transaksi-transaksi dengan Pihak Berelasi (Lanjutan)**

- c. Grup juga melakukan perjanjian dengan PT Prima Buana Internusa dan PT Dian Ikrar Perkasa atas jasa manajemen, jasa pengelolaan apartemen dan perkantoran serta jasa penyediaan dan pengelolaan informasi, telekomunikasi dan multimedia.
- d. Grup mempunyai transaksi di luar usaha dengan pihak-pihak berelasi seperti yang diungkapkan dalam Catatan 7 dan 21.

Saldo aset dan liabilitas yang timbul atas transaksi tersebut di atas adalah sebagai berikut:

|  | <b>2021</b> |
|--|-------------|
| Piutang lain-lain                                      | 16.641.296  |
| Persentase terhadap jumlah aset                        | 0,06%       |
| <br>   |             |
|  | <b>2021</b> |
| Utang lain-lain  | 6.162.502   |
| Persentase terhadap jumlah liabilitas                  | 0,03%       |
| <br>   |             |
| <u>Beban umum dan administrasi</u>                     |             |
| PT Central Mall Kelola                                 | 720.000     |
| Persentase terhadap jumlah beban umum dan administrasi | 0,10%       |

**43. INFORMASI SEGMENT**

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK No. 5 (revisi 2009) berdasarkan segmen usaha.

Segmen Usaha

Grup melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

- I. Penjualan
- Apartemen
  - Perkantoran
  - Pusat perbelanjaan
  - Rumah tinggal
  - Rumah toko dan Kios
  - Rumah kantor
  - Tanah
- II. Hotel
- III. Pendapatan sewa pusat perbelanjaan

**42. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (Continued)**

**Transactions with Related Parties (Continued)**

- c. The Group entered into agreements with PT Prima Buana Internusa and PT Dian Ikrar Perkasa for management services, apartments and office management services, information provider and management services, telecommunications and multimedia.
- d. The Group entered into non-trade transactions with related parties as described in Notes 7 and 21.

The balances of assets and liabilities arising from the transactions above are as follows:

|             |   |
|-------------|---|
| <b>2020</b> |   |
| 20.415.089  | Other receivables                                       |
| 0,07%       | Percentage to total assets                              |
| <b>2020</b> |   |
| 5.014.601   | Other payables  |
| 0,03%       | Percentage to total liabilities                         |
|             | <u>General and administrative expense</u>               |
| 720.000     | PT Central Mall Kelola                                  |
| 0,09%       | Percentage to total general and administrative expenses |

**43. SEGMENT INFORMATION**

The Group's reportable segments under PSAK No. 5 (revised 2009) are based on their businesses.

Business Segment

The Group are engaged in the following businesses:

- I. Sales
- Apartments
  - Offices
  - Mall
  - Houses
  - Shophouses and Kiosks
  - Home offices
  - Land
- II. Hotels
- III. Rental income of shopping centres

These Consolidated Financial Statements are Originally Issued  
in Indonesian Language.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**43. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)**

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

**43. SEGMENT INFORMATION (Continued)**

The following are segment information based on business segment:

| 2021  |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           |                                |  |
|---|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|---|-------------------------------|----------------|---------------|--|------------------|---------------------------|--------------------------------|--|
|   | Penjualan/Sales          |                         |                             |                          |   |                               |                |               | Pendapatan sewa pusat perbelanjaan/<br>Rental Income |                  |                           |                                |  |
|   | Apartemen/<br>Apartments | Perkantoran/<br>Offices | Pusat Perbelanjaan/<br>Mall | Rumah tinggal/<br>Houses | Rumah toko dan kios/<br>Shophouses and kiosks | Rumah kantor/<br>Home offices | Tanah/<br>Land | Hotel/Hotels  | from shopping<br>center                              | Jumlah/<br>Total | Eliminasi/<br>Elimination | Konsolidasian/<br>Consolidated |  |
| LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           |                                | STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME |
| PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA                      | 1.425.528.169            | -                       | -                           | 808.274.789              | 61.015.806                                    | 37.837.365                    | 779.763.606    | 382.926.379   | 760.899.231  | 4.256.245.345    | -                         | 4.256.245.345                  | SALES AND REVENUES   |
| BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG            | 810.778.523              | -                       | -                           | 587.797.465              | 33.601.117                                    | 19.234.477                    | 648.891.938    | 354.662.064   | 269.193.039  | 2.724.158.623    | 102.771.672               | 2.826.930.295                  | COST OF SALES AND DIRECT COSTS                             |
| LABA KOTOR  | 614.749.646              | -                       | -                           | 220.477.324              | 27.414.689                                    | 18.602.888                    | 130.871.668    | 28.264.315    | 491.706.192  | 1.532.086.722    | (102.771.672)             | 1.429.315.050                  | GROSS PROFIT   |
| Penghasilan (beban) yang tidak dapat dialokasikan   |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           |                                | Unallocated income   |
| Beban penjualan                                     |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           | (152.214.758)                  | Selling expenses   |
| Beban umum dan administrasi                         |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           | (722.987.012)                  | General and administrative expenses                        |
| Beban pajak final                                   |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           | (155.786.411)                  | Final tax expense  |
| Bagian laba neto entitas asosiasi                   |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           | 40.875.401                     | Share in net profit of associates                          |
| Penghasilan bunga                                   |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           | 28.875.239                     | Interest income  |
| Beban bunga dan biaya keuangan                      |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           | (1.000.757.691)                | Interest expense and financial charges                     |
| Laba instrumen keuangan derivatif                   |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           | 52.159.636                     | Gain on derivative financial instruments                   |
| Keuntungan lainnya - neto                           |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           | 22.893.912                     | Other gain - net   |
| Rugi sebelum pajak                                  |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           | (457.626.634)                  | Loss before tax  |
| LAPORAN POSISI KEUANGAN                             |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           |                                | STATEMENT OF FINANCIAL POSITION                            |
| Aset segmen   | 7.682.638.563            | 62.253.334              | -                           | 2.980.388.281            | 1.080.507.800                                 | 100.367.455                   | 925.026.076    | 3.124.896.481 | 7.638.024.954  | 23.594.102.944   | 897.153.577               | 24.491.256.521                 | Segment assets   |
| Investasi kepada entitas asosiasi                   |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           | 141.889.021                    | Investment in associates                                   |
| Aset yang tidak dapat dialokasikan                  |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           | 4.977.965.651                  | Unallocated assets   |
| Jumlah aset konsolidasian                           |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           | 29.611.111.193                 | Consolidated total assets                                  |
| Liabilitas segmen                                   | (2.417.583.066)          | (194.354.835)           | -                           | (2.383.260.261)          | (697.879.172)                                 | (41.867.845)                  | (45.043.273)   | -             | (571.885.202)  | (6.351.873.654)  | -                         | (6.351.873.654)                | Segment liabilities  |
| Liabilitas yang tidak dapat dialokasi               |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           | (12.719.459.859)               | Unallocated liabilities                                    |
| Jumlah liabilitas konsolidasian                     |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           | 19.071.333.513)                | Consolidated total liabilities                             |
| INFORMASI LAINNYA                                   |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           |                                | OTHER INFORMATION  |
| Pengeluaran modal                                   | 57.885.885               | -                       | -                           | 118.621.525              | -   | -                             | -              | 218.534.198   | 68.132.425   | -                | -                         | 463.174.033                    | Capital expenditure  |
| Pengeluaran modal yang tidak dapat dialokasikan     |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           | 21.456.374                     | Unallocated capital expenditure                            |
| Penyusutan  |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |               |  |                  |                           | 567.251.567                    | Depreciation   |

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

43. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

43. SEGMENT INFORMATION (Continued)

| 2020  |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                |  |  |
|---|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|---|-------------------------------|----------------|--|------------------|--------------------------|--------------------------------|--|--|
|   | Penjualan/Sales          |                         |                             |                          |   |                               |                | Pendapatan sewa pusat perbelanjaan/<br>Rental Income | Jumlah/<br>Total | Eliminas/<br>Elimination | Konsolidasian/<br>Consolidated | STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME |  |
|   | Apartemen/<br>Apartments | Perkantoran/<br>Offices | Pusat Perbelanjaan/<br>Mall | Rumah tinggal/<br>Houses | Rumah toko dan kios/<br>Shophouses and kiosks | Rumah kantor/<br>Home offices | Tanah/<br>Land | Hotel/Hotels   |                  |                          |                                |  | from shopping center                     |
| LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                |  |  |
| PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA                      | 1.294.860.615            | -                       | 704.967.451                 | 177.159.962              | 96.635.190                                    | 3.883.667                     | 1.634.896.548  | 187.799.048  | 856.122.215      | 4.956.324.696            | -                              | 4.956.324.696  | SALES AND REVENUES                       |
| BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG            | 696.650.520              | -                       | 131.588.800                 | 116.060.416              | 54.336.359                                    | 1.782.153                     | 1.101.977.085  | 233.382.605  | 280.776.063      | 2.616.554.001            | 138.503.907                    | 2.755.057.908  | COST OF SALES AND DIRECT COSTS           |
| LABA KOTOR  | 598.210.095              | -                       | 573.378.651                 | 61.099.546               | 42.298.831                                    | 2.101.514                     | 532.919.463    | (45.583.557)   | 575.346.152      | 2.339.770.695            | (138.503.907)                  | 2.201.266.788  | GROSS PROFIT                             |
| Penghasilan (beban) yang tidak dapat dialokasikan   |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                |  | Unallocated income (expense)             |
| Beban penjualan                                     |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                | (130.644.628)  | Selling expenses                         |
| Beban umum dan administrasi                         |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                | (816.141.705)  | General and administrative expenses      |
| Beban pajak final                                   |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                | (187.687.552)  | Final tax expense                        |
| Bagian laba neto entitas asosiasi                   |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                | 55.246.979   | Share in net profit of associates        |
| Penghasilan bunga                                   |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                | 46.475.819   | Interest income                          |
| Beban bunga dan biaya keuangan                      |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                | (883.190.462)  | Interest expense and financial charges   |
| Laba instrumen keuangan derivatif                   |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                | 66.450.232   | Gain on derivative financial instruments |
| Kerugian lainnya - neto                             |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                | (144.763.230)  | Other loses - net                        |
| Laba sebelum pajak                                  |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                | 207.012.241  | Profit before tax                        |
| LAPORAN POSISI KEUANGAN                             |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                |  | STATEMENT OF FINANCIAL POSITION          |
| Aset segmen   | 8.990.441.259            | 479.178.675             | -                           | 2.557.488.795            | 1.345.688.962                                 | 130.613.424                   | 400.150.100    | 29.793.573   | 7.499.173.448    | 21.432.528.236           | 763.406.098                    | 22.195.934.334   | Segment assets                           |
| Investasi kepada entitas asosiasi                   |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                | 102.949.929  | Investment in associates                 |
| Aset yang tidak dapat dialokasikan                  |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                | 8.092.475.693  | Unallocated assets                       |
| Jumlah aset konsolidasian                           |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                | 30.391.359.956   | Consolidated total assets                |
| Liabilitas segmen                                   | (3.067.414.605)          | (141.367.256)           | -                           | (1.893.552.265)          | (646.736.220)                                 | (46.314.252)                  | (23.730.636)   | (4.772.415)  | (1.051.598.726)  | (6.875.486.375)          |                                | (6.875.486.375)  | Segment liabilities                      |
| Liabilitas yang tidak dapat dialokasi               |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                | (12.160.648.547)   | Unallocated liabilities                  |
| Jumlah liabilitas konsolidasian                     |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                | (19.036.134.922)   | Consolidated total liabilities           |
| INFORMASI LAINNYA                                   |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                |  | OTHER INFORMATION                        |
| Pengeluaran modal                                   | 118.960.013              | -                       | -                           | 74.965.378               | -   | -                             | -              | 334.070.551  | 202.719.321      | 730.715.263              |                                | 730.715.263  | Capital expenditure                      |
| Pengeluaran modal yang tidak dapat dialokasikan     |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                | 39.352.716   | Unallocated capital expenditure          |
| Penyusutan  |                          |                         |                             |                          |   |                               |                |  |                  |                          |                                | 481.845.734  | Depreciation                             |

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**43. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)**

Penjualan dan pendapatan usaha berdasarkan pasar geografis

Berikut ini adalah jumlah penjualan dan pendapatan usaha Grup berdasarkan pasar geografis:

|               | <b>2021</b>          |
|---------------|----------------------|
| Jawa Barat    | 1.932.582.582        |
| Medan         | 1.214.884.926        |
| Jakarta       | 992.941.679          |
| Batam         | 46.777.064           |
| Balikpapan    | 41.275.817           |
| Bali          | 27.783.277           |
| <b>Jumlah</b> | <b>4.256.245.345</b> |

Nilai tercatat aset tidak lancar berdasarkan wilayah geografis atau lokasi aset tersebut:

|               | <b>2021</b>           |
|---------------|-----------------------|
| Jakarta       | 9.753.433.890         |
| Jawa Barat    | 3.467.424.187         |
| Medan         | 1.532.646.022         |
| Bali          | 1.455.392.950         |
| Balikpapan    | 1.084.627.625         |
| Batam         | 199.507.878           |
| Makassar      | 159.186.880           |
| <b>Jumlah</b> | <b>17.652.219.432</b> |

Nilai tercatat aset segmen dan tambahan aset tetap dan properti investasi berdasarkan wilayah geografis atau lokasi aset tersebut:

|               | <b>Nilai tercatat aset segmen/<br/>Carrying amount of segment assets</b> |                       |
|---------------|--|-----------------------|
|               | <b>2021</b>  | <b>2020</b>           |
| Jakarta       | 11.759.876.630   | 11.747.528.832        |
| Jawa Barat    | 5.972.929.324  | 4.679.630.647         |
| Medan         | 3.402.433.675  | 3.756.871.009         |
| Balikpapan    | 1.515.927.149  | 1.486.325.330         |
| Bali          | 1.335.875.979  | 16.928.237            |
| Batam         | 345.026.884  | 349.463.399           |
| Makassar      | 159.186.880  | 159.186.880           |
| <b>Jumlah</b> | <b>24.491.256.521</b>  | <b>22.195.934.334</b> |

**44. IKATAN**

- a. MWS memperoleh izin pelaksanaan reklamasi Pulau G berdasarkan keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta No. 2238 Tahun 2014 yang berlaku untuk jangka waktu 3 tahun sampai dengan tanggal 23 Desember 2017, dan JKP telah memperoleh izin pelaksanaan reklamasi Pulau I berdasarkan keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 yang berlaku untuk jangka waktu 3 tahun sampai dengan tanggal 22 Oktober 2018.

Sehubungan dengan perolehan izin prinsip dan izin pelaksanaan reklamasi, MWS dan JKP dikenakan kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi. Sebagian kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi tersebut telah dinyatakan dalam berita acara rapat pembahasan kewajiban tambahan pada tanggal 18 Maret 2014, antara MWS, JKP dengan Gubernur DKI Jakarta. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2021, MWS dan JKP telah memenuhi sebagian dari kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi tersebut secara bertahap.

**43. SEGMENT INFORMATION (Continued)**

Sales and revenues by geographical market

The following table shows the distribution of the Group's consolidated sales and revenues from external customers by geographical market:

|                      | <b>2020</b>  |  |
|----------------------|--------------|--|
| 1.961.967.776        | West Java    |  |
| 1.211.663.144        | Medan        |  |
| 1.619.999.461        | Jakarta      |  |
| 41.559.012           | Batam        |  |
| 81.793.420           | Balikpapan   |  |
| 39.341.883           | Bali         |  |
| <b>4.956.324.696</b> | <b>Total</b> |  |

The following table shows the carrying amount of non-current assets by geographical area in which the assets are located:

|                       | <b>2020</b>  |  |
|-----------------------|--------------|--|
| 10.859.060.425        | Jakarta      |  |
| 3.467.228.131         | West Java    |  |
| 1.494.542.793         | Medan        |  |
| 1.487.881.006         | Bali         |  |
| 1.048.961.763         | Balikpapan   |  |
| 197.922.463           | Batam        |  |
| 159.186.880           | Makassar     |  |
| <b>18.714.783.461</b> | <b>Total</b> |  |

The following table shows the carrying amount of segment assets and additions to property and equipment and investment properties by geographical area in which the assets are located:

|                    | <b>Penambahan aset tetap dan properti<br/>investasi/<br/>Additions to property and equipment and<br/>investment properties</b> |              |  |
|--------------------|--|--------------|--|
|                    | <b>2021</b>  | <b>2020</b>  |  |
| 23.645.067         | 54.877.850   | Jakarta      |  |
| 309.486.567        | 376.554.149  | West Java    |  |
| 59.722.727         | 180.553.461  | Medan        |  |
| 51.495.299         | 118.993.938  | Balikpapan   |  |
| 38.715.526         | 21.435.965   | Bali         |  |
| 1.565.221          | 17.722.616   | Batam        |  |
| -                  | -  | Makassar     |  |
| <b>484.630.407</b> | <b>770.137.979</b>   | <b>Total</b> |  |

**44. COMMITMENTS**

- a. MWS has obtained reclamation permit of Island G based on the Decree of the Governor of Special Capital Region of Jakarta No. 2238 Year 2014, which was valid for 3 years until December 23, 2017, and JKP has obtained reclamation permit of Island I based on the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015, which is valid for 3 years until October 22, 2018.

In connection with the acquisition of principle licenses and permits for carrying out reclamation, MWS and JKP are subject to obligations, contributions, and additional contributions. Some of the obligations, contributions, and additional contributions have been stated in the minutes of the meeting to additional obligations on March 18, 2014, between MWS, JKP, with the Governor of DKI Jakarta. As of December 31, 2021, MWS and JKP have partially fulfilled their obligations, contributions, and additional contributions.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**44. IKATAN (Lanjutan)**

Sebagian pelaksanaan kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi MWS, telah dinyatakan dalam Akta Notaris Perjanjian Kerja Sama No. 2 tanggal 9 Oktober 2017 dari Budi Handrio, S.H., Notaris di Jakarta, antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan MWS tentang pelaksanaan kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi selaku pemegang izin sesuai dengan keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta No. 2238 Tahun 2014.

Pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menerbitkan Surat Keputusan No. 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau G milik MWS tidak termasuk dalam Keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, MWS masih dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau G.

Pada tanggal 27 September 2018, Perusahaan telah menyampaikan keterbukaan informasi melalui surat No. 045/APLN-CM/IX/2018 mengenai informasi sehubungan pemberitaan di media massa tentang pencabutan izin 13 pulau reklamasi oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Di dalam surat tersebut, Perusahaan telah memberitahukan kelanjutan pengembangan Pulau G dan pengaturan tata ruang dan peruntukannya.

Pada tanggal 9 November 2018, berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 120 Tahun 2018 tentang Penugasan Kepada PT Jakarta Propertindo Dalam Pengelolaan Tanah Hasil Reklamasi Pantai Utara Jakarta sehubungan dengan penyerahan tanah hasil reklamasi dari pemegang izin pelaksanaan reklamasi kepada pemerintah daerah seluas 5% dari jumlah luas lahan hak pengelolaan (HPL) yang akan dikelola oleh PT Jakarta Propertindo untuk kepentingan publik.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, pengurusan perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi Pulau G sedang dalam proses. Manajemen berpendapat setelah berkonsultasi dengan konsultan hukum, bahwa perpanjangan izin reklamasi Pulau G masih dapat diberikan dengan dasar pertimbangan sebagai berikut :

- 1) Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau G belum dicabut dan sedang dalam proses perpanjangan dan adanya preseden perpanjangan izin reklamasi sebelumnya;
- 2) Putusan pengadilan terhadap Pulau G milik MWS yang telah berkekuatan hukum tetap (Catatan 48a), dengan demikian kegiatan reklamasi yang sudah dilakukan dan telah diberikan izin sampai saat ini tidak melanggar prosedur dan administrasi dan peraturan perundang-undang dalam penerbitan Izin Pelaksanaan Reklamasi;
- 3) Pencabutan Pengenaan Sanksi Administratif Paksaan Pemerintah Berupa Penghentian Sementara Seluruh Kegiatan MWS di Pulau G di Pantai Utara Jakarta oleh Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan (Catatan 48a);
- 4) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT pada tanggal 2 April 2020 yang mewajib Gubernur DKI Jakarta untuk menerbitkan keputusan perpanjangan izin reklamasi Pulau Bersama (Pulau G) sesuai dengan permohonan MWS tertanggal 27 November 2019 (Catatan 48a); dan
- 5) Putusan Peninjauan Kembali Gubernur Provinsi DKI Jakarta dengan register No. 157/PK/FP/TUN/2020 yang telah diputus tanggal 26 November 2020 dengan amar putusannya menolak permohonan Peninjauan Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan pemberitahuan putusannya telah diterima MWS pada tanggal 26 Maret 2021, sehingga putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

**44. COMMITMENTS (Continued)**

Part of the implementation of the obligations, contributions, and additional contributions of the MWS, has been stated in the Notary Deed of Cooperation Agreement No. 2 dated October 9, 2017 from Budi Handrio, S.H., notary in Jakarta, between the Government of DKI Jakarta and MWS regarding the implementation of obligations, contributions, and additional contributions as permission's holder No. 2238 Year 2014.

On September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta issued Decree No. 1409 Year 2018 concerning Revocation of some Governor Decrees concerning the Granting of Permits for the Implementation of Reclamation. Permit for the reclamation of Island G owned by MWS is not included in the Governor Decree, therefore, MWS can still continue the development of Island G reclamation.

On September 27, 2018, the Company submitted an information disclosure through a letter No. 045/APLN-CM/IX/2018 about information related to news in the mass media with regard to revocation of the permits for 13 reclamation islands by Government of DKI Jakarta. In the letter, Company already informed continuation of development of Island G and spatial and purpose arrangement.

On November 9, 2018, based on Regulation of Governor of DKI Jakarta No. 120 Year 2018 concerning the assignment to PT Jakarta Propertindo in relation to the surrender of reclamation land from reclamation holder permit to local government covering a total area of 5% of land managed rights (HPL) to be operated by PT Jakarta Propertindo for public interest.

As of the issuance date of the consolidated financial statements, the arrangement for the extension of the reclamation permit of Island G is still in process. Management believes that, after consultation with their legal consultants, the extension of the reclamation permit of Island G may still be granted based on the following considerations:

- 1) The reclamation permit of Island G has not been revoked and still in extension process and there is a precedent for the extension of the previous reclamation permit;
- 2) The court's decision to Island G to belong to MWS, which is legally binding (Note 48a), therefore, reclamation activities that have been carried out and have been granted permits to date do not violate the procedures, administration and regulation for the issuance of the reclamation permit;
- 3) Revocation of Government Administrative Penalty Sanction in the Form of Temporary Suspension of all MWS activities in Island G on the North Coast of Jakarta by the Minister of Environment and Forestry (Note 48a);
- 4) The court ruling of Jakarta State Administrative Court No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT on April 2, 2020 which made Governor of DKI Jakarta to release the extension permit of reclamation permit of Island Bersama (Island G) as stated in MWS request on November 27, 2019 (Note 48a); and
- 5) Decision on Judicial Review of the Governor of DKI Jakarta Province with register No. 157/PK/FP/TUN/2020 which was decided on November 26, 2020 with the decision to reject the request for review of the Governor of DKI Jakarta Province and notification of the decision was received by MWS on March 26, 2021, so this decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*).



**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**44. IKATAN (Lanjutan)**

- b. Pada tanggal 10 April 2012, JKP menandatangani *Memorandum of Understanding (MoU)* dengan PT Pembangunan Jaya Ancol (PJA).

JKP dan PJA setuju untuk bekerja sama dalam pembangunan kawasan reklamasi Ancol dengan pembagian wilayah reklamasi masing-masing sebesar 50% dari jumlah luas bidang atau kurang lebih seluas 202,5 hektar sebagaimana tercantum dalam peta bidang yang menjadi lampiran Persetujuan Prinsip Reklamasi Pulau I.

Pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menandatangani Surat Keputusan No. 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau I milik JKP termasuk dalam keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, JKP tidak dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau I.

Berkaitan dengan pencabutan Izin pelaksanaan reklamasi Pulau I, JKP telah menyerahkan daftar realisasi pelaksanaan kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi Pulau I kepada Sekretaris Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, selaku Ketua Badan Koordinasi Pengelolaan Reklamasi Pantura Jakarta, pada tanggal 20 Agustus 2018.

Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum, dalam laporannya tertanggal 25 Maret 2019, disebutkan beberapa hal yang menjadi perhatian manajemen JKP yaitu:

- 1) Penerbitan keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 menyebabkan adanya kerugian atas hak dan kepentingan JKP sebagai pihak yang tertuju dalam surat keputusan yang dicabut, yaitu Keputusan No. 2269 Tahun 2015 tanpa melalui syarat, format dan prosedur yang sesuai dengan Undang-Undang No. 30 Tahun 2014;
- 2) JKP dapat menempuh upaya administrasi dan upaya hukum. Sesuai Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, upaya melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dapat dilakukan 90 hari sejak surat keputusan tersebut diterima secara sah oleh pihak yang tertuju dalam keputusan tersebut. JKP, sesuai dengan informasi manajemen, baru menerima Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 pada tanggal 6 Maret 2019. Dengan demikian gugatan paling lambat diajukan sekitar awal Juni 2019, setelah menempuh upaya administrasi dan banding administrasi;
- 3) Tindakan hukum yang dilakukan sebelum pencabutan tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat untuk dimintakan kewajiban kepada perusahaan penerima izin, sehingga komitmen dan kewajiban sebelum dan sesudah keputusan pencabutan harus dinyatakan wajib dikembalikan secara tunai atau dalam bentuk kompensasi lainnya yang mempunyai nilai yang sama dengan kerugian material termasuk ganti rugi karena hak dan kewajiban penerima izin tidak diberikan secara prosedural menurut asas umum pemerintahan yang baik.

Berdasarkan penilaian manajemen, kontribusi yang telah dibayarkan sehubungan dengan reklamasi pulau I dapat diperhitungkan untuk pemenuhan kewajiban pada proyek lain milik Grup.

Upaya administrasi dan upaya hukum lebih lanjut yang dilakukan oleh JKP terkait dengan perijinan Pelaksanaan Reklamasi Pulau I ini diungkapkan dalam Catatan 48a.

**44. COMMITMENTS (Continued)**

- b. On April 10, 2012, JKP signed a Memorandum of Understanding (MoU) with PT Pembangunan Jaya Ancol (PJA).

JKP and PJA agreed to cooperate in the development of Ancol reclamation area with the allocation of reclamation area of 50% of the total area or approximately 202.5 hectare as stated in the field map attached to the Approval of the Principle of Reclamation of Island I.

On September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta has signed Decree No. 1409 Year 2018 concerning Revocation of some Governor Decrees concerning Granting of Permit for Reclamation. The permission to implement reclamation of Island I owned by JKP is included in the Governor's decision, therefore, JKP cannot continue the development of Island I reclamation.

Regarding the revocation of the permit for the implementation of Island I reclamation, JKP has submitted a list of realization of obligations, contributions, and additional contributions Island I to the Regional Secretary of the DKI Jakarta Government, as Chair of the Jakarta Reclamation Management Coordinating Board, on August 20, 2018.

Based on the legal opinions of legal experts, in its report dated March 25, 2019, it was mentioned that several matters of JKP management's attention were:

- 1) The issuance of the decision of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 causing loss of JKP rights and interests as the party addressed in the letter revoked decision, namely Decree No. 2269 Year 2015 without going through terms, formats and procedures in accordance with Law No. 30 Year 2014;
- 2) JKP can take administrative and legal efforts. In accordance with Law No. 5 Year 1986 concerning State Administrative Courts, attempts to file a claim to a State Administrative Court can be carried out 90 days after the decree was legally received by the party who was referred to in the decision. JKP, in accordance with management information, has only received the Decree of the Governor of the Province of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 on March 6, 2019. Therefore latest claim will be submitted no later than the beginning of June 2019 after taking administrative and administrative appeals;
- 3) Legal actions carried out before revocation no longer have binding legal powers to be asked for obligations to the company receiving the permit, so that commitments and obligations before and after the revocation decision must be declared obligatory to be returned in cash or in other forms of compensation which has the same value as material loss including compensation because the rights and obligations of the recipient of the permit are not given processually according to the general principle of good governance.

Based on management's assessment, contributions paid-in relation to the reclamation of Island I can be accepted for fulfillment of obligations on other projects owned by Group.

Further administrative and legal actions taken by JKP in relation to the permit for the execution of Island I Reclamation are disclosed in Note 48a.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**44. IKATAN (Lanjutan)**

- c. ADP melakukan perjanjian kerjasama dengan PT Jakarta Propertindo (Jakpro), selaku pemegang hak konsesi reklamasi Pulau F. Perjanjian kerja sama tersebut dilakukan pada tanggal 24 April 2012, melalui akta No. 15 yang dibuat di hadapan Lieyono, S.H., Notaris di Jakarta, untuk Penyelenggaraan Reklamasi dan Pengelolaan Tanah Hasil Reklamasi Pantai Muara Angke - Pluit seluas 290 Ha di Sub Kawasan Barat Pantai Utara Jakarta. Jangka waktu pelaksanaan untuk penyelesaian pekerjaan reklamasi disepakati diselesaikan bertahap dalam waktu 15 tahun terhitung sejak tanggal dikeluarkannya izin memulai pekerjaan reklamasi. Sesuai perjanjian ADP berhak untuk mengelola dan memperoleh HGB atas tanah hasil reklamasi. Perjanjian kerja sama tersebut telah diubah beberapa kali, terakhir dengan perjanjian tambahan II (Addendum II) yang ditandatangani pada tanggal 29 Mei 2015, yang isinya antara lain:
- Mengubah luasan area kerja sama penyelenggaraan reklamasi dan pengelolaan tanah hasil reklamasi pantai Muara Angke - Pluit dari 290 Ha menjadi  $\pm$  190 Ha, yang dikarenakan terdapat perubahan garis pantai baru dari kedalaman laut 5 meter menjadi kedalaman laut 8 meter. Perubahan ini sesuai dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 121 Tahun 2012 tentang Penataan Ruang Kawasan Reklamasi Pantai Utara Jakarta dinyatakan bahwa Pulau F termasuk dalam Sub Kawasan Barat (area reklamasi bagian Barat) dengan luas pulau  $\pm$  190 Ha; dan
  - Mengubah ketentuan dalam pasal-pasal sehubungan dengan perubahan areal tersebut.

Jakpro, selaku pemegang hak konsesi Pulau F, bersama Gubernur DKI Jakarta, selaku Tergugat II Intervensi dan Tergugat menghadapi gugatan No. 14/G/LH/2016/PTUN.JKT tanggal 21 Januari 2016 dari Kalil BT. Carlim (Penggugat I), Suhali Bin Urip (Penggugat II), Yogani (Penggugat III), Wartaka (Penggugat IV), Marjaya (Penggugat V), dan Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (Penggugat VI), dengan tuntutan pembatalan Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F, sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Gubernur No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada Jakpro tanggal 22 Oktober 2015. Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta pada tanggal 16 Maret 2017 dengan amarnya membatalkan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta tersebut di atas.

Atas putusan PTUN ini, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan register No. 184/B/LH/2017/PT.TUN.JKT tanggal 23 Maret 2017. Permohonan banding ini telah diputus pada tanggal 30 Oktober 2017 dengan amar putusan antara lain:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Usaha Negara Jakarta No. 14/G/LH/2016/PTUN.Jkt tanggal 16 Maret 2017 yang dimohonkan banding;
- Menyatakan penundaan pelaksanaan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada Jakpro tanggal 22 Oktober 2015 tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku; dan
- Menolak gugatan Para Penggugat/Terbanding seluruhnya.

Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tersebut, Para Penggugat mengajukan Kasasi pada tanggal 29 November 2017. Mahkamah Agung Republik Indonesia, dalam putusannya No. 192 K/TUN/LH/2018 tanggal 31 Mei 2018, menolak kasasi dari para penggugat. Manajemen berpendapat, setelah berkonsultasi dengan konsultan hukum yang ditunjuk, bahwa perkara ini telah berkekuatan hukum tetap.

**44. COMMITMENTS (Continued)**

- c. ADP entered into agreement with PT Jakarta Propertindo (Jakpro), the owner of the reclamation's concession right of Island F. The agreement dated April 24, 2012 through notarial Deeds No. 15 which prepared in front of Lieyono, S.H., Notary in Jakarta, for Execution and Management of Reclamation Land in Muara Angke - Pluit with total area of 290 Ha in the West Sub Area of North Beach, Jakarta. The period of execution of the reclamation project agreed to be completed in stages within 15 years from the issuance date of the reclamation permit. Based on the agreement ADP has the right to manage and obtain Right to Build (HGB) of the reclamation land. The agreement has been amended several times, most recently by Addendum II signed on May 29, 2015, related to among other things:
- Amendment on the total area of the Execution and Management of Reclamation Land in Muara Angke, Pluit with total area of 290 Ha into  $\pm$  190 Ha due to change in the new shoreline of the ocean from 5 metres depth into 8 metres depth. These amendment is in accordance with Governor of DKI Jakarta's Regulation No. 121 Year 2012 related to Zonation of Reclamation in North Beach Jakarta stated that Island F includes in West Sub Area (West reclamation area) with total area of  $\pm$  190 Ha; and
  - Amendment on the several articles related to the areal changes.

Jakpro, as the concession holder of Island F, together with the Governor of DKI Jakarta, as Defendant II Intervention and Defendant faced claim No. 14/G/LH/2016/PTUN.JKT dated January 21, 2016 from Kalil BT. Carlim (Plaintiff I), Suhali Bin Urip (Plaintiff II), Yogani (Plaintiff III), Wartaka (Plaintiff IV), Marjaya (Plaintiff V), and Indonesian Environmental Forum Foundation (Plaintiff VI), with demands for cancellation of Island F Reclamation Implementation Permit, as stipulated in the Governor Decree No. 2268 Year 2015 concerning Granting of the Island F Reclamation Permit to Jakpro on October 22, 2015. The lawsuit was decided by the Jakarta State Administrative Court (PTUN) on March 16, 2017 with an ambition to cancel the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province mentioned above.

Based on this PTUN decision, the Defendant and Defendant II Intervention filed an appeal to the Jakarta High Administrative Court with register No. 184/B/LH/2017/PT.TUN.JKT dated March 23, 2017. This appeal has been decided on October 30, 2017 with a ruling including:

- Cancelling the Decision of the Jakarta State Business Court No. 14/G/LH/2016/PTUN. Jkt dated March 16, 2017 which is appealed for;
- Declare the delay in the implementation of the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 regarding the granting of Permit for the Implementation of Island F Reclamation to Jakpro on October 22, 2015, no legal force applies; and
- Refuse the lawsuit of the Plaintiff/Appeallee in full.

Upon the decision of the High Administrative Court, the Plaintiffs filed a Cassation on November 29, 2017. The Supreme Court of the Republic of Indonesia, in its decision No. 192 K/TUN/LH/2018 dated May 31, 2018, refused the appeal of the plaintiffs. Management believes, after consulting with the appointed legal consultant, that this case has permanent legal force.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**44. IKATAN (Lanjutan)**

Namun, pada tanggal 6 September 2018, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menerbitkan Surat Keputusan No. 1409 Tahun 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi. Izin pelaksanaan reklamasi Pulau F milik Jakpro termasuk dalam Keputusan Gubernur tersebut, dengan demikian, Jakpro tidak dapat melanjutkan pengembangan reklamasi Pulau F.

Berkaitan dengan pencabutan izin pelaksanaan reklamasi Pulau F, ADP telah menyerahkan daftar realisasi pelaksanaan kewajiban, kontribusi, dan tambahan kontribusi Pulau F kepada Sekretaris Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, selaku Ketua Badan Koordinasi Pengelolaan Reklamasi Pantura Jakarta, pada tanggal 26 Oktober 2018.

Berdasarkan pendapat ahli hukum, dalam laporannya tertanggal 25 Maret 2019, disebutkan beberapa hal yang menjadi perhatian manajemen ADP adalah:

- 1) Berlakunya Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018, ADP sebagai mitra dalam perjanjian reklamasi Pulau F dengan Jakpro sebagai pihak yang diatur dalam Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 yang dicabut tidak melakukan tindakan hukum, atau tidak memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum, padahal seluruh kewajiban perjanjian reklamasi merupakan kewajiban ADP sebagai mitra perjanjian kerja sama. Oleh karena itu, Jakpro harus melakukan dan berkewajiban sebelum dan sesudah keputusan pencabutan berupa pengembalian uang tunai atau dalam bentuk ganti rugi lain yang nilainya sama dengan kerugian materiil termasuk ganti rugi kepada ADP;
- 2) Sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 1991 butir V tenggang waktu pada ayat 3, ADP sebagai pihak yang tidak diatur dalam Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 dapat mengajukan upaya hukum, dengan masa berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu 90 hari setelah ADP mengetahui keputusan Gubernur dan merasa dirugikan atas keputusan dan/atau tindakan PT Jakarta Propertindo yang tidak membuat upaya hukum dan segala upaya hukum yang didasarkan pada dokumen hukum. ADP baru menerima salinan Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 dari Jakpro pada 1 Maret 2019 melalui lampiran suratnya tertanggal 28 Februari 2019 dan belum menerima rencana penyelesaian secara keseluruhan dari Jakpro; dan
- 3) ADP dapat melakukan upaya administratif terlebih dahulu kepada Jakpro dengan meminta penjelasan sikap dan tindakan terhadap keputusan pencabutan. Dalam hal penjelasan dan tindakan Jakpro, telah diketahui dan kerugiannya telah dirasakan, ADP dapat melakukan upaya hukum ke PTUN, gugatan perdata ke pengadilan umum, hukum non litigasi ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Kementerian Dalam Negeri, dan melalui forum mediasi, konsiliasi, konsultasi, dan pendapat ahli.

**44. COMMITMENTS (Continued)**

However, on September 6, 2018, the Governor of DKI Jakarta has issued Decree No. 1409 Year 2018 concerning the Revocation of Several Governor's Decrees concerning the Granting of Permits for the Implementation of Reclamation. The permit for the reclamation of Island F belonging to Jakpro is included in the Governor's Decree, therefore, Jakpro cannot continue the development of the reclamation of Island F.

Regarding the revocation of Island F reclamation permit, ADP has submitted a list of realization of obligations, contributions, and additional contributions to Island F to the Regional Secretary of the DKI Jakarta Government, as Chair of the Jakarta Reclamation Management Board, on October 26, 2018.

Based on the legal opinion of the legal expert, in its report dated March 25, 2019, it is stated that several matters of ADP management's attention are:

- 1) Applicability of the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018, ADP as a partner in the Island F reclamation agreement with Jakpro as the party addressed in the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 2268 Year 2015 which was revoked did not take any legal action, or did not provide protection and guarantee of legal certainty, even though all the obligations for the reclamation agreement were ADP's obligations as partners of cooperation agreements. Therefore, Jakpro must commit and be obliged before and after the revocation decision in the form of returning in cash or in the form of other compensation which has the same value as material losses including compensation to ADP;
- 2) In accordance with Circular of the Supreme Court (SEMA) No. 2 Year 1991, point V of the grace period on paragraph 3, ADP as a party not addressed in the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 may file legal remedies, with the expiration date as stipulated in Law No. 5 of 1986 concerning State Administrative Courts, which is 90 days after ADP learned of the Governor's decision and felt aggrieved by the decision and/or action of PT Jakarta Propertindo that did not make administrative efforts and any legal efforts based on legal documents. The new ADP has received a copy of the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 from Jakpro on March 1, 2019 through the attachment of its letter dated February 28, 2019 and has not received the overall completion plan from Jakpro; and
- 3) ADP can make administrative efforts beforehand to Jakpro by asking for an explanation of attitudes and actions towards revocation decisions. In terms of the explanation and action of the Jakpro, the ADP has been known and the loss has been felt, ADP can make a legal action to the state administrative court, civil lawsuit to the general court, non litigation law to the Ministry of Law and Human Rights Republic of Indonesia, Ministry of Internal Affairs, and through forums of mediation, conciliation, consultation, and expert opinion.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**44. IKATAN (Lanjutan)**

Setelah menempuh upaya administratif melalui pengajuan keberatan secara tertulis, pada akhirnya ADP mengajukan gugatan terhadap Gubernur Provinsi DKI Jakarta, dengan objek sengketa adalah Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi khusus terhadap pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo, di Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 26 Juli 2019 dengan Register Perkara No. 153/G/2019/PTUN-JKT. Upaya administrasi dan upaya hukum lebih lanjut yang dilakukan oleh ADP terkait dengan perijinan Pelaksanaan Reklamasi Pulau F ini diungkapkan dalam Catatan 48a.

- d. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan rumah toko, rumah kantor, apartemen dan perkantoran milik Grup sebagai berikut:

1. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan Bank Permata dan Bank CIMB Niaga di mana bank-bank tersebut akan menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan rumah toko, rumah kantor, apartemen Royal Mediterania Garden Residence, dan Garden Shopping Arcade.
2. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan Bank DKI dan Bank Tabungan Negara untuk menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan Apartemen Gading Nias.
3. Perusahaan dan beberapa perusahaan lainnya dalam Grup Agung Podomoro, melakukan perjanjian kerja sama dengan Bank Maybank Indonesia. Besarnya alokasi dana kerja sama dalam bentuk fasilitas kredit yang diberikan Bank kepada calon pembeli unit yang dibangun oleh pengembang adalah sebesar Rp 300.000.000 ribu. Sehubungan dengan Fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) yang diberikan oleh Bank maka Grup menjaminkan deposito berjangka dalam mata uang Rupiah dan dicatat dalam aset keuangan lainnya (Catatan 12).
4. ASA mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Rakyat Indonesia, Bank Permata, Bank CIMB Niaga, Bank Maybank Indonesia, dan Bank Victoria International.
5. PGK mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Negara Indonesia, Bank CIMB Niaga, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Bank Danamon Indonesia, Bank Mandiri, Bank Tabungan Negara, Bank Pan Indonesia, dan Bank Rakyat Indonesia.
6. AHT mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank UOB Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, dan Bank Danamon Indonesia.
7. CPKA dan SMD mengadakan perjanjian kerja sama pembelian Fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Maybank Indonesia dan Bank UOB Indonesia.
8. PCN Mengadakan Perjanjian Kerja sama Pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Kios/gerai dengan Jaminan Membeli Kembali dengan Bank Negara Indonesia, Bank Permata, dan Bank Mandiri, Bank Tabungan Negara dan Bank Tabungan Negara.
9. PAP mengadakan perjanjian kerja sama pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Victoria International dan Bank Tabungan Negara.

**44. COMMITMENTS (Continued)**

After making administrative efforts through submitting objections in writing, ADP finally filed a lawsuit against the Governor of DKI Jakarta Province, with the object of the dispute being the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees on Granting Special Implementation Reclamation Permit to revoke the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island F Reclamation to PT Jakarta Propertindo, in the State Administrative Court on July 26, 2019 with Case Register No. 153/G/2019/PTUN-JKT. Further administrative and legal action taken by ADP in relation to the permit for the Implementation of the Reclamation of Island F are disclosed in Note 48a.

- d. The Group entered into agreements with several banks, wherein such banks will provide credit facilities to the buyers of shophouses, offices houses, apartments and offices of the Group as follows:

1. The Company entered into an agreement with Bank Permata and Bank CIMB Niaga, where the banks will provide credit facilities to the buyers of Shophouses, Office Houses, Royal Mediterania Garden Residence and Garden Shopping Arcade.
2. The Company entered into agreements with Bank DKI and Bank Tabungan Negara to provide credit facilities to the buyers of Gading Nias Apartment.
3. The Company and several other companies in the Agung Podomoro Group, entered into agreements with Bank Maybank Indonesia. The allocated funds in the form of credit facility provided by the Bank to prospective buyers of unit to be constructed amounted to Rp 300,000,000 thousand. Related to Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) provided by the Bank, the Group pledged its time deposits denominated in Rupiah as collateral and recorded as part of other financial assets (Note 12).
4. ASA entered into agreements on granting Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) with Bank Rakyat Indonesia, Bank Permata, Bank CIMB Niaga, Bank Maybank Indonesia, and Bank Victoria International.
5. PGK entered into agreements on granting Credit Facility for House Ownership (KPR) with Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, Bank Negara Indonesia, Bank CIMB Niaga, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Bank Danamon Indonesia, Bank Mandiri, Bank Tabungan Negara, Bank Pan Indonesia, and Bank Rakyat Indonesia.
6. AHT entered into agreements on granting Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) with Bank Maybank Indonesia, Bank UOB Indonesia, Bank Permata, Bank Mandiri, and Bank Danamon Indonesia.
7. CPKA and SMD entered into agreements on granting Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) with Bank Maybank Indonesia and Bank UOB Indonesia.
8. PCN entered into agreements on granting Credit Facility for Kiosks/Counters Ownership with buyback guarantee with Bank Negara Indonesia, Bank Permata, and Bank Mandiri and Bank Tabungan Negara.
9. PAP entered into agreements on granting Credit Facility for House Ownership (KPR) with Bank Victoria International and Bank Tabungan Negara.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**44. IKATAN (Lanjutan)**

10. SMD mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Negara Indonesia dan Bank CIMB Niaga, dan Kredit Kepemilikan Kantor dengan Bank Maybank Indonesia dan Bank Permata.
11. TMI mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank Negara Indonesia, dan Bank Artha Graha Internasional.
12. KBS mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Permata, Bank UOB Indonesia, dan Bank CIMB Niaga.
13. GTS mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank Negara Indonesia, Bank UOB Indonesia, dan Bank Tabungan Negara.
14. DPI mengadakan perjanjian kerja sama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Maybank Indonesia, Bank Negara Indonesia, Bank UOB Indonesia, Bank OCBC NISP, Bank Pan Indonesia, Bank Tabungan Negara, dan Bank CIMB Niaga.
15. SMI mengadakan perjanjian kerja sama pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan Bank Permata dan Bank CIMB Niaga.
16. PMKM mengadakan perjanjian kerja sama pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Permata, Bank Maybank Indonesia, Bank Mandiri, Bank Pan Indonesia, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Bank Syariah Indonesia, dan Bank CIMB Niaga.
17. TK mengadakan perjanjian kerja sama pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, dan Bank CIMB Niaga.
18. KPTS mengadakan perjanjian kerja sama pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, dan Bank UOB Indonesia.

Dalam perjanjian kerja sama tersebut di atas antara lain diatur Grup akan bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang dari pembeli kepada Bank baik merupakan utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara Pembeli/Debitur dengan Bank (*buy back guarantee*) apabila pembeli/debitur belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan pembeli telah melalaikan kewajibannya membayar angsuran selama tiga bulan angsuran berturut-turut kepada Bank. Penjaminan tersebut diberikan selama AJB belum ditandatangani. Jaminan ini dengan cara bagaimanapun juga tidak dapat ditarik atau dicabut kembali selama AJB terhadap sertifikat hak atas unit dan APHT belum ditandatangani, serta belum diserahkan dan diterima oleh Bank.

- e. Berdasarkan perjanjian tanggal 15 Desember 2016 antara Perusahaan dan PT Central Mall Kelola (CMKE), pihak berelasi, Perusahaan telah menunjuk CMKE sebagai pengelola Mal Central Park, di mana Perusahaan memberikan wewenang kepada CMKE untuk mengambil alih jasa pengelolaan Mal Central Park.
- f. Pada tanggal 24 Agustus 2011, sebagai kelanjutan dari Perjanjian Pendahuluan tertanggal 11 Desember 2009, KUS dan PT Jakarta Propertindo (Jakpro) melakukan Perjanjian Kerja sama No. 003/UT2000/107/VIII/2011 tentang pemanfaatan tanah seluas 30.564 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Karang Ayu, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.

**44. COMMITMENTS (Continued)**

10. SMD entered into agreements on granting Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) with Bank Negara Indonesia and Bank CIMB Niaga, and Credit Facility for office ownership with Bank Maybank Indonesia and Bank Permata.
11. TMI entered into agreements on granting Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) with Bank Maybank Indonesia, Bank Negara Indonesia, and Bank Artha Graha International.
12. KBS entered into agreements on granting Credit Facility for House Ownership (KPR) and Credit Facility for House Ownership (KPR) with Bank Permata, Bank UOB Indonesia, and Bank CIMB Niaga.
13. GTS entered into agreements on granting Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) with Bank Maybank Indonesia, Bank Negara Indonesia, Bank UOB Indonesia, and Bank Tabungan Negara.
14. DPI entered into agreements on granting Credit Facility for House Ownership (KPR) with Bank Maybank Indonesia, Bank Negara Indonesia, Bank UOB Indonesia, Bank OCBC NISP, Bank Pan Indonesia, Bank Tabungan Negara, and Bank CIMB Niaga.
15. SMI entered into agreements on granting Credit Facility for Apartment Ownership (KPA) with Bank Permata and Bank CIMB Niaga.
16. PMKM entered into agreements on granting Credit Facility for House Ownership (KPR) with Bank Permata, Bank Maybank Indonesia, Bank Mandiri, Bank Pan Indonesia, Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Bank Syariah Indonesia, and Bank CIMB Niaga.
17. TK entered into agreements on granting Credit Facility for House Ownership (KPR) with Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, and Bank CIMB Niaga.
18. KPTS entered into agreements on granting Credit Facility for House Ownership (KPR) with Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Maybank Indonesia, Bank Permata, and Bank UOB Indonesia.

In the agreements, the Group will be fully responsible and act as guarantor for the payment of all amounts due to the Bank, including principal and other costs incurred in the loan agreements made by and between the Buyer/Debtor with the Bank (*buy back guarantee*) if the buyer/debtor has not signed Deed of Sale and Purchase (AJB), Deed of Mortgage Agreement (APHT), and buyers had neglected its obligation to pay the installment for three months in succession to the Bank. Guarantee will be provided as AJB has not been signed. This guarantee can not be withdrawn or revoked during AJB on certificate of Unit Rights and APHT has not been signed, and have not been submitted and accepted by the Bank.

- e. Based on agreement dated December 15, 2016 between the Company and PT Central Mall Kelola (CMKE), a related party, the Company appointed CMKE for the management of Central Park Mall, wherein the Company gives CMKE the authority to takeover the management services of Central Park Mall.
- f. On August 24, 2011, as a continuation of the Preliminary Agreement dated December 11, 2009, KUS and PT Jakarta Propertindo (Jakpro) entered into Cooperative Agreement No. 003/UT2000/107/VIII/2011 on the use of the land area of 30,564 m<sup>2</sup> located in Jalan Karang Ayu, Pluit Village, Penjaringan Sub-district, North Jakarta.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**44. IKATAN (Lanjutan)**

- g. Grup mengadakan perjanjian pembangunan proyek dengan beberapa kontraktor utama antara lain: PT Total Bangun Persada Tbk, PT Pembangunan Perumahan Tbk, KSO Nindya Karya - PT Pulau Intan, PT Pulau Intan Baja Perkasa Konstruksi, PT Saeti Concretindo Wahana, PT Adhi Karya Tbk, PT Totalindo Eka Persada, PT Airmas Asri, PT Panca Mitra Abadi, PT Pakubumi Semesta, PT Nusa Raya Cipta Tbk, dan PT Holcim Beton.
- h. Perusahaan mengadakan Perjanjian Pinjam Pakai Merek dan Perjanjian Pinjam Pakai Ciptaan dengan Trihatma Kusuma Haliman, pihak berelasi (Catatan 42), sebagai pemilik merek dan ciptaan di mana Perusahaan berhak menggunakan merek "Mediterrania" dan "Central Park" sejak tahun 2004, "Back To The City" dan "Podomoro City" sejak tahun 2007 serta ciptaan seni logo Agung Podomoro Group sejak tahun 2004, secara noneksklusif dalam menjalankan usahanya. Perjanjian ini berlaku selama 5 tahun sejak tanggal penandatanganan masing-masing perjanjian dan diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu yang sama.
- i. Pada tanggal 30 Juli 2010, BSP dan Harris International Hotels Corporation (Harris) menandatangani *Technical Assistant Agreement* dan *Trademad & Trademark License Agreement* sehubungan penyertaan bantuan teknis dan konsultasi profesional (arsitektur, konsultasi permesinan dan desain perkantoran). Perjanjian *Technical Assistant Agreement* berlaku sampai tahun ke-12 terhitung dari tanggal pembukaan (*soft opening*) hotel dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 5 tahun berturut-turut sampai dengan diakhiri sesuai dengan ketentuan perjanjian, atau tidak diperpanjang dengan pemberitahuan minimal 90 hari sebelum perjanjian berakhir.
- j. Pada 30 Juli 2010, BSP dan PT Tauzia International Management menandatangani *Hotel Management Consulting Agreement* sehubungan dengan jasa konsultasi manajemen Hotel Harris.
- k. Pada tanggal 1 Juni 2011, BSP dan POP International Hotels Corporation (POP) menandatangani *Tradenname & Trademark License Agreement* sehubungan dengan permintaan persetujuan untuk menggunakan nama dan merek POP yang terkait dengan hotel milik BSP. Perjanjian ini berlaku selama 12 tahun, terhitung dari tanggal pembukaan hotel dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 5 tahun berturut-turut sampai dengan diakhiri sesuai dengan ketentuan perjanjian, atau tidak diperpanjang dengan pemberitahuan minimal 90 hari sebelum perjanjian berakhir.
- l. Pada tanggal 23 November 2011, CIP menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Amaris International Management (AIM), di mana CIP bermaksud mengoperasikan sebuah hotel di area seluas  $\pm$  4.639,75 m<sup>2</sup> yang terletak di Thamrin City, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat.

**44. COMMITMENTS (Continued)**

- g. The Group entered into several construction agreements with their main contractors which include: PT Total Bangun Persada Tbk, PT Pembangunan Perumahan Tbk, KSO Nindya Karya - PT Pulau Intan, PT Pulau Intan Baja Perkasa Konstruksi, PT Saeti Concretindo Wahana, PT Adhi Karya Tbk, PT Totalindo Eka Persada, PT Airmas Asri, PT Panca Mitra Abadi, PT Pakubumi Semesta, PT Nusa Raya Cipta Tbk, and PT Holcim Beton.
- h. The Company entered into "Right to Use Trademark Agreement" and "Right to Use Patent Agreement" with Trihatma Kusuma Haliman, a related party (Note 42), as owner of the brand names and icon wherein the Company has the rights to use the brand names "Mediterrania" and "Central Park" since 2004, "Back To The City" and "Podomoro City" since 2007 and the icon of Agung Podomoro Group since 2004, not exclusively for its business. These agreements are valid for 5 years from the date of each agreement and can be extended automatically for the same period.
- i. On July 30, 2010, BSP and Harris International Hotels Corporation (Harris) entered into *Technical Assistance Agreement* and *Trademad & Trademark License Agreement* related to technical services and professional consultation (architecture, engineering consultation and office design). The *Technical Assistance Agreement* is valid until the 12th year from the date of soft opening of hotel and can be extended for a period of 5 years in a row until terminated in accordance with the terms of the agreement, or is not extended by a notice at least 90 days before the agreement expire.
- j. On July 30, 2010, BSP and PT Tauzia International Management Consulting entered into a *Hotel Management Consulting Agreement* in connection with the management consultation services for Harris Hotel.
- k. On June 1, 2011, BSP and POP International Hotels Corporation (POP) signed *Tradenname & Trademark License Agreement* with respect to the request for approval to use the POP's name and brand name which associated with the hotel owned by BSP. This agreement is valid for 12 years, commencing from the date of opening of the hotel and can be extended for a period of five years in a row until terminated in accordance with the terms of agreement, or is not extended with a notice at least 90 days before the agreement expiration.
- l. On November 23, 2011, CIP signed a management hotel agreement with PT Amaris International Management (AIM), in where CIP intends to operate a hotel with an area of  $\pm$  4,639.75 m<sup>2</sup> located in Thamrin City, Tanah Abang Sub-district, Central Jakarta.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**44. IKATAN (Lanjutan)**

- m. Pada tanggal 29 Februari 2012, SAI mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Trisaha Eka Pradana untuk menyewa sebagian dari sebuah bangunan Gedung Graha Auto Center dari Induk Koperasi Angkatan Laut, di mana direncanakan akan digunakan untuk Hotel Premium Bintang Dua oleh SAI. Atas penyewaan gedung tersebut, SAI harus membayar biaya sewa sebesar Rp 22.500.000 ribu. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 30 November 2041.
- n. Pada bulan Juli dan September 2012, BPS memperpanjang perjanjian sewa menyewa untuk tanah seluas 9.450 m<sup>2</sup> sampai dengan Mei 2049 (untuk 3.200 m<sup>2</sup>) dan Juli 2042 (untuk 6.250 m<sup>2</sup>). Atas penyewaan tanah tersebut, BPS harus membayar biaya sebesar Rp 58.488.949 ribu dan dicatat pada akun aset hak-guna pada laporan posisi keuangan konsolidasian dan diamortisasi pada periode berikutnya.
- o. Pada tanggal 18 Juni 2013, BPS menandatangani perjanjian manajemen Hotel Indigo Bali Seminyak Beach dengan pihak PT SC Hotels & Resorts Indonesia (InterContinental Hotels Group) sehubungan dengan jasa manajemen atas hotel yang sedang dibangun. Jangka waktu perjanjian adalah 15 tahun sejak tanggal pembukaan hotel.
- p. Grup mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan beberapa penyewa besar yang berjangka waktu antara lima sampai dengan dua puluh tahun dengan opsi dapat diperpanjang kembali sesuai dengan kesepakatan para pihak. Dasar ketentuan kompensasi, denda dan pembatasan-pembatasan lain yang dipersyaratkan dengan kriteria masing-masing yang disepakati.
- q. Pada tanggal 10 April 2012, SAI menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT Panorama Hotel Management (PHM), SAI menunjuk PHM untuk mengelola dan mengoperasikan penuh BNB Jakarta Kelapa Gading selama masa perjanjian. Berdasarkan addendum perjanjian tanggal 8 Januari 2021, manajemen memutuskan mengganti merek BNB Jakarta Kelapa Gading menjadi 101 Urban Jakarta Kelapa Gading.
- r. Pada tanggal 31 Desember 2013, PCN dan PT Pandega Citra Kelola menandatangani perjanjian penunjukan pengelola sehubungan dengan jasa pengelolaan Mal The Plaza Balikpapan yang dimiliki PCN.
- s. SMI mengadakan perjanjian kerjasama pemasaran dan penjualan dengan PT Pakubuwono Properti. Perjanjian berlaku sampai seluruh unit Apartemen The Pakubuwono Spring selesai diserahkan.
- t. SMI mengadakan perjanjian dengan PT The Pakubuwono Development antara lain:
  - i) Perjanjian sewa menyewa gedung kantor yang terletak di lantai 2 Wisma TPD di Jalan Bumi 15, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Perjanjian berlaku efektif dari tanggal hingga 1 oktober 2021 sampai tanggal 30 September 2022; dan
  - ii) Perjanjian kerjasama pengembangan properti yang berlaku sampai dengan selesainya semua kegiatan pengembangan.

**44. COMMITMENTS (Continued)**

- m. On February 29, 2012, SAI entered into cooperation agreement with PT Trisaha Eka Pradana to rent a part of Graha Auto Center building from the Navy Cooperation, which is planned to be used for Premium two stars Hotel by SAI. For rental of the building, SAI must pay a rental fee of Rp 22,500,000 thousand. This agreement is valid until November 30, 2041.
- n. On July and September 2012, BPS extended its lease agreement on land with an area of 9,450 m<sup>2</sup> until May 2049 (for 3,200 m<sup>2</sup>) and July 2042 (for 6,250 m<sup>2</sup>). Based on the lease agreement, BPS paid Rp 58,488,949 thousand, which is recorded as right-of-use asset in the consolidated statement of financial position and subsequently amortized.
- o. On June 18, 2013, BPS signed management agreement Hotel Indigo Bali Seminyak Beach with PT SC Hotels & Resorts Indonesia (InterContinental Hotels Group) in connection with management services on the hotel being built. The term of the agreement is 15 years from the date of the opening hotel.
- p. The Group entered into lease agreements with several large tenants with a maturity from five until twenty years with an option to be extended on mutual agreement. The basis for determining compensations, penalties and other conditions required are based on each respective agreement.
- q. On April 10, 2012, SAI signed hotel management agreement with PT Panorama Hotel Management (PHM), SAI appointed PHM to fully manage and operate BNB Jakarta Kelapa Gading during the duration of the agreement. Based on the addendum agreement dated January 8, 2021, the management decided to change the brand of BNB Jakarta Kelapa Gading to 101 Urban Jakarta Kelapa Gading.
- r. On December 31, 2013, PCN signed a management agreement with PT Pandega Citra Kelola in management services of The Plaza Balikpapan Mall owned by PCN.
- s. SMI entered into an agreement of marketing and sales with PT Pakubuwono Properti. This agreement is effective until all units of The Pakubuwono Spring Apartment have been handed over.
- t. SMI entered into an agreement with PT The Pakubuwono Development as follow:
  - i) Lease agreement for office building which located in 2<sup>nd</sup> floor, Wisma TPD in Jalan Bumi 15, Kebayoran Baru, South Jakarta. This agreement is effective from October 1, 2021 until September 30, 2022; and
  - ii) Agreement of property development which valid until the development finished.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**44. IKATAN (Lanjutan)**

- u. Grup mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT AAPC Indonesia untuk merencanakan, merancang, membangun, menyediakan, melengkapi dan untuk mengelola hotel dengan layanan kelas pertama yang sesuai dengan standar hotel. Jangka waktu perjanjian adalah 15 tahun sejak tanggal opening dan dapat dibatalkan kemudian sesuai kesepakatan dua pihak.

| Tanggal/<br>Date                | Entitas Anak/<br>Subsidiaries |
|---------------------------------|-------------------------------|
| 14 September/September 14, 2015 | PT Sinar Menara Deli          |
| 14 September/September 14, 2015 | PT Pandega Citraniaga         |
| 22 November/November 22, 2012   | PT Putra Adhi Prima           |
| 22 November/November 22, 2012   | PT Tritunggal Lestari Makmur  |

- v. Pada tanggal 17 November 2015, GAS mengadakan Perjanjian Konsultasi Manajemen Senayan City dengan PT Manggala Gelora Perkasa, berlaku mulai 1 Januari 2016 sampai dengan 31 Maret 2041.
- w. Berdasarkan perjanjian tanggal 19 September 2016 antara TMI dan PT Central Mall Kelola (CMKE), TMI menunjuk CMKE sebagai pengelola Mal Neo Soho, di mana TMI memberikan wewenang kepada CMKE untuk mengambil alih jasa pengelolaan Mal Neo Soho. Perjanjian ini memiliki jangka waktu tidak tertentu sampai perjanjian ini diakhiri sendiri oleh TMI.
- x. Pada tanggal 24 September 2020, PT Buana Makmur Indah (BMI) menandatangani Akta Jual Beli No. 3, Akta Jual Beli No. 4, dan Akta Jual Beli No. 5, dibuat di hadapan Inessa Anjani, S.H., M.Kn., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Karawang, masing-masing oleh dan antara PT Buana Makmur Indah (BMI) sebagai penjual dan PT CFCity Tangerang Investment sebagai pembeli.
- y. Pada tanggal 8 Desember 2020, Perusahaan menandatangani perjanjian jual beli sebagian SHMSRS Mal Central Park, berdasarkan akta-akta jual beli tanggal 8 Desember 2020, dibuat di hadapan Nilam Purnamawaty Januarso, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ("AJB-AJB Central Park"), oleh dan antara Perusahaan sebagai penjual dan PT CPM Assets Indonesia (CPM) sebagai pembeli.
- z. Pada tanggal 10 Desember 2020, PT Buana Makmur Indah (BMI) menandatangani perjanjian jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 405 dan Akta Jual Beli No 406, dibuat di hadapan Khadijah Syahbudi Saleh, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di kabupaten Karawang, masing-masing oleh dan antara PT Buana Makmur Indah (BMI) sebagai penjual dan PT Karawang Tatabina Industrial Estate (KTIE) sebagai pembeli.
- aa. Pada tanggal 23 Desember 2021, PT Buana Makmur Indah (BMI) menandatangani Akta Jual Beli No 17 dan Akta Jual Beli No 18, dan Akta Jual beli No. 19, dibuat di hadapan Inessa Anjani, S.H., M.Kn., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di kabupaten Karawang, masing-masing oleh dan antara PT Buana Makmur Indah (BMI) sebagai penjual dan PT CFCity Tangerang Investment sebagai pembeli.

**44. COMMITMENTS (Continued)**

- u. The Group signed a cooperation agreement with PT AAPC Indonesia to plan, design, construct, provide, equip and manage hotel with first class service, in accordance with the hotel standards. The term of the agreement is 15 years since the opening date and can be cancelled based on agreement from both parties.

| Wilayah/<br>Location         | Standar hotel/<br>Hotel standard |
|------------------------------|----------------------------------|
| Medan, Sumatera Utara        | Pullman                          |
| Balikpapan, Kalimantan Timur | Pullman                          |
| Bogor, Jawa Barat            | Pullman                          |
| Bandung, Jawa Barat          | Pullman                          |

- v. On November 17, 2015, GAS entered into Management Consultation Service Agreement of Senayan City with PT Manggala Gelora Perkasa, valid from January 1, 2016 to March 31, 2041.
- w. Based on agreement dated September 19, 2016 between TMI and PT Central Mall Kelola (CMKE), a related party, TMI appointed CMKE for the management of Neo Soho Mall, wherein TMI gives CMKE the authority to take over the management services of Neo Soho Mall. This agreement has no specific time period until this agreement is terminated by TMI.
- x. On September 24, 2020, PT Buana Makmur Indah (BMI) entered into an sale and purchase land agreement, base on Deeds of Sale and Purchase Agreement No. 3, Deeds of Sale and Purchase Agreement No. 4, and Deeds of Sale and Purchase Agreement No. 5, drawn up before Inessa Anjani, S.H., M.Kn., Notary and Land Conveyer in Kabupaten Karawang, by and between PT Buana Makmur Indah as seller and PT CFCity Tangerang Investment as buyer.
- y. On December 8, 2020, the Company entered into a sale and purchase partially Central Park Mall SHMSRS agreement, based on deeds of sale and purchase Agreement dated December 8, 2020 drawn up before Nilam Purnamawaty Januarso, Notary and Land Deed Officer Jakarta ("Central Park SPAs"), by and between the Company as seller and PT CPM Assets Indonesia ("CPM") as buyer.
- z. On December 10, 2020, PT Buana Makmur Indah (BMI) entered into an sale and purchase land agreement, based on Deeds of Sale and Purchase Agreement No. 405 and Deeds of Sale and Purchase Agreement No. 406, drawn up before Khadijah Syabudi Saleh, S.H., Notary and Land Conveyer in Karawang district, by and between PT Buana Makmur Indah as seller and PT Karawang Tatabina Industrial Estate ("KTIE") as buyer.
- aa. On December 23, 2021, PT Buana Makmur Indah (BMI) entered into an sale and purchase land agreement, based on Deeds of Sale and Purchase Agreement No. 17, Deeds of Sale and Purchase Agreement No. 18, and Deeds of Sale and Purchase Agreement No. 19, drawn up before Inessa Anjani, S.H., M.Kn., Notary and Land Conveyer in Karawang district, by and between PT Buana Makmur Indah as seller and PT CFCity Tangerang Investment as buyer.



PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

45. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN

45. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS

| 2021   |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
|--|---|---|---|---|---|--|--|--|--|
|  | Aset keuangan<br>lainnya "FVOCI"/<br>Financial assets at<br>"FVOCI" | Aset keuangan pada<br>biaya perolehan di-<br>amortisasi/Financial<br>asset at amortized<br>cost | Liabilitas keuangan<br>yang diukur pada nilai<br>wajar melalui laba<br>rugi/Financial<br>liabilities at FVTPL | Liabilitas keuangan<br>pada biaya perolehan<br>diamortisasi/Financial<br>liabilities at<br>amortized cost |   |  |  |  |  |
| <b>ASET LANCAR</b>   |   |   |   |   | <b>CURRENT ASSETS</b>                               |  |  |  |  |
| Kas dan setara kas   | -   | 1.062.242.703   | -   | -   | Cash and cash equivalents                           |  |  |  |  |
| Piutang usaha kepada pihak ketiga  | -   | 640.039.667   | -   | -   | Trade receivables from third parties -<br>net       |  |  |  |  |
| Piutang lain-lain  | -   | -   | -   | -   | Other receivables                                   |  |  |  |  |
| Pihak berelasi   | -   | 16.241.296  | -   | -   | Related parties                                     |  |  |  |  |
| Pihak ketiga   | -   | 293.924.133   | -   | -   | Third parties                                       |  |  |  |  |
| <b>ASET TIDAK LANCAR</b>   |   |   |   |   | <b>NON-CURRENT ASSETS</b>                           |  |  |  |  |
| Aset keuangan lainnya  | 429.867.712   | 250.089.253   | -   | -   | Other financial assets                              |  |  |  |  |
| <b>JUMLAH ASET KEUANGAN</b>  | <b>429.867.712</b>  | <b>2.262.537.052</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b>  | <b>TOTAL FINANCIAL ASSETS</b>                       |  |  |  |  |
| <b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>  |   |   |   |   | <b>CURRENT LIABILITIES</b>                          |  |  |  |  |
| Utang bank   | -   | -   | -   | 52.013.421  | Bank loans  |  |  |  |  |
| Utang lembaga keuangan lainnya   | -   | -   | -   | 1.811.168.671   | Other financial institution loans                   |  |  |  |  |
| Utang usaha kepada pihak ketiga  | -   | -   | -   | 961.857.865   | Trade payables to third parties                     |  |  |  |  |
| Utang lain-lain  | -   | -   | -   | -   | Other payables                                      |  |  |  |  |
| Pihak berelasi   | -   | -   | -   | 6.162.502   | Related parties                                     |  |  |  |  |
| Pihak ketiga   | -   | -   | -   | 1.133.874.141   | Third parties                                       |  |  |  |  |
| Utang akrual   | -   | -   | -   | 184.937.270   | Accrued expenses                                    |  |  |  |  |
| Utang jangka panjang - yang jatuh<br>tempo dalam satu tahun:                             | -   | -   | -   | -   | Current maturity of long-term<br>liabilities:       |  |  |  |  |
| Utang bank   | -   | -   | -   | 522.363.211   | Bank loans  |  |  |  |  |
| <b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>   |   |   |   |   | <b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>                      |  |  |  |  |
| Utang jangka menengah  | -   | -   | -   | 350.000.000   | Medium term notes                                   |  |  |  |  |
| Utang jangka panjang - setelah<br>dikurangi bagian yang jatuh<br>tempo dalam satu tahun: | -   | -   | -   | -   | Long term liabilities - net of current<br>maturity: |  |  |  |  |
| Utang bank   | -   | -   | -   | 3.114.785.577   | Bank loans  |  |  |  |  |
| Utang obligasi   | -   | -   | -   | 4.248.118.958   | Bonds payable                                       |  |  |  |  |
| Instrumen keuangan derivatif   | -   | -   | 53.528.497  | -   | Derivative financial instruments                    |  |  |  |  |
| Uang jaminan penyewa   | -   | -   | -   | 232.332.720   | Tenants security deposits                           |  |  |  |  |
| <b>JUMLAH LIABILITAS KEUANGAN</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b>  | <b>53.528.497</b>   | <b>12.617.614.336</b>   | <b>TOTAL FINANCIAL LIABILITIES</b>                  |  |  |  |  |
| 2020   |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
|  | Aset keuangan<br>lainnya "FVOCI"/<br>Financial assets at<br>"FVOCI" | Aset keuangan pada<br>biaya perolehan di-<br>amortisasi/Financial<br>asset at amortized<br>cost | Liabilitas keuangan<br>yang diukur pada nilai<br>wajar melalui laba<br>rugi/Financial<br>liabilities at FVTPL | Liabilitas keuangan<br>pada biaya perolehan<br>diamortisasi/Financial<br>liabilities amortized<br>cost    |   |  |  |  |  |
| <b>ASET LANCAR</b>   |   |   |   |   | <b>CURRENT ASSETS</b>                               |  |  |  |  |
| Kas dan setara kas   | -   | 844.705.788   | -   | -   | Cash and cash equivalents                           |  |  |  |  |
| Piutang usaha kepada pihak ketiga  | -   | 1.076.730.077   | -   | -   | Trade receivables from third parties                |  |  |  |  |
| Piutang lain-lain  | -   | -   | -   | -   | Other receivables                                   |  |  |  |  |
| Pihak berelasi   | -   | 20.415.089  | -   | -   | Related parties                                     |  |  |  |  |
| Pihak ketiga   | -   | 275.510.686   | -   | -   | Third parties                                       |  |  |  |  |
| <b>ASET TIDAK LANCAR</b>   |   |   |   |   | <b>NON-CURRENT ASSETS</b>                           |  |  |  |  |
| Aset keuangan lainnya  | 624.739.031   | 193.309.089   | -   | -   | Other financial assets                              |  |  |  |  |
| <b>JUMLAH ASET KEUANGAN</b>  | <b>624.739.031</b>  | <b>2.410.670.729</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b>  | <b>TOTAL FINANCIAL ASSETS</b>                       |  |  |  |  |
| <b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>  |   |   |   |   | <b>CURRENT LIABILITIES</b>                          |  |  |  |  |
| Utang bank   | -   | -   | -   | 19.320.367  | Bank loans  |  |  |  |  |
| Surat utang jangka menengah  | -   | -   | -   | 350.000.000   | Medium term note                                    |  |  |  |  |
| Utang usaha kepada pihak ketiga  | -   | -   | -   | 793.056.794   | Trade payables to third parties                     |  |  |  |  |
| Utang lain-lain  | -   | -   | -   | -   | Other payables                                      |  |  |  |  |
| Pihak berelasi   | -   | -   | -   | 5.014.601   | Related parties                                     |  |  |  |  |
| Pihak ketiga   | -   | -   | -   | 1.213.238.059   | Third parties                                       |  |  |  |  |
| Utang akrual   | -   | -   | -   | 209.797.873   | Accrued expenses                                    |  |  |  |  |
| Utang jangka panjang - yang jatuh<br>tempo dalam satu tahun:                             | -   | -   | -   | -   | Current maturity of long-term<br>liabilities:       |  |  |  |  |
| Utang bank   | -   | -   | -   | 420.126.058   | Bank loans  |  |  |  |  |
| Utang pembelian aset tetap   | -   | -   | -   | 975.773   | Liabilities for purchase property and<br>equipment  |  |  |  |  |
| Liabilitas sewa  | -   | -   | -   | 3.964.728   | Lease liabilities                                   |  |  |  |  |
| <b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>   |   |   |   |   | <b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>                      |  |  |  |  |
| Utang jangka panjang - setelah<br>dikurangi bagian yang jatuh<br>tempo dalam satu tahun: | -   | -   | -   | -   | Long-term liabilities - net of current<br>maturity: |  |  |  |  |
| Utang bank   | -   | -   | -   | 3.155.987.914   | Bank loans  |  |  |  |  |
| Utang obligasi   | -   | -   | -   | 4.187.084.122   | Bonds payable                                       |  |  |  |  |
| Utang lembaga keuangan lainnya   | -   | -   | -   | 1.820.242.276   | Other financial institution loans                   |  |  |  |  |
| Instrumen keuangan derivatif   | -   | -   | 105.688.133   | -   | Derivative financial instruments                    |  |  |  |  |
| Uang jaminan penyewa   | -   | -   | -   | 197.236.621   | Tenants' security deposits                          |  |  |  |  |
| <b>JUMLAH LIABILITAS KEUANGAN</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b>  | <b>105.688.133</b>  | <b>12.376.045.186</b>   | <b>TOTAL FINANCIAL LIABILITIES</b>                  |  |  |  |  |

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**46. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL**

**a. Manajemen Risiko Modal**

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5), dan ekuitas pemegang saham induk dan kepentingan nonpengendali (Catatan 33).

Direksi Grup secara berkala melakukan reviu struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari reviu ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

*Gearing ratio* pada tahun 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

|   | 2021           |
|---|----------------|
| Pinjaman                                    | 10.098.449.838 |
| Kas dan setara kas                          | 1.062.242.703  |
| Pinjaman - neto                             | 9.036.207.135  |
| Ekuitas                                     | 10.539.777.680 |
| <b>Rasio pinjaman - neto terhadap modal</b> | <b>86%</b>     |

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan**

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, risiko kredit, risiko likuiditas, dan risiko tingkat bunga. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Direksi.

**i. Manajemen Risiko Mata Uang Asing**

Grup terekspos pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama dari pinjaman bank dan lembaga keuangan, beban akrual, kas dan setara kas dan aset keuangan lainnya.

Grup mengelola eksposur mata uang asing dengan mencocokkan, sebisa mungkin, penerimaan dan pembayaran dalam masing-masing individu mata uang. Jumlah eksposur mata uang asing neto Grup pada tanggal pelaporan diungkapkan dalam Catatan 47.

Sebagian besar transaksi Grup dilakukan dalam mata uang Rupiah, demikian juga dengan pembukuannya.

Grup melakukan transaksi derivatif untuk melakukan lindung nilai atas nilai tukar Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat untuk meningkatkan kemampuannya mengelola risiko fluktuasi nilai tukar mata uang sebagai bagian dari penerbitan *Senior Notes* Tahun 2017 (Catatan 24).

**46. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT**

**a. Capital Risk Management**

The Group manages capital risk to ensure that they will be able to continue as going concern, in addition to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Group's capital structure consists of cash and cash equivalents (Note 5), and equity of the owners of the Company and non-controlling interests (Note 33).

The Board of Directors of the Group periodically reviews the Group's capital structure. As part of this review, the Board of Directors considers the cost of capital and related risk.

The gearing ratio as of 2021 and 2020, are as follows:

|   | 2020           |                                 |
|---|----------------|---------------------------------|
| Pinjaman                                    | 9.952.760.737  | Debt                            |
| Kas dan setara kas                          | 844.705.788    | Cash and cash equivalents       |
| Pinjaman - neto                             | 9.108.054.949  | Net debt                        |
| Ekuitas                                     | 11.355.225.034 | Equity                          |
| <b>Rasio pinjaman - neto terhadap modal</b> | <b>80%</b>     | <b>Net debt to equity ratio</b> |

**b. Financial Risk Management Objectives and Policies**

The Group's overall financial risk management and policies seek to ensure that adequate financial resources are available for operation and development of their business, while managing their exposure to foreign currency risk, credit risk, liquidity risk, and interest rate risk. The Group operates within defined guidelines that are approved by the Board of Directors.

**i. Foreign Currency Risk Management**

The Group's exposure to exchange rate fluctuations results primarily from bank and financial institution loans, accrued expenses, cash and cash equivalents and other financial assets.

The Group manages the foreign currency exposure by matching, as far as possible, receipts and payments in each individual currency. The Group's net open foreign currency exposure as of reporting date is disclosed in Note 47.

Most of the Group's transactions are denominated in Rupiah, as well as for bookkeeping purposes.

The Group has entered into derivative transactions to hedge the foreign exchange of Rupiah against United States Dollar to enhance its ability to manage foreign rate risk fluctuations, which exist as part of its *Senior Notes* Year 2017 issuance (Note 24).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**46. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN  
RISIKO MODAL (Lanjutan)**

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan  
(Lanjutan)**

**ii. Manajemen Risiko Kredit**

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup.

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, dan piutang usaha dan lain-lain. Grup menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Grup meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan apabila penjualan belum dilunasi tidak dilakukan serah terima unit yang dijual sehingga dapat dilakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan kembali tersebut. Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan deposit dalam bentuk tunai atau bank garansi untuk sewa selama 3 bulan, serta membayar uang muka sewa sebelum masa sewa berlaku.

Grup telah menetapkan kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian akibat eksposur risiko kredit. Oleh karena itu, Grup telah menetapkan kebijakan untuk memastikan bahwa transaksi dilakukan dengan pelanggan yang memiliki reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara berkelanjutan untuk mengurangi eksposur risiko kredit pada tanggal pelaporan. Piutang penjualan apartemen Grup terutama merupakan selisih antara pendapatan yang diakui dan uang muka pelanggan, sehingga belum jatuh tempo.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan cadangan untuk kerugian mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

**iii. Manajemen Risiko Likuiditas**

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada Direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank dan fasilitas simpan pinjam dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo liabilitas keuangan.

**46. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK  
MANAGEMENT (Continued)**

**b. Financial Risk Management Objectives and Policies  
(Continued)**

**ii. Credit Risk Management**

Credit risk refers to the risk that counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Group.

The credit risk of the Group is primarily attributed to its cash in banks, time deposits, and trade and other receivables. The Group places their bank balances and time deposits to the credit worthy financial institutions. The Group minimizes their credit risk on trade receivables from property buyers by imposing penalties on late payments and fines on cancellation of sale and no handovers of units if receivable is not yet fully paid in order for the Group to resell such units. Credit risk exposure on trade receivables from tenants is minimized by requiring the tenants to pay rent in advance prior to the effectivity of the lease term and lease deposit, for three months in the form of cash or bank guarantee.

The Group has established policies to obtain sustainable revenue growth by minimizing losses due to credit risk exposure. Accordingly, the Group has established a policy to ensure that transactions are made with customers who has good credit reputation. Management conducts ongoing supervision to reduce credit risk exposure at reporting date. Accounts receivable from sale of apartments of the Group mainly represent the difference between the revenue recognized and advances from customers, hence, not yet due.

The carrying amount of financial assets recorded in the consolidated financial statements, net of any allowance for losses represents the Group's exposure to credit risk.

**iii. Liquidity Risk Management**

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Board of Directors, which has built an appropriate liquidity risk management framework for the management of the Group's short, medium and long-term funding and liquidity management requirements. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, banking facilities and reserve borrowing facilities by continuously monitoring forecast and actual cash flows and matching the maturity profiles of financial liabilities.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**46. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)**

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan (Lanjutan)**

**iii. Manajemen Risiko Likuiditas (Lanjutan)**

Tabel Risiko Likuiditas dan Suku Bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan nonderivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

| 2021  |          |  |                          |  |                         |                              |                  |
|---|----------|--|--------------------------|--|-------------------------|------------------------------|------------------|
| Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/<br>Weighted average effective interest rate |          | Kurang dari satu bulan/<br>Less than 1 month | 1-3 bulan/<br>1-3 months | 3 bulan - 1 tahun/<br>3 months to 1 year | 1-5 tahun/<br>1-5 years | Di atas 5 tahun/<br>5+ years | Jumlah/<br>Total |
| Tanpa bunga:  |          |  |                          |  |                         |                              |                  |
| Utang usaha kepada pihak ketiga - neto  |          | 193.473.786                                  | 208.796.926              | 559.587.153                              | -                       | -                            | 961.857.865      |
| Utang lain-lain   |          | -  | -                        | 6.162.502                                | -                       | -                            | 6.162.502        |
| Pihak berelasi  |          | 21.561.599                                   | 113.788.452              | 990.726.848                              | 7.797.242               | -                            | 1.133.874.141    |
| Pihak ketiga  |          | 2.223.280                                    | 24.082.850               | 158.631.140                              | -                       | -                            | 184.937.270      |
| Utang akrual  |          | -  | -                        | -  | 232.332.720             | -                            | 232.332.720      |
| Utang jaminan penyewa   |          | -  | -                        | -  | -                       | -                            | -                |
| Dengan bunga:   |          |  |                          |  |                         |                              |                  |
| Instrumen tingkat bunga mengambang  |          |  |                          |  |                         |                              |                  |
| Utang bank jangka panjang   | 8% - 11% | 30.776.459                                   | 38.552.919               | 374.875.855                              | 2.474.493.126           | 79.203.000                   | 2.997.901.359    |
| Instrumen tingkat bunga tetap   |          |  |                          |  |                         |                              |                  |
| Utang bank  |          | -  | -                        | 52.013.421                               | -                       | -                            | 52.013.421       |
| Surat utang jangka menengah (Catatan 19)  | 9,5%     | -  | -                        | -  | 350.000.000             | -                            | 350.000.000      |
| Utang bank jangka panjang   | 10,50%   | -  | -                        | 40.475.230                               | 343.804.130             | 182.857.567                  | 567.136.927      |
| Utang lembaga keuangan lainnya  |          | -  | -                        | 1.820.275.200                            | -                       | -                            | 1.820.275.200    |
| Utang obligasi  |          | -  | -                        | -  | 4.280.700.000           | -                            | 4.280.700.000    |
| Jumlah  |          | 248.035.124                                  | 385.221.147              | 4.002.747.349                            | 7.889.127.218           | 262.080.567                  | 12.587.191.405   |
| 2020  |          |  |                          |  |                         |                              |                  |
| Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/<br>Weighted average effective interest rate |          | Kurang dari satu bulan/<br>Less than 1 month | 1-3 bulan/<br>1-3 months | 3 bulan - 1 tahun/<br>3 months to 1 year | 1-5 tahun/<br>1-5 years | Di atas 5 tahun/<br>5+ years | Jumlah/<br>Total |
| Tanpa bunga:  |          |  |                          |  |                         |                              |                  |
| Utang usaha kepada pihak ketiga   |          | 124.093.637                                  | 331.422.861              | 337.540.296                              | -                       | -                            | 793.056.794      |
| Utang lain-lain   |          | -  | -                        | 5.014.601                                | -                       | -                            | 5.014.601        |
| Pihak berelasi  |          | 22.018.973                                   | 90.788.368               | 1.094.697.336                            | 5.733.382               | -                            | 1.213.238.059    |
| Pihak ketiga  |          | 11.443.951                                   | 14.292.367               | 184.061.555                              | -                       | -                            | 209.787.873      |
| Utang akrual  |          | -  | -                        | -  | 197.236.621             | -                            | 197.236.621      |
| Utang jaminan penyewa   |          | -  | -                        | -  | -                       | -                            | -                |
| Dengan bunga:   |          |  |                          |  |                         |                              |                  |
| Instrumen tingkat bunga variabel  |          |  |                          |  |                         |                              |                  |
| Utang bank jangka panjang   | 9% - 11% | 10.034.299                                   | 111.743.977              | 283.622.012                              | 2.160.591.585           | 467.154.000                  | 3.033.145.873    |
| Instrumen tingkat bunga tetap   |          |  |                          |  |                         |                              |                  |
| Utang bank  |          | -  | -                        | 19.320.367                               | -                       | -                            | 19.320.367       |
| Surat utang jangka menengah   | 11,61%   | -  | -                        | 350.000.000                              | -                       | -                            | 350.000.000      |
| Utang bank jangka panjang   | 10,50%   | -  | -                        | 12.720.413                               | 188.609.863             | 365.819.724                  | 567.150.000      |
| Utang lembaga keuangan lainnya  |          | -  | -                        | -  | 1.839.283.200           | -                            | 1.839.283.200    |
| Utang obligasi  |          | -  | -                        | -  | 4.231.500.000           | -                            | 4.231.500.000    |
| Jumlah  |          | 167.590.860                                  | 548.247.573              | 2.286.976.580                            | 8.622.954.651           | 832.973.724                  | 12.458.733.388   |

Jumlah yang dicantumkan di atas untuk instrumen suku bunga variabel untuk liabilitas keuangan harus berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

**Fasilitas Pembiayaan**

Grup memiliki akses ke fasilitas pembiayaan sebagaimana dijelaskan dalam rincian di bawah ini, yang tidak digunakan pada akhir periode pelaporan:

**46. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT (Continued)**

**b. Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)**

**iii. Liquidity Risk Management (Continued)**

Liquidity and Interest Risk Tables

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its nonderivative financial liabilities with agreed repayment periods. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

Financial liabilities with variable interest rate instruments as stated above is subject to changes if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

**Financing Facilities**

The Group has access to financing facilities as described in the note below, which were unused at the end of the reporting period:

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**46. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)**

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan (Lanjutan)**

**iii. Manajemen Risiko Likuiditas (Lanjutan)**

|  | 2021                 | 2020                 |
|--|----------------------|----------------------|
| Fasilitas utang dengan jaminan dan tanggal jatuh tempo yang berbeda mulai tahun 2021 dan 2020 yang diperpanjang dengan perjanjian bersama: |                      |                      |
| Jumlah yang digunakan  | 4.427.375.178        | 4.485.455.098        |
| Jumlah yang belum digunakan  | 366.398.579          | 715.449.103          |
| <b>Jumlah</b>  | <b>4.793.773.757</b> | <b>5.200.904.201</b> |

Grup memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkelanjutan.

**iv. Manajemen Risiko Tingkat Bunga**

Grup terpapar risiko suku bunga karena entitas dalam Grup meminjam dana dengan tingkat bunga tetap dan mengambang. Risiko ini dikelola oleh Grup dengan mempertahankan gabungan yang tepat antara pinjaman suku bunga tetap dan mengambang.

Eksposur Grup terhadap suku bunga dalam aset keuangan dan liabilitas keuangan dirinci dalam bagian manajemen risiko likuiditas pada catatan ini.

Analisis Sensitivitas Suku Bunga

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas di mana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat memengaruhi laba setelah pajak. Risiko pada pendapatan bunga bersifat terbatas karena Grup hanya bermaksud untuk menjaga saldo kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional. Dalam beban bunga, keseimbangan optimal antara utang dengan tingkat bunga tetap dan mengambang ditetapkan di muka. Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan kombinasi yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap. Persetujuan dari Direksi dan Komisaris harus diperoleh sebelum Grup menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

**c. Nilai Wajar Instrumen Keuangan**

Kecuali untuk kewajiban keuangan yang disajikan di bawah ini, Direksi menganggap bahwa nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya.

|                           | 2021                                | 2020                       |
|---------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
|                           | Jumlah tercatat/<br>Carrying amount | Nilai wajar/<br>Fair value |
| Liabilitas Keuangan:      |                                     |                            |
| Utang obligasi            | 4.248.118.958                       | 2.576.553.330              |
| Utang bank jangka panjang | 567.136.927                         | 429.130.019                |

Nilai wajar ditentukan sebagai berikut:

- Nilai wajar utang obligasi dengan syarat dan kondisi standar dan diperdagangkan di pasar aktif, ditentukan dengan mengacu pada harga pasar.
- Nilai wajar utang bank jangka panjang ditentukan menggunakan diskonto arus kas masa depan pada suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini untuk instrumen yang sejenis.

**46. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT (Continued)**

**b. Financial Risk Management Objectives and Policies (Continued)**

**iii. Liquidity Risk Management (Continued)**

|  | 2021                 | 2020                 |
|--|----------------------|----------------------|
| Secured bank loan facilities with various maturity dates through to 2021 and 2020 which may be extended by mutual agreement: |                      |                      |
| Amount used  | 4.427.375.178        | 4.485.455.098        |
| Amount unused  | 366.398.579          | 715.449.103          |
| <b>Total</b>   | <b>4.793.773.757</b> | <b>5.200.904.201</b> |

The Group maintain sufficient funds to finance its ongoing working capital requirements.

**iv. Interest Rate Risk Management**

The Group is exposed to interest rate risk because entities in the Group borrow funds at both fixed and floating interest rates. The risk is managed by the Group by maintaining an appropriate mix of fixed and floating rate borrowings.

The Group's exposures to interest rates on financial assets and financial liabilities are detailed in the liquidity risk management section of this note.

Interest Rate Sensitivity Analysis

The interest rate risk exposure relates to the amount of assets or liabilities which is subject to a risk that a movement in interest rates will adversely affect the income after tax. The risk on interest income is limited as the Group only intends to keep sufficient cash balances to meet operational needs. On interest expenses, the optimum balance between fixed and floating interest debt is considered upfront. The Group has a policy of obtaining financing that would provide an appropriate mix of floating and fix interest rate. Approvals from the Board of Directors and Commissioners must be obtained before committing the Group to any of the instruments to manage the interest rate risk exposure.

**c. Fair Value of Financial Instruments**

Except for the financial liabilities presented below, Directors consider that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recorded at amortized cost recognized in the consolidated financial statements approximate their fair value.

|                        | 2021                                | 2020                       |
|------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
|                        | Jumlah tercatat/<br>Carrying amount | Nilai wajar/<br>Fair value |
| Financial Liabilities: |                                     |                            |
| Bonds payable          | 4.248.118.958                       | 2.576.553.330              |
| Long-term bank loans   | 567.136.927                         | 429.130.019                |

The fair values are determined as follows:

- The fair value of bonds payable with standard terms and condition and traded on active liquid markets are determined with reference to quoted market price.
- The fair value of long-term bank loans is determined by discounting future cash flows using applicable rates from observable current market transactions for similar instruments.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**46. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)**

**c. Nilai Wajar Instrumen Keuangan (Lanjutan)**

Nilai wajar penyertaan saham dan penyertaan dalam SHREIT ("FVOCI") ditentukan dengan menggunakan harga kuotasi. Jika harga tersebut tidak tersedia, analisis pasar dilakukan dengan menggunakan harga dan informasi relevan lainnya untuk investasi serupa yang dikutip di pasar aktif, disesuaikan dengan diskon karena kurangnya daya jual.

Nilai wajar instrumen derivatif ("FVTPL") dihitung menggunakan harga kuotasi. Bila harga tersebut tidak tersedia, analisis arus kas diskonto dilakukan dengan menggunakan kurva hasil yang berlaku untuk model harga opsi untuk derivatif opsional.

**46. FINANCIAL INSTRUMENTS, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENT (Continued)**

**c. Fair Value of Financial Instruments (Continued)**

The fair value of investments in shares and investment in SHREIT ("FVOCI") is determined using quoted prices. Where such price is not available, a market analysis is performed using prices and other relevant information for similar investments quoted in active market, adjusted with discount for lack of marketability.

The fair values of derivative instruments ("FVTPL") are calculated using quoted prices. Where such price is not available, a discounted cash flow analysis is performed using the applicable yield curves for derivatives for option pricing models for optional derivatives.

**47. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING**

Pada tahun 2021 dan 2020, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

|                                |     | 2021                               |                                 |
|--------------------------------|-----|------------------------------------|---------------------------------|
|                                |     | Mata Uang Asing/Foreign Currencies | Ekuivalen/Equivalent in Rp '000 |
| <u>Aset</u>                    |     |                                    |                                 |
| Kas dan setara kas             | USD | 4.936.609                          | 70.440.472                      |
|                                | SGD | 9.606                              | 101.194                         |
| Aset keuangan lainnya          | SGD | 1.730.879                          | 18.233.079                      |
|                                | THB | 244.474                            | 104.631.035                     |
| Jumlah aset moneter            |     |                                    | 193.405.780                     |
| <u>Liabilitas</u>              |     |                                    |                                 |
| Utang akrual                   | USD | 3.724.666                          | 53.147.259                      |
|                                | SGD | 28.071                             | 295.696                         |
| Utang obligasi                 | USD | 300.000.000                        | 4.280.700.000                   |
| Utang lembaga keuangan lainnya | SGD | 172.800.000                        | 1.820.275.200                   |
| Jumlah liabilitas moneter      |     |                                    | 6.154.418.155                   |
| Jumlah liabilitas moneter neto |     |                                    | (5.961.012.375)                 |

**47. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES**

As of 2021 and 2020, the Group has monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies as follows:

|                                   |  | 2020                               |                                 |
|-----------------------------------|--|------------------------------------|---------------------------------|
|                                   |  | Mata Uang Asing/Foreign Currencies | Ekuivalen/Equivalent in Rp '000 |
| <u>Assets</u>                     |  |                                    |                                 |
| Cash and cash equivalents         |  | 2.395.859                          | 33.793.595                      |
|                                   |  | 9.297                              | 98.953                          |
| Other financial assets            |  | 1.729.132                          | 18.405.037                      |
|                                   |  | 314.609                            | 147.820.834                     |
| Total monetary assets             |  |                                    | 200.118.419                     |
| <u>Liabilities</u>                |  |                                    |                                 |
| Accrued payables                  |  | 3.640.904                          | 51.354.952                      |
|                                   |  | 115.120                            | 1.226.199                       |
| Bonds payable                     |  | 300.000.000                        | 4.231.500.000                   |
| Other financial institution loans |  | 172.800.000                        | 1.839.283.200                   |
| Total monetary liabilities        |  |                                    | 6.123.364.351                   |
| Total net monetary liabilities    |  |                                    | (5.923.245.932)                 |

**48. TUNTUTAN HUKUM**

**a. Kasus Hukum Atas Reklamasi**

Di bawah ini merupakan tuntutan hukum yang sedang berlangsung atas kegiatan reklamasi Pulau G milik PT Muara Wisesa Samudra (MWS), Pulau I milik PT Jaladri Kartika Pakci (JKP), dan Pulau F milik PT Agung Dinamika Perkasa (ADP).

**PULAU G MILIK MWS**

- Perkara Tata Usaha Negara antara Gobang dkk., Perkumpulan Koalisi Rakyat Untuk Keadilan Perikanan dan Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (selaku Para Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat) dan MWS (selaku Tergugat II Intervensi) (Perkara No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT tanggal 15 September 2015 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta).

**48. LITIGATIONS**

**a. Legal Case of Reclamation**

Described below are the ongoing lawsuits for reclamation of Island G owned by PT Muara Wisesa Samudra (MWS), Island I owned by PT Jaladri Kartika Pakci (JKP), and Island F owned by PT Agung Dinamika Perkasa (ADP).

**ISLAND G OWNED BY MWS**

- State Administration Lawsuit that Gobang cs., Perkumpulan Koalisi Rakyat Untuk Keadilan Perikanan and Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (as Plaintiffs) against the Governor of DKI Jakarta (as Defendant) and MWS (as Intervenor Defendant II) (Case No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT dated September 15, 2015 at the Jakarta State Administrative Court).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**48. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)**

**a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (Lanjutan)**

**PULAU G MILIK MWS (Lanjutan)**

Gugatan tersebut di atas telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT pada tanggal 31 Mei 2016 dengan amar putusannya antara lain:

- (i) Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda Pelaksanaan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 2238 Tahun 2014 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau G kepada MWS tertanggal 23 Desember 2014 dengan segala tindak administrasi selanjutnya selama proses pemeriksaan persidangan berlangsung sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap atau ada penetapan lain yang mencabutnya di kemudian hari;
- (ii) Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 2238 Tahun 2014 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau G kepada MWS tertanggal 23 Desember 2014; dan
- (iii) Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 2238 Tahun 2014 Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau G kepada MWS tertanggal 23 Desember 2014.

Atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT pada tanggal 31 Mei 2016, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan upaya hukum banding dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini telah menjatuhkan Putusan No. 228/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 17 Oktober 2016; dengan amar putusannya antara lain:

- i. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT tanggal 31 Mei 2016
- ii. Menyatakan Penundaan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 2238 Tahun 2014 tentang Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau G kepada MWS tanggal 23 Desember 2014 dalam perkara No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT, tidak berlaku lagi; dan
- iii. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima.

Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 228/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 17 Oktober 2016, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat VI dan Penggugat VII mengajukan upaya hukum kasasi dan Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara ini di atas telah menjatuhkan putusan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 92 K/TUN/2017 tanggal 19 Juni 2017 dengan amar putusannya antara lain:

- 1) Menyatakan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: Nur Saepudin dan Tri Sutrisno tidak dapat diterima; dan (
- 2) Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: Perkumpulan Koalisi Rakyat Untuk Keadilan Perikanan dan Pemohon Kasasi III: Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia .

**48. LITIGATIONS**

**a. Legal Case of Reclamation (Continued)**

**ISLAND G OWNED BY MWS (Continued)**

The above-mentioned lawsuit has been decided by Council of Judges of Jakarta State Administrative Court No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT on May 31, 2016 with following verdicts:

- (i) Ordered the Defendant to postpone the implementation of Decision of Governor of DKI Jakarta No. 2238 Year 2014 about Reclamation Permit of Island G to MWS dated December 23, 2014 with all subsequent administrations during the trial proceedings until the case is permanently enforced or there is another decision that revokes it in the future;
- (ii) Declared null or void the Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2238 Year 2014 about Reclamation Permit on Implementation of Island G to MWS dated December 23, 2014; and
- (iii) Requires the Defendant to revoke Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 2238 Year 2014 concerning the granting of reclamation permit of Island G to MWS dated December 23, 2014.

Upon the verdict of Jakarta State Administrative Court No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT on May 31, 2016, Defendant and Intervenor Defendant II filed an appeal and the Council of Judges of Jakarta High Administrative Court who examined and judged this case have decided with Decision No. 228/B/2016/PT.TUN.JKT dated October 17, 2016 with following verdicts:

- i. Cancel the Decision of State Administrative Court of Jakarta No. 193/G/LH/ 2015/PTUN-JKT dated May 31, 2016;
- ii. Declare a postponement of Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2238 Year 2014 regarding to Reclamation Permit of Island G dated December 23, 2014 as in case No. 193/G/LH/2015/PTUN-JKT was no longer valid; and
- iii. Declare that the Plaintiffs' lawsuit were not accepted.

Upon the decision of Jakarta High Administrative Court No. 228/B/2016/PT.TUN.JKT dated October 17, 2016, Plaintiff III, Plaintiff IV, Plaintiff VI, and Plaintiff VII filed appeals to the Supreme Court and Council of Judges of Supreme Court of Republic of Indonesia that examined and tried this case, which have decided as Decision of Supreme Court of Republic of Indonesia No. 92K/TUN/2017 dated June 19, 2017 with the verdicts, as follows:

- 1) Declare the petition of cassation from the Cassation Petitioners I: Nur Saepudin and Tri Sutrisno were not accepted; and
- 2) Rejected the appeal from Cassation Petitioners II: Perkumpulan Koalisi Rakyat Untuk Keadilan Perikanan and Cassation Petitioners III: Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**48. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)**

**a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (Lanjutan)**

**PULAU G MILIK MWS (Lanjutan)**

- ii. Pengenaan Sanksi Administratif oleh Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia No. 355/Menlhk/Setjen/Kum.9/5/2016 tanggal 10 Mei 2016 tentang Pengenaan Sanksi Administratif Paksaan Pemerintah Berupa Penghentian Sementara Seluruh Kegiatan MWS di Pulau G di Pantai Utara Jakarta ("SK Menteri LHK").

Berdasarkan SK Menteri LHK, Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia telah mengenakan sanksi administratif paksaan Pemerintah berupa penghentian sementara seluruh kegiatan reklamasi dan/atau konstruksi MWS atas pelanggaran Izin Lingkungan dan memerintahkan MWS untuk menghentikan seluruh kegiatan operasional sampai dengan terpenuhinya perintah antara lain:

- 1) Melakukan perubahan dokumen lingkungan dan izin lingkungan Pulau G;
- 2) Memberikan data secara rinci mengenai sumber dan jumlah material pasir uruk, batu dari tanah (top soil) yang digunakan untuk kegiatan reklamasi;
- 3) Melakukan kewajiban lain yang tercantum di dalam Izin Lingkungan, berupa: koordinasi dengan PT Perusahaan Listrik Negara, PT Nusantara Regas dan PT Pertamina Hulu Energi, memperbaiki proses penerimaan tenaga kerja; sosialisasi rencana reklamasi Pulau G, pengukuran debit Kali Karang dan pengukuran arah dari kecepatan arus serta kualitas air laut sesuai dengan koordinat titik pantau yang telah ditentukan dalam Izin Lingkungan;
- 4) Membuat dan menyampaikan laporan pelaksanaan izin lingkungan; dan
- 5) Melakukan upaya-upaya pengelolaan lingkungan hidup untuk mencegah terjadinya dampak lingkungan lebih lanjut selama berhentinya operasional seluruh kegiatan perusahaan. Dalam SK Menteri LHK ditentukan jangka waktu pemenuhan perintah-perintah tersebut.

MWS telah memenuhi semua perintah sebagaimana ditetapkan dalam SK Menteri LHK tersebut di atas, maka sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia No. SK-537/Menlhk/Setjen/Kum.9/10/2017 tanggal 5 Oktober 2017 telah mencabut Pengenaan Sanksi Administratif Paksaan Pemerintah Berupa Penghentian Sementara Seluruh Kegiatan MWS di Pulau G di Pantai Utara Jakarta.

Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Utara antara Nelayan Tradisional Muara Angke, Nelayan Muara Angke, Paguyuban Kembang Lestari Tembok Bolong, Laskar Luar Batang dan Forum Pemuda Betawi Jakarta Utara mengajukan gugatan *class action* terkait pembatalan perjanjian penggunaan/pemanfaatan tanah di atas sertifikat hak pengelolaan No. 45/Kamal Muara Pulau 2 A (Pulau D).

**48. LITIGATIONS (Continued)**

**a. Legal Case of Reclamation (Continued)**

**ISLAND G OWNED BY MWS (Continued)**

- ii. *Imposition of Administrative Sanction by the Minister of Environment and Forestry of the Republic of Indonesia based on the Decree of the Minister of Environment and Forestry of the Republic of Indonesia No. 355/Menlhk/Setjen/Kum.9/5/2016 dated May 10, 2016 regarding the Imposition of Government Compulsion Administrative Sanction in Temporary Termination of All Activities of MWS on Island G on the North Coast of Jakarta ("LHK Ministerial Decree").*

*Based on the LHK Ministerial Decree, the Minister of Environment and Forestry of the Republic of Indonesia has imposed administrative sanctions by the Government in the form of temporary termination of all MWS reclamation and/or construction activities for the violation of Environmental Permit and ordered MWS to stop all of the operational activities until the fulfillment of requirements such as:*

- 1) *Make changes to environmental documents and environmental permit of Island G;*
- 2) *Provide detailed data on the source and amount of sand material of dredging, ground soil (top soil) which is used for reclamation activities;*
- 3) *Perform other obligations which is mentioned in the Environmental Permit, in the form of: coordination with PT Perusahaan Listrik Negara, PT Nusantara Regas and PT Pertamina Hulu Energi, Improve the recruitment process, socialization of Island G reclamation plan, measurements of Kali Karang discharge and measurement of the direction of current velocity and sea water quality in accordance with the monitoring point coordinates specified in the Environmental Permit;*
- 4) *Prepare and submit a report on the implementation of environmental permit; and*
- 5) *Undertake environmental management efforts to prevent further environmental impacts during the cessation of all operations. The LHK Ministerial Decree determined the period of fulfillment of these requirements.*

*MWS has fulfilled all the requirements as stipulated in the LHK Ministerial Decree as mentioned above, so according to the Decree of the Minister of Environment and Forestry of the Republic of Indonesia No. SK-537/Menlhk/Setjen/Kum.9/10/2017 dated October 5, 2017, has revoked the Imposition of Government Compulsion Administrative Sanction in Temporary Termination of All Activities of MWS on Island G on the North Coast of Jakarta.*

*Lawsuit of District Court of North Jakarta between Nelayan Tradisional Muara Angke, Nelayan Muara Angke, Paguyuban Kembang Lestari Tembok Bolong, Laskar Luar Batang and Forum Pemuda Betawi of North Jakarta filed class action related to the cancellation of the land use agreement or utilization above the right of management certificate No. 45/Kamal Muara Pulau 2 A (Island D).*



**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**48. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)**

**a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (Lanjutan)**

**PULAU G MILIK MWS (Lanjutan)**

Berdasarkan perkara No. 534/PDT.G/2017/PN.JKT.UTR tanggal 13 Oktober 2017, Nelayan Tradisional Muara Angke, Nelayan Muara Angke, Paguyuban Kembang Lestari Tembok Bolong, Laskar Luar Batang dan Forum Pemuda Betawi Jakarta Utara (Para Penggugat) mengajukan gugatan *class action* kepada Pemprov DKI Jakarta (Tergugat I), Sekda Pemprov DKI Jakarta (Tergugat II), PT Kapuk Naga Indah (Tergugat III), Notaris Frans X. S. Astanti, S.H. (Tergugat IV), Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat I), DPRD DKI Jakarta (Turut Tergugat II), Menteri Koordinator Bidang Kemaritiman (Turut Tergugat III), Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan (Turut Tergugat IV), Kementerian Kelautan dan Perikanan (Turut Tergugat V), MWS (Turut Tergugat VI).

Para Penggugat menuntut membatalkan perjanjian Penggunaan/Pemanfaatan Tanah di atas Sertifikat Hak Pengelolaan No. 45/Kamal Muara Pulau 2 A (Pulau D) antara Pemprov DKI Jakarta dengan PT Kapuk Naga Indah. Perjanjian penggunaan/pemanfaatan tanah tersebut tidak ada kaitannya dengan MWS.

Perkara ini telah diputus tanggal 25 April 2018 dengan amarnya, gugatan dicabut oleh para Penggugat.

Perkara hukum ini sudah tidak mempunyai risiko bagi MWS.

**iii. Perkara Tata Usaha Negara antara MWS (Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (Tergugat) perkara No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT tanggal 16 Maret 2020 di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Berdasarkan permohonan tersebut, MWS (Penggugat) mengajukan tuntutan kepada Gubernur DKI Jakarta (Tergugat) untuk menerbitkan putusan perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi Pulau Bersama (Pulau G).**

Perkara Tata Usaha Negara antara MWS (Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (Tergugat), perkara No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT tanggal 16 Maret 2020 di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Berdasarkan permohonan tersebut, MWS (Penggugat) mengajukan tuntutan kepada Gubernur DKI Jakarta (Tergugat) untuk menerbitkan putusan perpanjangan izin pelaksanaan reklamasi Pulau Bersama (Pulau G). Permohonan MWS tersebut di atas telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 30 April 2020 dengan amar putusannya mewajibkan Gubernur DKI Jakarta untuk menerbitkan keputusan perpanjangan izin reklamasi Pulau G (Pulau Bersama) sesuai dengan permohonan MWS tertanggal 27 November 2019. Putusan ini sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Atas putusan tersebut, Gubernur DKI Jakarta mengajukan Peninjauan Kembali pada tanggal 14 Agustus 2020. Permohonan Peninjauan Kembali Gubernur Provinsi DKI Jakarta dengan register No. 157 PK/FP/TUN/2020 telah diputus tanggal 26 November 2020 dengan amarnya, menolak permohonan Peninjauan Kembali Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan pemberitahuan putusannya telah diterima MWS pada tanggal 26 Maret 2021, sehingga putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

**48. LITIGATIONS (Continued)**

**a. Legal Case of Reclamation (Continued)**

**ISLAND G OWNED BY MWS (Continued)**

Based on lawsuit No. 534/PDT.G/2017/PN.JKT.UTR dated October 13, 2017, Nelayan Tradisional Muara Angke, Nelayan Muara Angke, Paguyuban Kembang Lestari Tembok Bolong, Laskar Luar Batang and Forum Pemuda Betawi of North Jakarta (the Plaintiff's) has filed class action lawsuit against Pemprov DKI Jakarta (Defendant I), Sekda Pemprov DKI Jakarta (Defendant II), PT Kapuk Naga Indah (Defendant III), Notary Frans X. S. Astanti, S.H. (Defendant IV), Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/ Head of National Land Agency (Co-Defendant I), DPRD DKI Jakarta (Co-Defendant II), Minister of Coordinating for Maritime Affairs (Co-Defendant III), Minister of Environment and Forestry (Co-Defendant IV), Marine and Fisheries Ministry (Co-Defendant V), MWS (Co-Defendant VI).

The Plaintiffs have demanded and renounced the covenant of the land use agreement on the right of management certificate No. 45/Kamal Muara Pulau 2 A (Island D) between Pemprov DKI Jakarta and PT Kapuk Naga Indah. The land use agreement is not related to MWS.

This case has been decided on April 25, 2018 with its verdict, the claim was revoked by the Plaintiffs.

This legal case has no more risk for MWS.

**iii. The lawsuit between MWS (Plaintiff) against Governor of DKI Jakarta (Defendant) applying case No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT dated March 16, 2020 at Decision of Jakarta High State Administrative Court. Based on that lawsuit, MWS demanded Governor of DKI Jakarta to release the extension of operational permit of reclamation of Island Bersama (Island G).**

State Administration Case between MWS (Plaintiff) and Governor of DKI Jakarta (Defendant), case No. 4/P/FP/2020/PTUN-JKT dated March 16, 2020 at the Jakarta State Administrative Court. Based on the petition, MWS (Plaintiff) filed a claim to the Governor of DKI Jakarta (Defendant) to issue a decision on the extension of the Pulau Bersama (Pulau G) reclamation implementation permit. The request for MWS above was decided by the Panel of Judges at the Jakarta State Administrative Court on April 30, 2020 with the ruling requiring the Governor of DKI Jakarta to issue a decision to extend the reclamation permit for Pulau G (Pulau Bersama) in accordance with the MWS application dated November 27, 2019 this has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*).

As for the verdict, the Governor of DKI Jakarta has submitted a judicial review on August 14, 2020. Petition for judicial review by Governor of DKI Jakarta with Register No. 157 PK/FP/TUN/2020 was decided on November 26, 2020 with its verdicts, rejecting the appeal judicial review by Governor of DKI Jakarta and the notification of verdict has been received by MWS on March 26, 2021, therefore the verdict is legally binding (*inkracht van gewijsde*).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**48. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)**

**a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (Lanjutan)**

**PULAU I MILIK JKP**

- i) Berdasarkan gugatan No. 15/G/LH/2016/PTUN.JKT tanggal 21 Januari 2016 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Kesatuan Nelayan Tradisional Indonesia (Penggugat I) dan Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (Penggugat II), mengajukan gugatan kepada Gubernur DKI Jakarta (Tergugat) dan JKP (Tergugat II Intervensi), untuk pembatalan izin pelaksanaan reklamasi Pulau I, sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Gubernur No. 2269 Tahun 2015 tanggal 22 Oktober 2015.

Gugatan tersebut di atas telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 15/G/2016/PTUN.JKT tanggal 16 Maret 2017 dengan amar putusannya antara lain:

- 1) Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda Pelaksanaan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I Kepada JKP tertanggal 22 Oktober 2015 dengan segala tindak administrasi selanjutnya selama proses pemeriksaan persidangan berlangsung sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap atau ada penetapan lain yang mencabutnya di kemudian hari;
- 2) Menyatakan batal Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I Kepada JKP tertanggal 22 Oktober 2015 seluas 202,5 Ha; dan
- 3) Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I Kepada JKP tertanggal 22 Oktober 2015 seluas 202,5 Ha.

Atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 15/G/LH/2016/PTUN.JKT tanggal 16 Maret 2017, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 23 Maret 2017. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara ini, telah menjatuhkan putusan sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 177/B/LH/2017/PT.TUN.JKT. tanggal 30 Oktober 2017 putusannya antara lain:

- 1) Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 15/G/LH/2016/PTUN.JKT tanggal 16 Maret 2017 yang dimohonkan banding;
- 2) Menyatakan penundaan pelaksanaan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I Kepada JKP tertanggal 22 Oktober 2015 tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku; dan
- 3) Menolak gugatan Penggugat II (WALHI)/Terbanding untuk seluruhnya dan menghukum Penggugat II membayar biaya perkara.

Terhadap putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, Para Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 12 Desember 2017 dan telah diputus Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya No. 193 K/TUN/LH/2018 tanggal 31 Mei 2018, dengan amarnya menolak permohonan kasasi Penggugat.

Manajemen berpendapat, setelah berkonsultasi dengan konsultan hukum yang ditunjuk, bahwa perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

**48. LITIGATIONS (Continued)**

**a. Legal Case of Reclamation (Continued)**

**ISLAND I OWNED BY JKP**

- i) Based on Lawsuit No. 15/G/LH/2016/PTUN.JKT dated January 21, 2016 at Jakarta State Administrative Court, Kesatuan Nelayan Tradisional Indonesia (Plaintiff I) and Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (Plaintiff II), filed a lawsuit against Governor of DKI Jakarta (Defendant) and JKP (Intervenor Defendant II), for the cancellation of reclamation permit of Island I, as stipulated in Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015 dated October 22, 2015.

The above-mentioned lawsuit has been decided by Council of Judges of Jakarta State Administrative Court No. 15/G/2016/PTUN.JKT dated March 16, 2017 with the following verdicts:

- 1) Ordered the Defendant to postpone the implementation of Decree of Governor No. 2269 Year 2015 regarding the Granting of Reclamation Permit of Island I to JKP on October 22, 2015 with all subsequent administrations during the trial until the case is legally binding or if there is other decree that revokes it in the future;
- 2) Declared void the Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015 regarding the Granting of Reclamation Permit of Island I to JKP on October 22, 2015 in area as of 202.5 Ha; and
- 3) Require Defendant to revoke Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015 on the granting of reclamation permit of Island I to JKP on October 22, 2015 in area as of 202.5 hectares.

Upon the decision of Jakarta State Administrative Court No. 15/G/LH/2016/PTUN.JKT dated March 16, 2017, Defendant and Intervenor Defendant II filed an appeal on March 23, 2017. The Council of Judges of Jakarta High Administrative Court, who examined and judged this case, has decided as stipulated in Decision of Jakarta High Administrative Court No. 177/B/LH/2017/PT.TUN.JKT. dated October 30, 2017 with following verdicts:

- 1) Canceled the Decision of the State Administrative Court of Jakarta No. 15/G/LH/2016/PTUN.JKT dated March 16, 2017 which appealed;
- 2) Declared the implementation of postponement of Decree of Governor of DKI Jakarta No. 2269 Year 2015 regarding the Granting of Reclamation Permit of Island I to JKP dated October 22, 2015 does not have its legal force; and
- 3) Rejected the verdicts of Plaintiff II (WALHI)/Appellee entirely and punished Plaintiff II to pay the court fee.

Upon the decision of Jakarta High State Administrative Court, the Plaintiffs filed an appeal to Supreme Court of Republic Indonesia dated December 12, 2017. The Supreme Court of the Republic of Indonesia in its decision No. 193K/ TUN/LH/2018 dated May 31, 2018, rejecting the Plaintiff's request for cassation.

Management believes, after consulting with the appointed legal consultant, that this case has permanent legal binding (*inkracht van gewijsde*).

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PDOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**48. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)**

**a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (Lanjutan)**

**PULAU I MILIK JKP (Lanjutan)**

- ii) Perkara Tata Usaha Negara antara JKP (selaku Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat) (Perkara No. 113/G/2019/PTUN.JKT tanggal 27 Mei 2019 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta).

Setelah menempuh upaya administratif melalui pengajuan keberatan tertulis, JKP mengajukan gugatan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta, dengan objek sengketa adalah Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi khusus terhadap pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I kepada PT Jaladri Kartika Pakci, di Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 27 Mei 2019 dengan Register Perkara No. 113/G/2019/PTUN-JKT.

Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019 dengan amar putusannya antara lain:

- 1) Menyatakan batal Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 perihal Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi sepanjang yang berhubungan dengan Keputusan Gubernur No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I Kepada PT Jaladri Kartika Pakci;
- 2) Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 perihal Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi sepanjang yang berhubungan dengan Keputusan Gubernur No. 2269 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I Kepada PT Jaladri Kartika Pakci; dan
- 3) Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses dan menerbitkan perpanjangan izin pelaksanaan Reklamasi atas Pulau I yang telah dimohonkan oleh Penggugat melalui Surat No. 001/GEN/JKP/VIII/2018 tanggal 30 Agustus 2018 perihal Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Dalam Diktum Kesebelas Surat Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau I No. 2269 Tahun 2015.

Atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ini, Gubernur Provinsi DKI Jakarta selaku Tergugat mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 23 Desember 2019. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah menjatuhkan Putusan No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT tanggal 28 April 2020 dengan amar putusannya menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019 dan pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah diterima oleh JKP tanggal 25 Mei 2020.

**48. LITIGATIONS (Continued)**

**a. Legal Case of Reclamation (Continued)**

**ISLAND I OWNED BY JKP (Continued)**

- ii) *Lawsuit of State Administration by JKP (the Plaintiffs) against the Governor of DKI Jakarta (the Defendant) (Case No. 113/G/ 2019/PTUN.JKT dated May 27, 2019 at the Jakarta State Administrative Court).*

*After making administrative efforts through filing a written objection, JKP filed a lawsuit to the Governor of DKI Jakarta Province, with the object of dispute being the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 in Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees on Granting Special Reclamation Implementation Permits for Revocation Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2269 of Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island Reclamation I to PT Jaladri Kartika Pakci, at the State Administrative Court on May 27, 2019 with Case Register No. 113/G/2019/PTUN-JKT.*

*The lawsuit has been decided by the Judges of the State Administrative Court No. 113/G/2019/PTUN-JKT on December 11, 2019 with its ruling, among others:*

- 1) *Declared cancellation of Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Some Governor Decrees concerning Granting of the Implementation of Reclamation Permit as long as relating to Governor Decree No. 2269 Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island I Reclamation to PT Jaladri Kartika Pakci;*
- 2) *Require the Defendant to revoke the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 of 2018 dated 6 September 2018 regarding the revocation of several Governor's Decrees regarding the Granting of Reclamation Implementation Permits insofar as they relate to Governor's Decree no. 2269 of 2015 concerning the Granting of Permits for the Implementation of Island Reclamation I to PT Jaladri Kartika Pakci; and*
- 3) *Required the Defendant to process and issue an extension of the Reclamation permit for Island I that has been requested by the Plaintiff through Letter No. 001/GEN/JKP/VIII/2018 dated August 30, 2018 concerning the Application for an Extension of the Period in the Eleventh Dictum of the Permit for the Implementation of Reclamation of Island I No. 2269 Year 2015.*

*Upon the decision of the Jakarta State Administrative Court, the Governor of the Province of DKI Jakarta as the Defendant filed for appeal on December 23, 2019. The Panel of Judges at the Jakarta State Administrative High Court has issued Decision No. 98/B/2020/PT.TUN.JKT dated April 28, 2020 with the order that the decision strengthens the decision of the State Administrative Court No. 113/G/2019/PTUN-JKT on December 11, 2019 and notification of the decision of the Jakarta State Administrative High Court has been received by JKP on May 25, 2020.*

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**48. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)**

**a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (Lanjutan)**

**PULAU I MILIK JKP (Lanjutan)**

Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, tidak ada pihak yang mengajukan kasasi sampai dengan batas waktu yang ditetapkan Undang-Undang, maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*). Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut Tergugat harus melaksanakan pembatalan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 Tahun 2018, namun Tergugat mengabaikannya dan kemudian mengajukan Peninjauan Kembali pada tanggal 5 Oktober 2020 dengan register No. 32 PK/TUN/2021 dan permohonan Peninjauan Kembali Gubernur DKI Jakarta telah diputus pada tanggal 4 Maret 2021 dengan amarnya membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 113/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 11 Desember 2019. Salinan resmi putusan peninjauan kembali tersebut diterima oleh JKP tanggal 6 Juni 2021, maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*).

Terkait dengan putusan kasasi tersebut, berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum dalam laporannya tertanggal 15 Maret 2022, putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung terhadap Keputusan Gubernur No. 1409 Tahun 2018 belum dapat dijalankan sepenuhnya karena keputusan tersebut masih dianggap belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga masih dapat diajukan kembali upaya administrasi dan upaya hukum lainnya yang memadai sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, JKP dapat melakukan upaya administrasi dan upaya hukum setelah putusan diterima para pihak. Upaya hukum yang dapat dilakukan adalah mengajukan peninjauan kembali kedua.

**PULAU F**

**Perkara Tata Usaha Negara antara ADP (selaku Penggugat) melawan Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat) Perkara No. 153/G/2019/PTUN.JKT tanggal 26 Juli 2019 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.**

Setelah menempuh upaya administratif melalui pengajuan keberatan secara tertulis, pada akhirnya ADP mengajukan gugatan terhadap Gubernur Provinsi DKI Jakarta, dengan objek sengketa adalah Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1409 tahun 2018 tertanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi khusus terhadap pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo, di Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 26 Juli 2019 dengan Register Perkara No. 153/G/2019/PTUN-JKT.

Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara No. 153/G/2019/PTUN-JKT pada tanggal 21 Januari 2020 dengan amar putusannya antara lain:

**48. LITIGATIONS (Continued)**

**a. Legal Case of Reclamation (Continued)**

**ISLAND I OWNED BY JKP (Continued)**

Regarding the decision of the Jakarta State Administrative High Court, neither party filed an appeal until the deadline stipulated by law, so this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*). Based on the decision of the Jakarta State Administrative High Court which has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*), the Defendant must cancel the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 of 2018, but the Defendant ignored it and then submitted a judicial review on October 5, 2020 with register No. 32 PK/TUN/2021 and the request for judicial review of the Governor of DKI Jakarta has been decided on March 4, 2021 with amarnya canceling the decision of the State Administrative Court No. 113/G/2019/PTUN-JKT on December 11, 2019. An official copy of the judicial review decision was received by JKP on June 6, 2021, so this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*).

Based on the legal opinion of a legal expert in his report dated March 15, 2022, the Supreme Court's decision to review the Governor's Decree No. 1409 Year 2018 has not been fully implemented because the decision is still considered not in accordance with the legislation and general principles of good governance, so that administrative efforts and other legal remedies that are adequate in accordance with the laws and regulations can still be submitted. Thus, JKP must immediately make administrative and legal efforts after the decision is received by the parties. Legal action that can be taken is to apply for a second review.

**ISLAND F**

**Lawsuit of State Administration by ADP (the Plaintiffs) against the Governor of DKI Jakarta (the Defendant) Case No. 153/G/2019/PTUN.JKT dated July 26, 2019 at the Jakarta State Administrative Court.**

After making administrative efforts through submitting objections in writing, ADP finally filed a lawsuit against the Governor of DKI Jakarta Province, with the object of the dispute being the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees on Granting Special Implementation Reclamation Permit to revoke the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning Granting Permit for the Implementation of Island F Reclamation to PT Jakarta Propertindo, in the State Administrative Court on July 26, 2019 with Case Register No. 153/G/2019/PTUN-JKT.

The lawsuit has been decided by the Judges of the State Administrative Court No. 153 / G / 2019 / PTUN-JKT on January 21, 2020 with the following decisions:

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**48. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)**

**a. Kasus Hukum Atas Reklamasi (Lanjutan)**

**PULAU F (Lanjutan)**

- 1) Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Khusus Terhadap Pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo; dan
- 2) Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1409 Tahun 2018 tanggal 6 September 2018 tentang Pencabutan Beberapa Keputusan Gubernur Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Khusus Terhadap Pencabutan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2268 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau F kepada PT Jakarta Propertindo.

Pada bulan Juni 2020, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara berdasarkan keputusan No. 115/B/2020/PT.TUN-JKT, telah membatalkan keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 153/G/2019/PT.TUN.JKT tanggal 21 Januari 2020. Dengan demikian, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara telah memenangkan gugatan pemerintah provinsi DKI.

Atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ini, ADP dan Gubernur DKI Jakarta mengajukan upaya hukum banding berturut-turut pada tanggal 29 Januari 2020 dan 3 Februari 2020. Perkara banding ini telah diputus Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara banding ini telah menjatuhkan Putusan No. 115/B/2020/PT.TUN.JKT tanggal 17 Juni 2020 dengan amar putusannya gugatan Penggugat tidak diterima. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan kasasi pada tanggal 17 Juli 2020 dengan register No. 547 K/TUN/2020. Permohonan Kasasi ADP ini telah diputus tanggal 30 Desember 2020 dengan amarnya menolak permohonan kasasi ADP dan salinan putusan telah diterima oleh ADP tanggal 18 Maret 2022, maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*).

Berdasarkan pendapat hukum dari ahli hukum, dalam laporannya tertanggal 18 Maret 2022, terutama disebutkan beberapa hal yang menjadi perhatian manajemen ADP yaitu:

- 1) ADP dapat mengajukan peninjauan kembali;
- 2) Putusan kasasi yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terhadap ADP belum mempunyai kekuatan hukum tetap apabila belum dilakukan upaya hukum peninjauan kembali oleh ADP;
- 3) Pertimbangan hakim belum mempertimbangkan perbedaan jangka waktu penyampaian gugatan antara pihak yang tertuju dan tidak tertuju dalam keputusan;
- 4) Putusan hanya berkaitan dengan formil perkara dan belum menilai materi pokok perkara gugatan; dan
- 5) ADP masih dapat menempuh upaya administrasi dan upaya hukum yang tersedia sesuai peraturan perundang-undangan.

**48. LITIGATIONS (Continued)**

**a. Legal Case of Reclamation (Continued)**

**ISLAND F (Continued)**

- 1) Declared the cancellation of the State Administration Decree issued by the Governor of DKI Jakarta No. 1409 Year 2018 on September 6, 2018 concerning Revocation of Some Governor Decrees Concerning the Granting of a Special Reclamation Permit for the Revocation of the Decree of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning the Granting of the Island F Reclamation Implementation Permit to PT Jakarta Propertindo; and
- 2) Required the Defendant to revoke the State Administration Decree issued by the Governor of the Province of the Special Capital Region of Jakarta No. 1409 Year 2018 dated September 6, 2018 concerning Revocation of Several Governor Decrees Regarding the Granting of a Special Reclamation License for the Revocation of the Governor of DKI Jakarta Province No. 2268 Year 2015 concerning the Granting of Island F Reclamation Implementation Permit to PT Jakarta Propertindo.

On June 2020, the State Administrative High Court based on decree No. 115/B/2020PT.TUN-JKT overturned the State Administrative Court Decision No. 153/G/2019/PT.TUN.JKT dated January 21, 2020. Therefore the State Administrative High Court has won the DKI's provincial government's lawsuit.

Upon the decision of the Jakarta State Administrative Court, the ADP and the Governor of the DKI Jakarta submitted successive appeal remedies on January 29, 2020 and February 3, 2020. The Jakarta High State Administrative Court, whom checked and decided the appeal No. 115/B/2020/PT.TUN.JKT dated June 17, 2020 with verdict that the lawsuit of Plaintiff is not accepted. Therefore, the Plaintiff submits the cassation on July 17, 2020 with register No. 547 PK/TUN/2020. ADP Cassation Application has been decided on December 30, 2020 with its verdict rejecting ADP's request for cassation and the copy of verdict has been received by ADP on March 18, 2022, thus the verdict has been legally binding (*inkracht van gewijsde*).

Based on the legal opinion of legal experts, in its reports dated March 18, 2022, it was mainly stated that several things were of concern to ADP management, namely:

- 1) ADP may file for a review;
- 2) The cassation decision confirming the decision of the High Court of the Jakarta State Administrative Court against ADP does not yet have permanent legal force if a judicial review has not been taken by ADP;
- 3) The judge considerations have not taken into account the difference in the timeframe for submitting the lawsuit between the parties who are addressed and not addressed in the decision;
- 4) The decision is only related to the formal case and has not assessed the subject matter of the lawsuit; and
- 5) ADP can still take available administrative and legal remedies in accordance with the laws and regulations.

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**48. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)**

**b. Perusahaan**

Berdasarkan Perkara No. 105/Pdt/G/2020/PN.JKT.BRT tanggal 13 Februari 2020 pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Wargo Birowo Cs (Para Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan hukum kepada Perusahaan. Para Penggugat menuntut ganti rugi atas tanahnya yang dikuasai PT Agung Podomoro sejak tahun 1978. Gugatan ini seharusnya ditujukan kepada PT Agung Podomoro, bukan kepada Perusahaan. Gugatan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 17 November 2021 dengan amar putusannya, gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan tidak ada pihak yang mengajukan upaya banding sampai dengan batas waktu yang ditetapkan. Sehingga putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

**c. GCK**

Berdasarkan perkara No. 334/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 6 Oktober 2014, GCK (Tergugat V/salah satu tergugat) digugat oleh Rusli Wahyudi (Penggugat) terkait kuasa penjualan tanah girik atas nama Sukmawijaya Bin Sumitro. Gugatan telah diputus tanggal 13 Juli 2015 dengan amarnya, menolak seluruh gugatan penggugat dan atas putusan ini, penggugat mengajukan banding dan telah diputus Pengadilan Tinggi Jakarta dengan No. 635/PDT/2016/PT.DKI tanggal 5 Januari 2017 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 334/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 6 Oktober 2014 dan atas putusan putusan Pengadilan Tinggi tersebut, Penggugat menyatakan kasasi pada tanggal 19 Desember 2017. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih dalam proses kasasi.

Perkara hukum ini tidak mempunyai risiko bagi GCK, karena gugatan hukum ini tidak berkaitan dengan kepemilikan tanah yang dikuasai oleh GCK.

**d. GTS**

i. Berdasarkan gugatan No. 50/G/2018/PTUN.JKT tanggal 5 Maret 2018 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Lyston Silaen (Penggugat) mengajukan gugatan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Tergugat) dan GTS (Tergugat II Intervensi), untuk pembatalan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 34/Pdt/BPN 32/2017 tanggal 4 Desember 2017 tentang Pembatalan Sertifikat HGB No. 3445/Bojongnangka dan HGB No. 3447/Bojongnangka atas nama Penggugat. Bahwa sertifikat-sertifikat tersebut, atas nama Penggugat tumpang tindih dengan tanah milik GTS. Gugatan tersebut di atas telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 24 September 2018 dengan amarnya menolak gugatan Penggugat.

Putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan Penggugat mengajukan Peninjauan Kembali sesuai dengan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Peninjauan Kembali No. 50/G/2018/PTUN.JKT tanggal 3 Februari 2020. Sesuai dengan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. W2-TUN1.2606/HK.06/XI/2021 tanggal 6 Desember 2021. Surat Panitera Mahkamah Agung No. MA/PANMUD/TUN/IX/228/2021 tanggal 14 September 2021, pengembalian berkas Peninjauan Kembali TUN, karena permohonan peninjauan kembali melampaui batas waktu yang ditentukan peraturan. Sehingga putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

**48. LITIGATIONS (Continued)**

**b. The Company**

Based on Case No. 105/Pdt/G/2020/PN.JKT.BRT dated February 13, 2020 at West Jakarta District Court, Wargo Birowo Cs (Plaintiffs) filed a lawsuit against the Company. The Plaintiffs demanded compensation on the land owned by PT Agung Podomoro since 1978. The lawsuit should be addressed to PT Agung Podomoro, not to the Company. The lawsuit was decided by the Judges at the West Jakarta District Court on November 17, 2021 with its verdict, the Plaintiff's claim cannot be accepted and neither party has filed an appeal within the stipulated time limit. So that this decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*).

**c. GCK**

Based on Case No. 334/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim dated October 6, 2014, GCK (Defendant V/one of the Defendant) was sued by Rusli Wahyudi (Plaintiff) related to sale of land on behalf of Sukmawijaya Bin Sumitro. The lawsuit has been decided on July 13, 2015 with the verdict rejecting the lawsuit and hence, the Plaintiff filed an appeal and has been decided by Jakarta High Court with No. 635/PDT/2016/PT.DKI on January 5, 2017 with the verdict affirming the decision of East Jakarta District Court No. 334/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim dated October 6, 2014 and upon the verdicts of High Court, Plaintiff filed the appeal on December 19, 2017. Until the issuance date of these consolidated financial statements, this case is being processed under cassation.

The law suit has no risk to GCK, as it was not related to GCK's land ownerships.

**d. GTS**

i. Based on Case No. 50/G/2018/PTUN.JKT dated March 5, 2018 at Jakarta Administrative Court, Lyston Silaen (Plaintiff) filed a lawsuit against Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Defendant) and GTS (Defendant Intervenor II) for cancelling the Letter of the Head of The Regional Land Office of West Java No. 34/Pdt/BPN 32/2017 dated December 4, 2017 regarding cancelation of Certificate Right to Build No. 3445/Bojongnangka and Certificate Right to Build No. 3447/Bojongnangka in the name of Plaintiff. Such Certificates are overlap with the land owned by GTS. This lawsuit has been decided by the Jakarta Administrative Court on September 24, 2018 with verdict to revoke the Plaintiff's lawsuit.

The lawsuit is legally binding (*inkracht van gewijsde*) and the Plaintiff has appealed for Judicial Review based on letter of notification and hand over of memory of Judicial Review No. 50/G/2018/PTUN.JKT dated February 3, 2020. In accordance with the Registrar of the Jakarta State Administrative Court No. W2-TUN1.2606/HK.06/XI/2021 dated December 6, 2021. Supreme Court Registrar's Letter No. MA/PANMUD/TUN/IX/228/2021 dated September 14, 2021, returned the TUN review file, because the request for review exceeded the time limit determined by the regulations. So that this decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**48. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)**

**d. GTS (Lanjutan)**

- ii. Berdasarkan gugatan No. 63/G/2018/PTUN.JKT tanggal 19 Maret 2018 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Nasrun Popo (Penggugat) mengajukan gugatan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Tergugat) dan GTS (Tergugat II Intervensi), untuk pembatalan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 34/Pdt/BPN 32/2017 tanggal 4 Desember 2017 tentang Pembatalan Sertifikat HGB No. 3446/Bojongnangka atas nama Penggugat. Bahwa HGB No. 3446/Bojongnangka atas nama Penggugat tumpang tindih dengan tanah milik GTS. Gugatan tersebut di atas telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 6 September 2018 dengan amarnya menolak gugatan Penggugat. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan banding tanggal 18 September 2018 dengan register No. 298/B/2018/PT. TUN.JKT dan telah diputus Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 11 Januari 2019 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 63/G/2018/PTUN.JKT.

Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, Penggugat mengajukan kasasi tanggal 31 Januari 2019, dan telah diputus dengan No. 239 K/TUN/2019 tanggal 17 Juni 2019 dengan amarnya menerima permohonan kasasi Penggugat. Atas putusan tersebut di atas, GTS mengajukan Peninjauan Kembali pada tanggal 14 Februari 2020. Permohonan Peninjauan Kembali dengan register No. 126 PK/TUN/2020 telah diputus tanggal 15 Oktober 2020 dengan amarnya, menolak permohonan Peninjauan kembali GTS. Salinan putusan Peninjauan Kembali telah diterima GTS pada tanggal 9 Juni 2021, maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*).

Perkara yang dimenangkan Penggugat adalah tanah seluas 3.268 m2, yang sebagian tanahnya merupakan sepadan sungai, sehingga putusan ini tidak berisiko bagi GTS secara material.

**e. KPP**

Berdasarkan gugatan No. 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 24 November 2017, pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Maher Algadri (Penggugat I), Hasna Sahab (Penggugat II), Adien Mishaal Algadri (Penggugat III), Emier Mishaal Algadri (Penggugat IV) mengajukan gugatan kepada Trihatma Kusuma Haliman (Tergugat), Indra Gunawan, S.H., MKn., (Turut Tergugat I), PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. (Turut Tergugat II), PT Karya Pratama Propertindo (Turut Tergugat III), menuntut pembatalan Akta Pengakuan utang No. 63 tertanggal 27 September 2013 seluruh perjanjian yang menjadi turunan dari Akta Pengakuan Hutang No. 63 tersebut, antara Tergugat dan Penggugat I, berikut antara lain 4 (empat) SKMHT atas 4 (empat) bidang tanah dan bangunan di Jalan Arco Raya No. 11, RT. 003, RW. 001, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

Gugatan ini telah diputus pada tanggal 6 Desember 2018 dengan amarnya mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian dan tidak ada amar putusan yang terkait dengan KPP.

**48. LITIGATIONS (Continued)**

**d. GTS (Continued)**

- ii. Based on Case No. 63/G/2018/PTUN.JKT dated March 19, 2018 at Jakarta Administrative Court, Nasrun Popo (Plaintiff) filed a lawsuit against Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Defendant) and GTS (Defendant Intervenor II) for cancelling the Letter of the Head of The Regional Land Office of West Java No. 34/Pdt/BPN 32/2017 dated December 4, 2017 regarding cancelation of Certificate Right to Build No. 3446/Bojongnangka in the name of Plaintiff. The Certificate are overlap with the land owned by GTS. This lawsuit has been decided by the Jakarta Administrative Court on September 6, 2018 with verdict to revoke the Plaintiff's lawsuit. For the decision, the Plaintiff filed an appeal on September 18, 2018 with register No. 298/B/2018/PT.TUN.JKT and has been decided by the Jakarta State Administrative High Court on January 11, 2019 with its ruling affirming the decision of the Jakarta State Administrative Court No. 63/G/2018/PTUN.JKT.

Upon the decision of the Jakarta State Administrative High Court, the Plaintiff filed an appeal dated January 31, 2019 and the Plaintiff's appeal have been decided under No. 239 K/TUN/2019 dated June 17, 2019 which stated that the Plaintiff's appeal is accepted. Based on the verdict, GTS demanded Judicial Review on February 14, 2020. Petition for Judicial Review with register No. 126 PK/TUN/2020 was decided on October 15, 2020 with the verdict, reject the petition for GTS judicial review. GTS received a copy of the Judicial Review decision on June 9, 2021, so this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*).

The case won by the Plaintiff is a land area of 3,268 m2, part of which is a river border, so that this decision does not pose a material risk to GTS.

**e. KPP**

Based on claim No. 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dated November 24, 2017, at the South Jakarta District Court, Maher Algadri (Plaintiff I), Hasna Sahab (Plaintiff II), Adien Mishaal Algadri (Plaintiff III), Emier Mishaal Algadri (Plaintiff IV) filed a lawsuit against Trihatma Kusuma Haliman (Defendant), Indra Gunawan, S.H., MKn., (Co Defendant I), PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. (Co Defendant II), PT Karya Pratama Propertindo (Co Defendant III), demanding the cancellation of Debt Recognition Deed No. 63 dated September 27, 2013, all agreements that are derived from Debt Recognition Deed No. 63, between the Defendant and the Plaintiff I, the following are among other things 4 (four) SKMHT on 4 (four) plots of land and buildings on Jalan Arco Raya No. 11, RT 003, RW. 001, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, South Jakarta.

This lawsuit was decided on December 6, 2018 with his envoy granting the claim of the Plaintiffs in part and there was no ruling relating to KPP.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**48. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)**

**e. KPP (Lanjutan)**

Tergugat dan Turut Tergugat III mengajukan upaya Banding pada tanggal 6 Februari 2019 dengan register No. 303/PDT/2019/PT DKI dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi pada tanggal 21 Agustus 2019 dengan amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 6 Desember 2018. Atas putusan tersebut, KPP mengajukan kasasi pada tanggal 10 Februari 2020 dengan register No. 58 K/PDT/2021 dan telah diputus tanggal 26 April 2021 dengan amarnya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*). Maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*).

Perkara hukum ini telah diputuskan yang menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima, sehingga putusan perkara tidak mempunyai risiko bagi KPP.

**f. SMD**

Berdasarkan gugatan No. 551/Pdt.G/2019/PN.BKS tanggal 2 Desember 2019 di Pengadilan Negeri Bekasi, PT Tanndon Wira Persada (Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada PT Bank Bukopin (Tergugat I), PT Asuransi Jasaraharja Putera (Tergugat II), SMD (Tergugat III), dan PT Karya Insani Sedjahtera (Tergugat IV) dengan mendalilkan pencairan Bank Garansi oleh Tergugat I kepada SMD melawan hukum, karena Penggugat mengklaim tidak wanprestasi atas pelaksanaan pekerjaan oleh Penggugat di proyek SMD. Perkara ini telah diputus pada tanggal 18 November 2020 dengan amarnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan banding pada tanggal 1 Desember 2020 dengan register No. 255/PDT/2021/PT BDG dan telah diputus tanggal 25 Juni 2021 dengan amarnya menguatkan putusan No. 551/Pdt.G/2019/PN.BKS tanggal 18 November 2020. Atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, Penggugat mengajukan kasasi tanggal 19 Agustus 2021, kemudian Penggugat menyatakan pencabutan permohonan kasasinya sesuai dengan Surat Pencabutan Permohonan Kasasi No. 30/Akta.K/2021/PN.Bks tanggal 26 Oktober 2021. Maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*).

**g. PAP**

i. Berdasarkan gugatan No. 314/Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 7 Desember 2018 di Pengadilan Negeri Cibinong, Eddy A. Layndra (Penggugat) menuntut PAP (Tergugat). Penggugat mengklaim PAP wanprestasi atas serah terima rumah. Atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 3 Oktober 2019, telah memutus dengan amarnya mengabulkan sebagian gugatan Penggugat. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan banding dengan register No. 600/PDT/2019/PT.BDG dan telah diputus pada tanggal 23 Januari 2020 dengan putusan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong. Atas putusan banding tersebut, Tergugat mengajukan kasasi dengan register No. 263 K/PDT/2021 dan telah diputus dengan amar menolak permohonan kasasi Tergugat. Maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*).

**48. LITIGATIONS (Continued)**

**e. KPP (Continued)**

The Defendant and Co-Defendant III filed an appeal on February 6, 2019 with register No. 303/PDT/2019/PT DKI and has been decided by the High Court on August 21, 2019 with a decision to affirm the decision of the South Jakarta District Court on December 6, 2018. For this decision, the KPP filed an appeal on February 10, 2020 with register No. 58 K/PDT/2021 and has been decided on April 26, 2021 with a verdict stating that the Plaintiffs' claim cannot be accepted (*Niet Onvankelijke Verklaard*). So this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*).

This legal case has been decided which states that the Plaintiffs' claim cannot be accepted, so that the decision of the case does not pose a risk to the KPP.

**f. SMD**

Based on lawsuit No. 551/Pdt.G/2019/PN.BKS dated December 2, 2019 at the Bekasi District Court, PT Tanndon Wira Persada (Plaintiff) filed a lawsuit against PT Bank Bukopin (Defendant I), PT Asuransi Jasaraharja Putera (Defendant II), SMD (Defendant III), and PT Karya Insani Sedjahtera (Defendant IV) by claiming that the withdrawal of bank guarantee by Defendant I to SMD was against the law as the plaintiff claimed that they were not default on doing their workings at SMD's project. This case was decided on November 18, 2020 with the verdict that the Plaintiff's claim could not be accepted. Regarding this decision, the Plaintiff filed an appeal on December 1, 2020. under registered No. 255/PDT/2021/PT BDG and already decided on June 25, 2021 to affirm the verdict of Bekasi District Court No. 551/Pdt.G/2019/PN.BKS dated November 18, 2020. Based on the decision of the Bandung High Court, the Plaintiff filed a cassation on August 19, 2021, then the Plaintiff declared the revocation of his cassation application in accordance with the Letter of Revocation of the Cassation Application No. 30/Akta.K/2021/PN.Bks dated October 26, 2021. So this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*).

**g. PAP**

i. Based on lawsuit No. 314/Pdt.G/2018/PN.Cbi dated December 7, 2018 at the Cibinong District Court, Eddy A. Layndra (Plaintiff) filed a lawsuit against PAP (Defendant). Plaintiff claimed that PAP has defaulted for handover of the house. Based on the lawsuit, Cibinong District Court on October 3, 2019 has decided to partially accept the lawsuit of Plaintiff. Plaintiff has appealed to High District Court based on register No. 600/PDT/2019/PT.BDG and on January 23, 2020 has decided to affirm the verdict of Cibinong District Court. Based on the appeal decision, the Defendant filed an cassation with register No. 263 K/PDT/2021 and it has been decided to reject the Defendant's cassation request. So this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*).



**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**48. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)**

**h. PAP**

- ii. Berdasarkan gugatan No. 437/Pdt.G/2020/PN.JKT.PST tanggal 5 Agustus 2020 di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Johadi Akman (Penggugat) menuntut PAP (Tergugat). Penggugat mengklaim PAP wanprestasi atas serah terima rumah. Perkara ini masih dalam proses pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 28 Januari 2021, telah diputus dengan amarnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Atas putusan tersebut, tidak pihak yang mengajukan kasasi sampai dengan batas waktu yang ditetapkan Undang-Undang, maka putusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*).
- iii. Berdasarkan gugatan No. 57/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 11 Februari 2021 pada Pengadilan Negeri Cibinong, Johadi (Penggugat) mengajukan tuntutan hukum kepada PAP (Tergugat). Penggugat menggugat perbuatan perlawanan atas pesanan rumah Penggugat.

Perkara ini telah diputus tanggal 26 Juli 2021 dengan amarnya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Atas putusan tersebut PAP mengajukan banding pada tanggal 10 Agustus 2021 dengan register No. 488/PDT/2021/PT.BDG dan telah diputus pada tanggal 18 Oktober 2021 dengan amarnya membatalkan perjanjian pemesanan rumah Penggugat. Atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung di atas, Penggugat mengajukan kasasi pada tanggal 26 November 2021. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih dalam proses.

- iv. Berdasarkan gugatan No. 128/Pdt.G/2021/PN.Cbi tanggal 13 April 2021 pada Pengadilan Negeri Cibinong, Hj. Sukmawati S. (Penggugat) mengajukan tuntutan hukum kepada PAP (Tergugat I).

Penggugat menggugat perbuatan perlawanan atas penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I. Perkara ini telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 7 Februari 2022 dengan amarnya menolak gugatan Penggugat dan menyatakan Tergugat I berhak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I. Atas putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Penggugat mengajukan banding pada tanggal 23 Februari 2022 dan sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, perkara ini masih dalam proses.

**h. KBS**

Berdasarkan gugatan No. 259/Pdt.Sus.BPSK/2019/PN.MDN tanggal 23 Mei 2019 pada Pengadilan Negeri Medan, PT Kwala Gunung (Penggugat) mengajukan tuntutan hukum kepada KBS (Tergugat). Penggugat menggugat perbuatan perlawanan atas putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan No. 033/Per/2019/BPSK.MDN tanggal 2 Mei 2019. Atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 23 September 2019, telah memutuskan dengan amarnya, gugatan tidak dapat diterima. Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan kasasi dengan register No. 565 K/PDT.Sus-BPSK/2020 dan telah diputus tanggal 9 Juni 2019 dengan amarnya Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 359/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN.Mdn tanggal 23 September 2019 yang membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen No. 033/Arbitrase/2019/BPSK-MDN tanggal 2 Mei 2019 dan menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Kota Medan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini. Maka keputusan ini telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*).

**48. LITIGATIONS (Continued)**

**h. PAP**

- ii. Based on lawsuit No. 437/Pdt.G/2020/PN.JKT.PST dated August 5, 2020 at Central Jakarta District Court, Johadi Akman (Plaintiff) filed a lawsuit against PAP (Defendant). The plaintiff claimed that PAP has defaulted in handover of the house. The lawsuit is still in process in Central Jakarta District Court. On this lawsuit, the Cibinong District Court on January 28, 2021, was decided with the objection that the Plaintiff's claim was unacceptable. Based on this decision, neither party filed an appeal until the time limit stipulated by law, then this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*).
- iii. Based on the lawsuit No. 57/Pdt.G/2020/PN.Cbi dated February 11, 2021 at the Cibinong District Court, Johadi (Plaintiff) filed a lawsuit against PAP (Defendant). The Plaintiff sued the action against the Plaintiff's house order.

This case was decided on July 26, 2021, with the decision to partially grant the Plaintiff's claim. On this decision, PAP filed an appeal on August 10, 2021 with register No. 488/PDT/2021/PT.BDG and has been terminated on October 18, 2021 with the decision to cancel the Plaintiff's house reservation agreement. Based on the decision of the Bandung High Court above, the Plaintiff filed an appeal on November 26, 2021. As of the issuance date of these consolidated financial statements, this case is still in process.

- iv. Based on the lawsuit No. 128/Pdt.G/2021/PN.Cbi dated April 13, 2021 at the Cibinong District Court, Hj. Sukmawati S. (Plaintiff) filed a lawsuit against PAP (Defendant I).

The Plaintiff sued the action against the issuance of a Hak Guna Bangunan certificate on behalf of Defendant I. This case was decided by the Panel of Judges at the Cibinong District Court on February 7, 2022, with a decision to reject the Plaintiff's claim and stated that Defendant I was entitled to the land for which a Hak Guna Bangunan certificate was issued. name of Defendant I. Based on the decision of the Cibinong District Court, the plaintiff filed an appeal on February 23, 2022 and until the issuance date of these consolidated financial statements, this case is still in process.

**h. KBS**

Based on lawsuit No. 259/Pdt.Sus.BPSK/2019/PN.MDN dated on May 23, 2019 at Medan District Court, PT Kwala Gunung (Plaintiff) filed a lawsuit against KBS (Defendant). Plaintiff claimed that KBS has conducted against the verdict of arbitrage of Board of Consumer Arbitration (BPSK) of Medan City No.033/Per/2019/BPSK.MDN dated May 2, 2019. Based on the lawsuit of Medan District Court on September 23, 2019 has decided the lawsuit was not acceptable. Based on this decision, the Plaintiff filed an cassation with register No. 565 K/PDT.Sus-BPSK/2020 and the date has been decided June 9, 2019 with the amarnya Cancel the Medan District Court Decision No. 359/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN.Mdn dated September 23, 2019, which canceled the Decision of the Consumer Dispute Settlement Body No. 033/Arbitrase/2019/BPSK-MDN dated May 2, 2019 and stated that the Medan City Dispute Settlement Agency was not authorized to examine and try this case. So this decision has permanent force (*inkracht van gewijsde*).

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**48. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)**

**i. MWS**

Berdasarkan gugatan No. 521/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR tanggal 24 September 2020 pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Johadi cs (Penggugat) mengajukan tuntutan hukum kepada MWS (Tergugat). Perkara ini telah diputus tanggal 16 September 2021 dengan amarnya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Atas putusan tersebut, MWS mengajukan banding pada tanggal 21 September 2021 dan telah diputus Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta No. 136/PDT/2022/PT.DKI tanggal 25 Februari 2022 dengan amarnya membatalkan putusan No. 521/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR tanggal 16 September 2021 dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, belum diketahui pihak yang mengajukan kasasi.

**48. LITIGATIONS (Continued)**

**i. MWS**

Based on the lawsuit No. 521/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR dated September 24, 2020 at the North Jakarta District Court, Johadi cs (Plaintiff) filed a lawsuit against MWS (Defendant). This case was decided on September 16, 2021, with the decision to partially grant the Plaintiff's claim. Based on this decision, MWS filed an appeal on September 21, 2021 and the Jakarta High Court Judge No. 136/PDT/2022/PT.DKI dated February 25, 2022, with a decision to cancel the decision No. 521/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR dated September 16, 2021 and stated that the Plaintiff's claim was unacceptable. As of the issuance date of these consolidated financial statements, it is not yet known who filed the cassation.

**49. CATATAN PENDUKUNG LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**

Transaksi signifikan nonkas dari aktivitas investasi terdiri dari:

|  | 2021        | 2020        |
|--|-------------|-------------|
| Penambahan aset tetap melalui:                 |             |             |
| Kapitalisasi beban bunga pinjaman              | -           | 33.119.311  |
| Utang usaha kepada pihak ketiga                | 173.129.366 | -           |
| Penambahan properti investasi melalui:         |             |             |
| Kapitalisasi beban bunga pinjaman              | 30.166.190  | 14.927.074  |
| Penambahan persediaan aset real estat melalui: |             |             |
| Kapitalisasi beban bunga pinjaman              | 70.213.753  | 124.027.597 |
| Utang usaha kepada pihak ketiga                | 53.064.414  | -           |

**49. NOTES SUPPORTING CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**

Significant non-cash transactions from investing activities are as follows:

|  | 2021                          |                        |                            |   |                                   |
|--|-------------------------------|------------------------|----------------------------|---|-----------------------------------|
|  | Arus kas/Cash flows           |                        | Arus nonkas/Non-cash flows |   |                                   |
|  | 1 Januari/<br>January 1, 2021 | Penerimaan/<br>Receipt | Pembayaran/<br>Payment     | Efek pertukaran mata uang asing/Effects of foreign exchange | 31 Desember/<br>December 31, 2021 |
| Surat utang jangka menengah/Medium term notes (Catatan/Note 19)                    | 350.000.000                   | -                      | -                          | -   | 350.000.000                       |
| Utang bank/Bank loans (Catatan/Note 18)  | 19.320.367                    | 59.646.669             | (26.953.615)               | -   | 52.013.421                        |
| Utang jangka panjang - Utang bank/Long term loan - Bank loan (Catatan/Note 23)     | 3.576.113.972                 | 216.127.026            | (157.227.613)              | -   | 3.637.148.788                     |
| Obligasi/Bond Payable (Catatan/Note 24)  | 4.058.213.493                 | -                      | -                          | 183.372.436   | 4.248.118.958                     |
| Utang lembaga keuangan lainnya/Other financial institution loans (Catatan/Note 27) | 1.820.242.276                 | -                      | -                          | (19.008.000)  | 1.811.168.671                     |
| <b>Jumlah/Total</b>  | <b>9.823.890.108</b>          | <b>275.773.695</b>     | <b>(184.181.228)</b>       | <b>164.364.436</b>  | <b>10.098.449.838</b>             |

Transaksi nonkas dari aktivitas pendanaan ditunjukkan dalam rekonsiliasi liabilitas dari transaksi pendanaan di bawah ini.

Non-cash transactions from financing activities are shown in the reconciliation of liabilities from financing transactions below.

|  | 2020                          |                        |                            |   |                                   |
|--|-------------------------------|------------------------|----------------------------|---|-----------------------------------|
|  | Arus kas/Cash flows           |                        | Arus nonkas/Non-cash flows |   |                                   |
|  | 1 Januari/<br>January 1, 2020 | Penerimaan/<br>Receipt | Pembayaran/<br>Payment     | Efek pertukaran mata uang asing/Effects of foreign exchange | 31 Desember/<br>December 31, 2020 |
| Surat utang jangka menengah/Medium term notes (Catatan/Note 19)                    | 350.000.000                   | -                      | -                          | -   | 350.000.000                       |
| Utang bank/Bank loan (Catatan/Note 18)   | 33.767.243                    | 28.608.413             | (43.055.289)               | -   | 19.320.367                        |
| Utang jangka panjang - Utang bank/Long term loan - Bank loan (Catatan/Note 23)     | 3.571.947.251                 | 242.492.123            | (238.325.402)              | -   | 3.576.113.972                     |
| Obligasi/Bond Payable (Catatan/Note 24)  | 4.115.000.560                 | -                      | -                          | (67.670.629)  | 4.058.213.493                     |
| Utang lembaga keuangan lainnya/Other financial institution loans (Catatan/Note 27) | 1.733.443.194                 | 1.817.403.707          | (1.835.372.802)            | 123.823.789   | 1.820.242.276                     |
| <b>Jumlah/Total</b>  | <b>9.804.158.248</b>          | <b>2.088.504.243</b>   | <b>(2.116.753.493)</b>     | <b>56.153.160</b>   | <b>9.823.890.108</b>              |

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

**50. INFORMASI KEUANGAN TERSENDIRI PERUSAHAAN**

Informasi keuangan tersendiri Entitas Induk menyajikan informasi laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas, di mana penyertaan saham pada entitas anak dicatat dengan metode biaya.

Informasi keuangan tersendiri Entitas Induk disajikan sebagai informasi tambahan pada laporan keuangan konsolidasian ini.

**51. OTORISASI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 5 April 2022.

**50. THE COMPANY'S SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**

*Separate financial information of the Parent Entity presents statements of financial position, statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows, which the investment in subsidiaries are recorded using cost method.*

*The separate financial information of the Parent Entity are presented as supplementary information to these consolidated financial statements.*

**51. AUTHORIZATION OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

*The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements were the responsibilities of the management, and were approved by the Directors and authorized for issue on April 5, 2022.*

Lampiran I

Attachment I

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK  
31 DESEMBER 2021  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION OF PARENT ENTITY  
DECEMBER 31, 2021  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

|  | 2021                  | 2020                  |  |
|--|-----------------------|-----------------------|--|
| <b>ASET</b>                              |                       |                       | <b>ASSETS</b>                              |
| <b>ASET LANCAR</b>                       |                       |                       | <b>CURRENT ASSETS</b>                      |
| Kas dan setara kas                       | 227.621.483           | 375.816.065           | Cash and cash equivalents                  |
| Piutang usaha kepada pihak ketiga - neto | 16.606.062            | 32.230.979            | Trade receivables from third parties - net |
| Piutang lain-lain                        |                       |                       | Other receivables                          |
| Pihak berelasi                           | 896.532.659           | 1.829.504.429         | Related parties                            |
| Pihak ketiga                             | 146.033.109           | 130.641.255           | Third parties                              |
| Persediaan - aset real estat             | 38.541.830            | 54.119.785            | Inventories - real estate assets           |
| Pajak dibayar di muka                    | 2.284.863             | 8.453.853             | Prepaid taxes                              |
| Biaya dibayar di muka                    | 16.586.197            | 17.474.411            | Prepaid expenses                           |
| Uang muka                                | 1.328.542.068         | 1.366.168.653         | Advances                                   |
| <b>Jumlah Aset Lancar</b>                | <b>2.672.748.271</b>  | <b>3.814.409.430</b>  | <b>Total Current Assets</b>                |
| <b>ASET TIDAK LANCAR</b>                 |                       |                       | <b>NON-CURRENT ASSETS</b>                  |
| Persediaan - aset real estat             | 45.108.950            | 45.108.950            | Inventories - real estate assets           |
| Aset keuangan lainnya                    | 426.509.904           | 621.867.583           | Other financial assets                     |
| Uang muka investasi saham                | 17.876.455            | 30.845.345            | Advance in investment in shares            |
| Investasi saham pada entitas anak *)     | 9.155.294.457         | 8.264.823.857         | Investment in subsidiaries *)              |
| Investasi saham pada entitas asosiasi *) | 1.003.324.071         | 1.003.324.071         | Investment in associates *)                |
| Properti investasi - neto                | 1.087.056.257         | 1.127.729.720         | Investment properties - net                |
| Aset tetap - neto                        | 36.208.130            | 39.509.458            | Property and equipment - net               |
| Lain-lain                                | 90.500                | 90.500                | Others                                     |
| <b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>          | <b>11.771.468.724</b> | <b>11.133.299.484</b> | <b>Total Non-current Assets</b>            |
| <b>JUMLAH ASET</b>                       | <b>14.444.216.995</b> | <b>14.947.708.914</b> | <b>TOTAL ASSETS</b>                        |

\*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode biaya

\*) Investments in subsidiaries and associates are accounted for using the cost method

Lampiran I

Attachment I

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK  
31 DESEMBER 2021  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION OF PARENT ENTITY  
DECEMBER 31, 2021  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

|  | 2021                  | 2020                  |  |
|--|-----------------------|-----------------------|--|
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>  |                       |                       | <b>LIABILITIES AND EQUITY</b>  |
| <b>LIABILITAS</b>  |                       |                       | <b>LIABILITIES</b>   |
| <b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>  |                       |                       | <b>CURRENT LIABILITIES</b>   |
| Utang usaha kepada pihak ketiga  | 49.901.546            | 62.635.130            | Trade payables to third parties  |
| Utang lain-lain  |                       |                       | Other payables   |
| Pihak berelasi   | 482.003.868           | 508.430.613           | Related parties  |
| Pihak ketiga   | 169.888.482           | 165.058.259           | Third parties  |
| Utang pajak  | 21.412.817            | 8.709.397             | Tax payable  |
| Utang akrual   | 73.849.728            | 74.152.560            | Accrued payables   |
| Utang lembaga keuangan lainnya   | 1.811.168.671         | -                     | Other financial institutions loans   |
| Uang muka penjualan dan pendapatan<br>diterima dimuka - bagian yang<br>direalisasi dalam satu tahun                      | 139.743.843           | 158.278.968           | Advances from customers and<br>unearned revenues -<br>realizable within one year                                 |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>   | <b>2.747.968.955</b>  | <b>977.264.927</b>    | <b>Total Current Liabilities</b>   |
| <b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>   |                       |                       | <b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>   |
| Utang lain-lain - pihak berelasi   | 4.215.637.578         | 4.161.399.789         | Other payable to related party   |
| Utang lembaga keuangan lainnya   |                       | 1.820.242.276         | Other financial institutions loans   |
| Instrumen keuangan derivatif   | 53.528.497            | 105.688.133           | Derivative financial instruments   |
| Uang muka penjualan dan pendapatan<br>diterima dimuka - setelah dikurangi bagian<br>yang direalisasi dalam satu tahun    | 34.769.260            | 34.140.651            | Advances from customers and<br>unearned revenues - net of realizable within<br>one year                          |
| Uang jaminan penyewa   | 76.490.363            | 68.911.388            | Tenants security deposits  |
| Liabilitas imbalan pascakerja  | 39.943.376            | 44.827.817            | Post-employment benefits obligation  |
| <b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>  | <b>4.420.369.074</b>  | <b>6.235.210.054</b>  | <b>Total Non-current Liabilities</b>   |
| <b>JUMLAH LIABILITAS</b>   | <b>7.168.338.029</b>  | <b>7.212.474.981</b>  | <b>TOTAL LIABILITIES</b>   |
| <b>EKUITAS</b>   |                       |                       | <b>EQUITY</b>  |
| Modal saham - nilai nominal Rp 100 per<br>saham  |                       |                       | Share capital - Rp 100 par value per share   |
| Modal dasar - 57.400.000.000 saham,<br>Modal ditempatkan dan disetor<br>22.699.326.779 saham pada tahun 2021<br>dan 2020 | 2.269.932.678         | 2.269.932.678         | Authorized - 57,400,000,000 shares,<br>Subscribed and fully paid-up<br>22,699,326,779 shares on 2021<br>and 2020 |
| Tambahan modal disetor - neto  | 1.680.484.344         | 1.680.484.344         | Additional paid-in capital - net   |
| Komponen ekuitas lainnya   | 35.411.406            | 35.411.406            | Other equity component   |
| Penghasilan komprehensif lain  | (253.699.448)         | (175.405.630)         | Other comprehensive income   |
| Saldo laba   |                       |                       | Retained earnings  |
| Ditentukan penggunaannya   | 110.000.000           | 110.000.000           | Appropriated   |
| Tidak ditentukan penggunaannya   | 3.433.749.986         | 3.814.811.135         | Unappropriated   |
| <b>JUMLAH EKUITAS</b>  | <b>7.275.878.966</b>  | <b>7.735.233.933</b>  | <b>TOTAL EQUITY</b>  |
| <b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>   | <b>14.444.216.995</b> | <b>14.947.708.914</b> | <b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>  |

\*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode biaya

\*) Investments in subsidiaries and associates are accounted for using the cost method

Lampiran II

Attachment II

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**  
**ENTITAS INDUK \*)**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk**  
**STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**  
**OF PARENT ENTITY \*)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

|   | 2021                 | 2020                 |   |
|---|----------------------|----------------------|---|
| <b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>                     |                      |                      | <b>SALES AND REVENUES</b>                                 |
| Pendapatan sewa   | 308.673.705          | 331.951.021          | Rent income   |
| Penjualan   | 28.519.763           | 705.540.178          | Sales   |
| Jumlah  | 337.193.468          | 1.037.491.199        | Total   |
| <b>BEBAN POKOK PENJUALAN<br/>DAN BEBAN LANGSUNG</b>       |                      |                      | <b>COST OF SALES AND<br/>DIRECT COSTS</b>                 |
| Pendapatan sewa   | (40.673.463)         | (45.924.942)         | Rent income   |
| Penjualan   | (15.577.955)         | (131.876.153)        | Sales   |
| Jumlah  | (56.251.418)         | (177.801.095)        | Total   |
| <b>LABA KOTOR</b>   | 280.942.050          | 859.690.104          | <b>GROSS PROFIT</b>                                       |
| Beban penjualan   | (4.169.309)          | (10.211.282)         | Selling expenses  |
| Beban umum dan administrasi                               | (112.104.092)        | (157.642.089)        | General and administrative expenses                       |
| Beban pajak final   | (31.554.926)         | (52.996.328)         | Final tax expense   |
| Penghasilan bunga   | 3.737.854            | 4.674.586            | Interest income   |
| Pendapatan dividen entitas anak dan entitas<br>asosiasi   | 140.293.803          | 408.394.846          | Dividend income from subsidiaries and<br>associates       |
| Pendapatan dividen investasi SHREIT                       | -                    | 1.784.535            | Dividend income from investment in SHREIT                 |
| Beban bunga dan biaya keuangan                            | (705.908.899)        | (615.349.044)        | Interest expense and financial charges                    |
| Laba instrumen keuangan derivatif                         | 52.159.636           | 66.450.232           | Gain on derivative financial instruments                  |
| Kerugian lainnya - neto                                   | (3.359.217)          | (173.914.847)        | Other losses - net  |
| <b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK</b>                          | (379.963.100)        | 330.880.713          | <b>PROFIT (LOSS) BEFORE TAX</b>                           |
| Beban pajak penghasilan - neto                            | (1.098.049)          | (364.913)            | Income tax expense - net                                  |
| <b>LABA (RUGI) NETO</b>                                   | <b>(381.061.149)</b> | <b>330.515.800</b>   | <b>NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR</b>                     |
| <b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>                      | <b>(78.293.818)</b>  | <b>(126.076.398)</b> | <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>                         |
| <b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF<br/>TAHUN BERJALAN</b> | <b>(459.354.967)</b> | <b>204.439.402</b>   | <b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)<br/>FOR THE YEAR</b> |

\*) Investasi saham pada entitas anak dan asosiasi dicatat dengan menggunakan metode biaya

\*) Investments in subsidiaries and associates are accounted for using the cost method

Lampiran III

Attachment III

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk  
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY OF PARENT ENTITY  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

|   | Modal disetor/<br><i>Paid-up capital</i> | Tambahannya/<br><i>Additional paid-in capital</i> | Uang muka<br>setoran modal/<br><i>Advance for share capital subscription</i> | Komponen<br>ekuitas<br>lainnya/<br><i>Other equity component</i> | Penghasilan Komprehensif Lain/<br><i>Other Comprehensive Income</i>   |  | Saldo laba/ <i>Retained earnings</i>                |   | Jumlah Ekuitas/<br><i>Total Equity</i> |   |
|---|--|---|--|--|---|--|---|---|--|---|
|   |  |   |  |  | Kerugian nilai wajar<br>neto atas aset<br>keuangan lainnya<br><i>"FVOCI"/<br/>Net fair value<br/>loss in<br/>financial assets<br/>"FVOCI"</i> | Pengukuran<br>kembali liabilitas<br>imbalan pascakerja/<br><i>Remeasurement<br/>of post employment<br/>benefits<br/>obligation</i> | Ditentukan<br>penggunaannya/<br><i>Appropriated</i> | Tidak ditentukan<br>penggunaannya/<br><i>Unappropriated</i> |  |   |
| <b>Saldo per 1 Januari 2020<br/>setelah penyesuaian</b> | <b>1.936.456.170</b>                     | <b>1.213.617.233</b>                              | <b>800.000.000</b>   | <b>35.411.406</b>  | <b>(65.665.229)</b>   | <b>16.335.997</b>  | <b>110.000.000</b>                                  | <b>3.484.295.335</b>  | <b>7.530.450.912</b>                   | <b>Balance as of<br/>January 1, 2020<br/>after adjustment</b> |
| Penerbitan saham<br>dari PMHMETD                        | 333.476.508                              | 466.867.111                                       | (800.000.000)  | -  | -   | -  | -   | -   | 343.619                                | Share issued by PMHMETD                                       |
| Jumlah laba komprehensif<br>tahun berjalan              | -  | -   | -  | -  | (158.009.966)   | 31.933.568   | -   | 330.515.800   | 204.439.402                            | Total comprehensive income<br>for the year                    |
| <b>Saldo per<br/>31 Desember 2020</b>                   | <b>2.269.932.678</b>                     | <b>1.680.484.344</b>                              | <b>-</b>   | <b>35.411.406</b>  | <b>(223.675.195)</b>  | <b>48.269.565</b>  | <b>110.000.000</b>                                  | <b>3.814.811.135</b>  | <b>7.735.233.933</b>                   | <b>Balance as of<br/>December 31, 2020</b>                    |
| Jumlah rugi komprehensif<br>tahun berjalan              | -  | -   | -  | -  | (75.019.763)  | (3.274.055)  | -   | (381.061.149)   | (459.354.967)                          | Total comprehensive loss<br>for the year                      |
| <b>Saldo per<br/>31 Desember 2021</b>                   | <b>2.269.932.678</b>                     | <b>1.680.484.344</b>                              | <b>-</b>   | <b>35.411.406</b>  | <b>(298.694.958)</b>  | <b>44.995.510</b>  | <b>110.000.000</b>                                  | <b>3.433.749.986</b>  | <b>7.275.878.966</b>                   | <b>Balance as of<br/>December 31, 2021</b>                    |

Lampiran IV

Attachment IV

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk**  
**LAPORAN ARUS KAS ENTITAS INDUK**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk**  
**STATEMENT OF CASH FLOWS OF PARENT ENTITY**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(Expressed in thousand of Rupiah, unless otherwise stated)

|   | 2021                 | 2020                 |   |
|---|----------------------|----------------------|---|
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>                            |                      |                      | <b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>                                     |
| Penerimaan kas dari pelanggan atas penjualan                      | 50.397.100           | 756.837.330          | Cash receipts from customers for sales  |
| Penerimaan kas dari pelanggan atas sewa                           | 286.594.020          | 217.120.679          | Cash receipts from customers for rent   |
| Pembayaran beban pajak final                                      | (2.079.853)          | (23.870.200)         | Final tax expense paid  |
| Penerimaan kas dari pelanggan - neto                              | 334.911.267          | 950.087.809          | Cash receipts from customers - net  |
| Pembayaran kas kepada karyawan                                    | (75.832.364)         | (86.725.872)         | Cash paid to employees  |
| Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya | (70.575.286)         | (489.713.696)        | Cash paid to suppliers and other operating expenses                             |
| Kas diperoleh dari operasi  | 188.503.617          | 373.648.241          | Cash provided by operations   |
| Pembayaran beban bunga dan biaya keuangan                         | (591.838.803)        | (611.002.965)        | Interest and financial charges paid   |
| Pembayaran pajak penghasilan                                      | (909.345)            | (364.913)            | Income taxes paid   |
| <b>Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi</b>                 | <b>(404.244.531)</b> | <b>(237.719.637)</b> | <b>Net Cash Used in Operating Activities</b>                                    |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>                          |                      |                      | <b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>                                     |
| Penerimaan dividen entitas anak                                   | 97.599.554           | 375.444.846          | Dividends received from subsidiaries  |
| Penerimaan (pemberian) piutang lain-lain dari pihak berelasi      | (94.939.421)         | 361.940.846          | Increase (decrease) in other account receivable from related parties            |
| Penerimaan dividen entitas asosiasi                               | 1.400.000            | 32.950.000           | Dividends received from associates  |
| Penerimaan bunga  | 3.717.814            | 4.674.586            | Interest received   |
| Penerimaan dividen keuangan lainnya investasi - saham dan unit    | -                    | 1.784.535            | Dividends received from other financial assets - investment in shares and units |
| Pengembalian (penempatan) aset keuangan lainnya                   | 120.165.957          | (6.678.403)          | Repayment (placement) of other financial assets                                 |
| Perolehan aset tetap  | (3.699.094)          | (13.690.836)         | Acquisitions of property and equipment  |
| Pengembalian (penempatan) uang muka investasi saham               | 22.968.890           | (30.800.000)         | Repayment (placement) advance investment in subsidiaries                        |
| Peningkatan investasi saham pada entitas anak                     | (7.708.600)          | (142.817.390)        | Increase in investment in subsidiaries  |
| Penurunan investasi saham pada entitas anak                       | 116.495.500          | 7.000.000            | Decrease in investment in subsidiaries  |
| <b>Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Investasi</b>                | <b>256.000.600</b>   | <b>589.808.184</b>   | <b>Net Cash Provided by Investing Activities</b>                                |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>                          |                      |                      | <b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>                                     |
| Penerimaan dari utang lembaga keuangan lainnya                    | -                    | 1.817.403.707        | Receipt loan from other financial institution                                   |
| Penerimaan penerbitan saham dari PMHMETD                          | -                    | 343.619              | Proceeds from share issued by PMHMETD   |
| Pembayaran utang lembaga keuangan lainnya                         | -                    | (1.867.356.668)      | Payment of loan from other financial institution                                |
| <b>Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan</b>               | <b>-</b>             | <b>(49.609.342)</b>  | <b>Net Cash Used in Financing Activities</b>                                    |
| <b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS</b>               | <b>(148.243.931)</b> | <b>302.479.205</b>   | <b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>                     |
| <b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>                              | <b>375.816.065</b>   | <b>72.553.098</b>    | <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR</b>                           |
| Pengaruh perubahan kurs mata uang asing                           | 49.349               | 783.762              | Effect of foreign exchange rate changes   |
| <b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>                             | <b>227.621.483</b>   | <b>375.816.065</b>   | <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR</b>                                 |



**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk**  
**INFORMASI INVESTASI DALAM ENTITAS ANAK DAN**  
**ENTITAS ASOSIASI**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021**

**PT AGUNG PODO MORO LAND Tbk**  
**INFORMATION ON INVESTMENT IN SUBSIDIARIES AND**  
**ASSOCIATES**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**

Perincian investasi dalam entitas anak dan entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

The details of investment subsidiaries and associates are as follows:

| Entitas anak dan entitas asosiasi/Subsidiaries and Associates         | Persentase Kepemilikan/<br>Percentage of Ownership |         |
|---|--|---------|
|   | 2021   | 2020    |
| <b><u>Kepemilikan langsung/Direct ownership</u></b>                   |  |         |
| PT Brilliant Sakti Persada (BSP)                                      | 58,84%   | 58,84%  |
| PT Kencana Unggul Sukses (KUS)  | 99,98%   | 99,98%  |
| PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)   | 60,00%   | 60,00%  |
| PT Intersatria Budi Karya Pratama (IBKP)                              | 80,00%   | 80,00%  |
| PT Buana Surya Makmur (BSM)   | 99,94%   | 99,94%  |
| PT Kharisma Bhakti Sejahtera (KBS)                                    | 70,00%   | 70,00%  |
| PT Central Indah Palace (CIP)   | 75,00%   | 75,00%  |
| PT Pesona Gerbang Karawang (PGK)                                      | 90,00%   | 90,00%  |
| PT Putra Adhi Prima (PAP)   | 99,90%   | 99,90%  |
| PT Cipta Pesona Karya (CPKA)  | 99,99%   | 99,99%  |
| PT Karya Gemilang Perkasa (KGP)                                       | 99,90%   | 99,90%  |
| PT Tiara Metropolitan Indah (TMI)                                     | 99,93%   | 99,93%  |
| PT Alam Hijau Teduh (AHT)   | 80,00%   | 80,00%  |
| PT Central Cipta Bersama (CCB)  | 51,00%   | 51,00%  |
| PT Tunas Karya Bersama (TKB)  | 51,00%   | 51,00%  |
| PT Sentral Agung Indah (SAI)  | 51,00%   | 51,00%  |
| PT Agung Kencana Sukses (AKS)   | 100,00%  | 100,00% |
| PT JKS Realty (JKS)   | 51,00%   | 51,00%  |
| PT Pandega Citraniaga (PCN)   | 65,00%   | 65,00%  |
| PT Bali Perkasa Sukses (BPS)  | 63,00%   | 63,00%  |
| PT Buana Makmur Indah (BMI)   | 55,00%   | 55,00%  |
| PT Graha Tunas Selaras (GTS)  | 100,00%  | 100,00% |
| PT Alam Makmur Indah (AMI)  | 70,00%   | 70,00%  |
| PT Tritunggal Lestari Makmur (TTLM)                                   | 99,98%   | 90,00%  |
| PT Karya Pratama Propertindo (KPP)                                    | 100,00%  | 100,00% |
| PT Simprug Mahkota Indah (SMI)  | 60,00%   | 60,00%  |
| PT Agung Pesona Unggul (APU)  | 100,00%  | 100,00% |
| PT Pesona Agung Lestari (PAL)   | 100,00%  | 100,00% |
| PT Griya Agung Sukses (GAS)   | 100,00%  | 100,00% |
| PT Dimas Pratama Indah (DPI)  | 80,00%   | 80,00%  |
| PT Sinar Menara Deli (SMD)  | 58,00%   | 58,00%  |
| PT Wahana Sentra Sejati (WSS)   | 69,00%   | 69,00%  |
| PT Caturmas Karsaudara (CMK)  | 50,01%   | 50,01%  |
| PT Graha Cipta Kharisma (GCK)   | 85,00%   | 85,00%  |
| PT Central Tata Makmur (CTM)  | 99,98%   | 99,98%  |
| PT Podomoro Bangun Abadi (PBA)  | 99,98%   | 99,98%  |
| PT Podomoro Central Sejahtera (PCS)                                   | 99,98%   | 99,98%  |
| PT Podomoro Sukses Lestari (PSL)                                      | 99,98%   | 99,98%  |
| PT Podomoro Batununggal Indah (PBI)                                   | 70,00%   | 70,00%  |
| APL Realty Holdings Pte. Ltd (APLR)                                   | 100,00%  | 100,00% |
| <b><u>Kepemilikan tidak langsung/Indirect ownership</u></b>           |  |         |
| PT Pluit Propertindo (PP) <sup>a)</sup>                               | 52,78%   | 52,78%  |
| PT Agung Dinamika Perkasa (ADP) <sup>b)</sup>                         | 99,97%   | 99,97%  |
| PT Muara Wisesa Samudra (MWS) <sup>b)</sup>                           | 79,98%   | 79,98%  |
| PT Tirta Kelola Sukses (TKS) <sup>b)</sup>                            | 99,97%   | 99,97%  |
| PT Kencana Kelola Sukses (KKS) <sup>b)</sup>                          | 99,88%   | 99,88%  |
| PT Buana Surya Lestari (BSL) <sup>c)</sup>                            | 89,94%   | 89,94%  |
| PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) <sup>c)</sup>                          | 99,94%   | 99,94%  |
| PT Astakona Megahtama (AM) <sup>d)</sup>                              | 89,99%   | 89,99%  |
| PT Tatar Kertabumi (TK) <sup>d)</sup>                                 | 89,99%   | 89,99%  |
| PT Pandega Layar Prima (PLP) <sup>e)</sup>                            | 64,94%   | 64,94%  |
| Podomoro Properties Pte. Ltd (PPR) <sup>f)</sup>                      | 100,00%  | 100,00% |
| PT Pesona Mitra Kembar Mas (PMKM) <sup>g)</sup>                       | 62,29%   | 62,29%  |
| PT Kota Podomoro Tenjo Sejahtera (KPTS) <sup>h)</sup>                 | 99,98%   | 99,98%  |
| <b><u>Entitas asosiasi/Associated companies</u></b>                   |  |         |
| PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)                                      | 25,50%   | 25,50%  |
| PT Citra Gemilang Nusantara dan entitas anak/and its subsidiary (CGN) | 35,00%   | 35,00%  |

- a) Kepemilikan tidak langsung melalui KGP/Indirect ownership through KGP  
b) Kepemilikan tidak langsung melalui KUS/Indirect ownership through KUS  
c) Kepemilikan tidak langsung melalui BSM/Indirect ownership through BSM  
d) Kepemilikan tidak langsung melalui PGK/Indirect ownership through PGK  
e) Kepemilikan tidak langsung melalui PCN/Indirect ownership through PCN  
f) Kepemilikan tidak langsung melalui APLR/Indirect ownership through APLR  
g) Kepemilikan tidak langsung melalui CTM/Indirect ownership through CTM  
h) Kepemilikan tidak langsung melalui PAL/Indirect ownership through PAL