

PT Duta Anggada Realty Tbk.
dan entitas anaknya/*and its subsidiaries*

Laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2021
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
beserta laporan auditor independen/
*Consolidated financial statements as of December 31, 2021
and for the year then ended with independent auditors' report*



SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT

BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR THE
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021
AND FOR THE YEAR THEN ENDED

PT Duta Anggada Realty Tbk. ("Perusahaan")
dan entitas anaknya

PT Duta Anggada Realty Tbk. ("the Company")
and its subsidiaries

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini

We, the undersigned:

Nama	Ventje C. Suardana	Name
Alamat kantor	Plaza Chase, Lantai 21 Jl. Jend. Sudirman Kav. 21 Jakarta Selatan	Office address
Alamat domisili	Jl. Janur Eloq III, QB 11, No. 3 Kelapa Gading, Jakarta Utara +62 21 520 8000	Domicile address
Nomor telepon	+62 21 520 8000	Telephone number
Jabatan	Direktur Utama / President Director	Position
Nama	Randy Angkosubroto	Name
Alamat kantor	Plaza Chase, Lantai 21 Jl. Jend. Sudirman Kav. 21 Jakarta Selatan	Office address
Alamat domisili	Simprug Golf IX No. 140 Kebayoran Lama, Jakarta Selatan +62 21 520 8000	Domicile address
Nomor telepon	+62 21 520 8000	Telephone number
Jabatan	Direktur / Director	Position

Menyatakan bahwa:

Declare that:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya;
2. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya telah dimuat secara benar dan lengkap;
b. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan dan entitas anaknya.

1. Responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries;
2. The consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information in the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries has been disclosed in a complete and truthful manner;
b. The consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material facts;
4. We are responsible for internal control system of the Company and its subsidiaries.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We certified the accuracy of this statement.

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

Jakarta, 6 April 2022/April 6, 2022
PT Duta Anggada Realty Tbk.



Ventje C. Suardana
Direktur Utama/President Director

Randy Angkosubroto
Direktur/Director

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
WITH INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

Daftar Isi

Table of Contents

Halaman/
Page

		<i>Independent Auditors' Report</i>
Laporan Auditor Independen		
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian.....	1-2 <i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian.....	3-4 <i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian.....	5 <i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian.....	6-7 <i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8-136 <i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>



Building a better
working world

Purwantono, Sungkoro & Surja

Indonesia Stock Exchange Building
Tower 2, 7th Floor
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
Jakarta 12190, Indonesia

Tel : +62 21 5289 5000
Fax: +62 21 5289 4100
ey.com/id

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 00473/2.1032/AU.1/03/0701-2/1/IV/2022

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi
PT Duta Anggada Realty Tbk.**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Duta Anggada Realty Tbk. ("Perusahaan") dan entitas anaknya 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.

Independent Auditors' Report

Report No. 00473/2.1032/AU.1/03/0701-2/1/IV/2022

**The Shareholders and the Boards of
Commissioners and Directors
PT Duta Anggada Realty Tbk.**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Duta Anggada Realty 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.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00473/2.1032/AU.1/03/0701-2/1/IV/2022 (lanjutan)

Tanggung jawab auditor (lanjutan)

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 keefektivitasan 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.

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 Duta Anggada Realty Tbk. dan entitas anaknya 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.

Independent Auditors' Report (continued)

Report No. 00473/2.1032/AU.1/03/0701-2/1/IV/2022 (continued)

Auditors' responsibility (continued)

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.

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 Duta Anggada Realty 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.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00473/2.1032/AU.1/03/0701-2/1/IV/2022 (lanjutan)

Penekanan suatu hal

Seperti yang dijelaskan pada Catatan 39 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, Perusahaan dan entitas anaknya mengalami total rugi komprehensif konsolidasian sebesar Rp411 miliar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, dan pada tanggal tersebut, total liabilitas jangka pendek konsolidasiannya melebihi total aset lancar konsolidasiannya sebesar Rp1.098 miliar. Kondisi tersebut, bersama dengan hal-hal lain sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 39, mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan dan entitas anaknya untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Independent Auditors' Report (continued)

Report No. 00473/2.1032/AU.1/03/0701-2/1/IV/2022 (continued)

Emphasis of matter

As discussed to in Note 39 to the accompanying consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries incurred consolidated total comprehensive loss amounting to Rp411 billion for the year ended December 31, 2021, and as of that date, their consolidated total current liabilities exceeded their consolidated total current assets by Rp1,098 billion. These conditions, along with other matters as set forth in Note 39, indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt on the ability of the Company and its subsidiaries to continue as a going concern. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Purwantono, Sungkoro & Surja



Sinarta

Registrasi Akuntan Publik No. AP.0701/Public Accountant Registration No. AP.0701

6 April 2022/April 6, 2022



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION**
As of December 31, 2021
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	Catatan/ Notes	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	95.141.814	2,4	30.173.064	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	63.458.388	2,5	121.313.693	Trade receivables
Pihak ketiga	15		370.882	Third parties
Pihak berelasi	1.363.933	31		Related parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	4.480.543	2,5	3.904.000	Other receivables - third parties
Persediaan	5.823.290	2,7,15	6.826.496	Inventories
Uang muka	16.209.103	6	16.436.930	Advances
Pajak dibayar di muka	914.755	2,8	990.536	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka, neto	1.466.604	2,9	1.659.035	Prepaid expenses, net
Aset lancar lain-lain, neto	34.431	2,14	694.081	Other current assets, net
Total Aset Lancar	188.892.861		182.368.717	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Properti investasi, neto	2.143.094.167	2,10,15	2.191.068.518	Investment properties, net
Aset tetap, neto	759.682.221	2,11,15	809.951.582	Fixed assets, net
Proyek dalam penyelesaian	3.077.081.120	2,12,15	3.056.766.693	Constructions in progress
Tanah untuk pengembangan	336.961.165	2,13	336.961.165	Land for development
Aset pajak tangguhan, neto	76.197.201	2,19	57.872.138	Deferred tax asset, net
Aset keuangan tidak lancar lainnya	21.876.870	2,4,15	20.857.203	Other non-current financial assets
Aset tidak lancar lain-lain, neto	248.985	2,14,31	274.966	Other non-current assets, net
Total Aset Tidak Lancar	6.415.141.729		6.473.752.265	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET	6.604.034.590		6.656.120.982	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	210.000.000	2,15,18	210.000.000	Short-term bank loans
Utang obligasi, neto	294.840.589	2,16	-	Bonds payable, net
Utang usaha - pihak ketiga	78.792.947	2,20	106.716.153	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	19.618.615	2	43.410.943	Other payables - third parties
Utang dividen	1.208.440	2,22	1.208.440	Dividends payable
Beban akrual		2,15,16,18		Accrued expenses
Pihak ketiga	83.045.783		80.138.413	Third parties
Pihak berelasi	2.645.651	31	3.388.745	Related party
Utang pajak	60.434.447	2,19	67.003.178	Taxes payable
Bagian jangka pendek atas:				Current maturities of:
Liabilitas sewa	578.050	2,21	571.423	Lease liabilities
Pinjaman jangka panjang	4.000.000	2,33f	12.000.000	Long-term borrowing
Utang bank jangka panjang, neto	380.775.000	2,15,18	8.400.000	Long-term bank loans, net
Pendapatan diterima di muka	44.950.744	2,17	58.523.603	Unearned income
Uang jaminan penyewa	19.339.042	2	17.979.985	Tenant deposits
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	86.839.816	2,18	-	Deferred loan interest
Total Liabilitas Jangka Pendek	1.287.069.124		609.340.883	Total Current Liabilities

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION (continued)
As of December 31, 2021
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	Catatan/ Notes	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
LIABILITAS DAN EKUITAS (LANJUTAN)				LIABILITIES AND EQUITY (CONTINUED)
LIABILITAS JANGKA PANJANG				LONG-TERM LIABILITIES
Bagian jangka panjang atas:				Long-term portion of: Lease liabilities
Liabilitas sewa	398.815	2,21	589.990	Long-term borrowing
Pinjaman jangka panjang	-	2,33f	11.000.000	Long-term bank loans, net
Utang bank jangka panjang, neto	2.519.755.245	2,15,18	2.896.591.526	Unearned income
Pendapatan diterima di muka	1.223.897	2,17	5.336.906	Tenant deposits
Uang jaminan penyewa	34.189.147	2	56.382.191	
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	247.077.029	2,18	149.947.634	Deferred loan interest
Liabilitas imbalan kerja karyawan	11.033.871	2,30	12.823.071	Employee benefits liability
Total Liabilitas Jangka Panjang	2.813.678.004		3.132.671.318	Total Long-term Liabilities
TOTAL LIABILITAS	4.100.747.128		3.742.012.201	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham - nilai nominal Rp500 (angka penuh) per saham				Share capital - at par value of Rp500 (full amount) each
Modal dasar - 10.000.000.000 saham				Authorized - 10,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 3.141.390.962 saham	1.570.695.481	22	1.570.695.481	Issued and fully paid - 3,141,390,962 shares
Tambahan modal disetor	454.133.542	2,22	454.133.542	Additional paid-in capital
Selisih transaksi dengan kepentingan nonpengendali	(199.483)		(199.483)	Difference in value of transaction with non-controlling interest
Saldo laba				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya	7.500.000		7.500.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	462.910.355		874.127.479	Unappropriated
Penghasilan komprehensif lainnya	8.259.625	2,30	7.858.803	Other comprehensive income
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.503.299.520		2.914.115.822	Equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	(12.058)	22	(7.041)	Non-controlling interests
TOTAL EKUITAS	2.503.287.462		2.914.108.781	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	6.604.034.590		6.656.120.982	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir
merupakan bagian integral dari laporan keuangan
konsolidasian ini.

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF
LAIN KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT
OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
For the Year Ended
December 31, 2021
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/
Year Ended December 31,

	2021	Catatan/ Notes	2020	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	290.570.233	2,23,31	324.131.001	SALES AND OPERATING REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(214.246.136)	2,10 11,24,31	(235.807.308)	COST OF SALES AND DIRECT COSTS
LABA BRUTO	76.324.097		88.323.693	GROSS PROFIT
Beban penjualan	(7.607.818)	2,25	(10.074.155)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(134.258.589)	2,11,26	(139.724.356)	General and administrative expenses
Pendapatan lainnya	3.706.594	2,11,27	3.633.852	Other income
Beban lainnya	(5.310.054)	2,5,28	(4.870.234)	Other expenses
RUGI USAHA	(67.145.770)		(62.711.200)	OPERATING LOSS
Beban keuangan	(343.635.254)	2,15,16,29	(332.468.608)	Finance expenses
Pendapatan keuangan	2.041.133	2,29	1.158.099	Finance income
RUGI TAHUN BERJALAN SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN	(408.739.891)		(394.021.709)	LOSS FOR THE YEAR BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX
BEBAN PAJAK FINAL	(20.807.313)	2,19	(26.102.277)	FINAL TAX EXPENSE
RUGI TAHUN BERJALAN SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(429.547.204)		(420.123.986)	LOSS FOR THE YEAR BEFORE INCOME TAX
MANFAAT PAJAK PENGHASILAN	18.325.063	2,19	19.950.907	INCOME TAX BENEFIT
RUGI TAHUN BERJALAN	(411.222.141)		(400.173.079)	LOSS FOR THE YEAR
RUGI KOMPREHENSIF LAIN:				OTHER COMPREHENSIVE LOSS:
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified to profit or loss:
Keuntungan (kerugian) aktuarial atas liabilitas imbalan kerja karyawan	400.822	2,30	(846.451)	Actuarial gain (loss) on employee benefits liability
TOTAL RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(410.821.319)		(401.019.530)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir
merupakan bagian integral dari laporan keuangan
konsolidasian ini.

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

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI
DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF
LAIN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT
OF PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME (continued)
For the Year Ended
December 31, 2021
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/
Year Ended December 31,

	2021	Catatan/ Notes	2020	
RUGI TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				LOSS FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	(411.217.124)		(400.166.122)	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	(5.017)	22	(6.957)	Non-controlling interests
TOTAL	(411.222.141)		(400.173.079)	TOTAL
 TOTAL RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				 TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	(410.816.302)		(401.012.573)	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	(5.017)	22	(6.957)	Non-controlling interests
TOTAL	(410.821.319)		(401.019.530)	TOTAL
 RUGI PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADА PEMILIK ENTITAS INDUK (angka penuh)	(131)	2	(127)	 BASIC LOSS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY (full amount)

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

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

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk. DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
For the Year Ended December 31, 2021
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/Equity Attributable to Owners of the Parent Entity

	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ <i>Issued and Fully Paid Share Capital</i>	Tambahan Modal Disetor/ <i>Additional Paid-in Capital</i>	Selisih Transaksi Dengan Kepentingan Nonpengendali/ <i>Differences in Value of Transaction with Non-controlling Interests</i>	Saldo Laba/Retained Earnings		Penghasilan Komprehensif Lainnya/ <i>Other Comprehensive Income</i>	Kepentingan Nonpengendali/ Non-controlling Interests	Total Ekuitas/ <i>Total Equity</i>		
Saldo pada tanggal 31 Desember 2019	1.570.695.481	454.133.542	(199.483)	7.500.000	1.274.293.601	8.705.254	3.315.128.395	(84)	3.315.128.311	Balance as of December 31, 2019
Total rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	(400.166.122)	(846.451)	(401.012.573)	(6.957)	(401.019.530)	<i>Total comprehensive loss for the year</i>
Saldo pada tanggal 31 Desember 2020	1.570.695.481	454.133.542	(199.483)	7.500.000	874.127.479	7.858.803	2.914.115.822	(7.041)	2.914.108.781	Balance as of December 31, 2020
Total rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	(411.217.124)	400.822	(410.816.302)	(5.017)	(410.821.319)	<i>Total comprehensive loss for the year</i>
Saldo pada tanggal 31 Desember 2021	1.570.695.481	454.133.542	(199.483)	7.500.000	462.910.355	8.259.625	2.503.299.520	(12.058)	2.503.287.462	Balance as of December 31, 2021

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
For the Year Ended
December 31, 2021
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/
Year Ended December 31,

	2021	Catatan/ Notes	2020	CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan kas dari pelanggan	321.660.383		367.710.159	Cash receipts from customers
Pembayaran kas ke kontraktor, pemasok dan beban lainnya	(162.977.999)		(136.613.056)	Cash paid to contractors, suppliers and other expenses
Pembayaran kas untuk bunga dan beban pembiayaan lainnya	(145.579.112)		(191.769.876)	Cash paid for interest and other financing cost
Pembayaran kas untuk pajak	(44.743.991)		(11.113.888)	Cash paid for taxes
Pembayaran kas ke karyawan	(105.432.841)		(109.672.976)	Cash paid to employees
Pembayaran kas untuk asuransi	(14.754.784)		(5.114.685)	Cash paid for insurance
Penerimaan kas dari bunga	2.041.133		1.870.590	Cash receipts from interests
Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi	(149.787.211)		(84.703.732)	Net cash used in operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Hasil penjualan aset tetap	2.206.500	11	875.000	Proceeds from sale of fixed assets
Pencairan (penempatan) dana yang dibatasi penggunaannya, neto	(1.019.666)		32.118.142	Withdrawal (placement) of restricted funds, net
Perolehan aset tetap dan properti investasi	(7.551.329)	10,11	(3.893.632)	Acquisition of fixed assets and investment properties
Pembayaran kas ke kontraktor dan pemasok	(40.084.176)		(5.037.087)	Cash payments to contractors and suppliers
Penerimaan dari pengembalian uang muka pembelian tanah	-	14	64.350.000	Proceed from refund of advance of land purchase
Kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	(46.448.671)		88.412.423	Net cash provided by (used in) investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan dari penerbitan Obligasi Berkelanjutan II tahun 2021 Tahap I dan II (setelah dikurangi biaya emisi obligasi Rp6.636.989)	289.688.011	16	-	Proceeds from issuance of Continuance Bonds II Year 2021 Phase I and II (net of bonds issuance costs amounting to Rp6,636,989)
Pembayaran liabilitas sewa	(641.501)	21	(323.210)	Payments of lease liabilities
Pembayaran utang bank	(8.400.000)	15	(37.605.000)	Payments of bank loans
Pembayaran pinjaman jangka panjang	(19.000.000)		(7.000.000)	Payments of long-term borrowing
Kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	261.646.510		(44.928.210)	Net cash provided by (used in) financing activities
Pengaruh neto atas perubahan kurs pada kas dan setara kas yang didenominasikan dalam mata uang asing	(441.878)		(33.993)	Net effect of exchange rates on cash and cash equivalents denominated in foreign currencies

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir
merupakan bagian integral dari laporan keuangan
konsolidasian ini.

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

*The original consolidated financial statements included
herein are in the Indonesian language.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**CONSOLIDATED STATEMENT
OF CASH FLOWS (continued)**
For the Year Ended December 31, 2021
*(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)*

**Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/
Year Ended December 31,**

	2021	Catatan/ Notes	2020	
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS	64.968.750		(41.253.512)	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	30.173.064		71.426.576	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	95.141.814	4	30.173.064	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

Informasi tambahan atas transaksi nonkas disajikan pada Catatan 36.

*Supplementary information on non-cash transactions are disclosed in
Note 36.*

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir
merupakan bagian integral dari laporan keuangan
konsolidasian ini.

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan dan informasi umum lainnya

PT Duta Anggada Realty Tbk. ("Perusahaan") didirikan di Republik Indonesia dengan nama PT Duta Anggada Inti Pratama pada tanggal 30 Desember 1983 berdasarkan Akta Notaris Buniarti Tjandra, S.H., No. 196 dan kemudian diubah menjadi PT Duta Anggada Realty Tbk., sejak bulan April 1997. Akta Pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. C2-3339.HT.01.01.TH.84 tanggal 12 Juni 1984 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 60, Tambahan No. 764 tanggal 27 Juli 1984. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris Fathiah Helmi, S.H., No. 69 tanggal 28 Agustus 2020 mengenai perubahan Anggaran Dasar sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020. Perubahan ini telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-0066001.AH.01.02 Tahun 2020 tanggal 24 September 2020.

Sesuai dengan Pasal 3 dari Anggaran Dasar Perusahaan, Perusahaan terutama bergerak dalam bidang pembangunan real estat. Pada saat ini, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah pembangunan, penjualan, penyewaan dan pengelolaan bangunan apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, pariwisata perhotelan dan kegiatan usaha lain yang berhubungan.

Kantor pusat Perusahaan berlokasi di Gedung Chase Plaza, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta. Proyek Perusahaan terdiri atas apartemen, perkantoran, hotel dan pusat perbelanjaan yang berlokasi di Jakarta dan Bali.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1984.

Perusahaan dan entitas anak tidak memiliki entitas induk dan entitas induk terakhir yang memiliki pengendalian atas Perusahaan dan entitas anak. Bapak Hartadi Angkosubroto adalah pengendali Perusahaan dan entitas anak karena sebagai pemegang saham utama PT Duta Anggada yang merupakan pemegang saham Perusahaan.

1. GENERAL

a. The Company's establishment and other general information

PT Duta Anggada Realty Tbk. (the "Company") was established in the Republic of Indonesia as PT Duta Anggada Inti Pratama on December 30, 1983 based on Notarial Deed No. 196 of Buniarti Tjandra, S.H., and subsequently changed its name to PT Duta Anggada Realty Tbk., effective since April 1997. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decision Letter No. C2-3339.HT.01.01.TH.84 dated June 12, 1984 and was published in State Gazette No. 60, Supplement No. 764 dated July 27, 1984. The Company's Articles of Association has been amended several times, the last amendment was based on Notarial Deed No. 69 of Fathiah Helmi, S.H., dated August 28, 2020 regarding the amendment of Article of Association in compliance with the Financial Service Authority Regulation No. 15/POJK.04/2020. The amendment had been accepted by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-0066001.AH.01.02 Tahun 2020 dated September 24, 2020.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company is mainly engaged in real estate development. Currently, the Company's scope of activities comprises of development, sales, rental and managing of apartment, office buildings, shopping centers, tourism hospitality and other related activities.

The Company's head office is located at Chase Plaza Building, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta. The Company's projects consist of apartments, office buildings, hotels and shopping centers located in Jakarta and Bali.

The Company commenced its commercial operations in 1984.

The Company and its subsidiaries do not have parent entity and ultimate parent entity which has control over the Company and its subsidiaries. Mr. Hartadi Angkosubroto is the controller of the Company and its subsidiaries considering that he is the main shareholder of PT Duta Anggada which is the Company's shareholder.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM (lanjutan)

**b. Penawaran umum saham Perusahaan dan
kegiatan perusahaan lainnya**

Perusahaan melakukan penawaran umum sejumlah 10.000.000 saham melalui bursa efek di Indonesia pada tahun 1990 sesuai dengan Surat Ijin Menteri Keuangan No. SI-089/SHM/MK.10/1990 tanggal 21 Maret 1990. Pada tanggal 8 November 1991, Perusahaan telah mencatatkan seluruh modal saham yang ditempatkan dan disetor pada Bursa Efek Jakarta yang sekarang telah menjadi Bursa Efek Indonesia.

Ringkasan kegiatan Perusahaan (*corporate actions*) sejak tanggal penawaran umum perdana saham sampai dengan tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Kegiatan Perusahaan	Jumlah Saham/ Number of Shares	Tanggal/ Date	Company's Corporate Actions
Penawaran umum perdana dan pencatatan sebagian saham Perusahaan pada Bursa Efek Indonesia	10.000.000	8 Mei 1990/ May 8, 1990	Initial public offering and partial listing of the Company's shares of stock on the Indonesia Stock Exchange
Pencatatan tambahan saham Perusahaan	6.250.000	8 Mei 1990/ May 8, 1990	Listing of the Company's additional shares of stock
Pencatatan tambahan saham Perusahaan	49.750.000	8 November 1991/ November 8, 1991	Listing of the Company's additional shares of stock
Pembagian saham bonus	65.000.000	30 Juni 1992/ June 30, 1992	Distribution of bonus shares
Pembagian dividen saham	1.000.000	30 Juni 1992/ June 30, 1992	Distribution of stock dividends
Penawaran saham terbatas	33.000.000	17 November 1993/ November 17, 1993	Rights issue
Pembagian saham bonus	110.000.000	21 November 1994/ November 21, 1994	Distribution of bonus shares
Perubahan nilai nominal saham dari Rp1.000 (angka penuh) menjadi Rp500 (angka penuh) per saham (<i>stock split</i>)	275.000.000	28 Juli 1997/ July 28, 1997	Change in the par value of shares from Rp1,000 (full amount) into Rp500 (full amount) per share (<i>stock split</i>)
Penambahan saham Perusahaan sehubungan dengan restrukturisasi pinjaman Perusahaan	880.695.481	26 Desember 2005/ December 26, 2005	Issuance of the Company's shares in connection with the Company's debt restructuring
Pembagian saham bonus	1.430.695.481	29 Juni 2007/ June 29, 2007	Distribution of bonus shares
Penambahan saham Perusahaan dalam rangka penyelesaian pinjaman Perusahaan	280.000.000	19 Juli 2012/ July 19, 2012	Issuance of the Company's share capital in settlement of the Company's loan
Total	3.141.390.962		Total

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM (lanjutan)

**b. Penawaran umum saham Perusahaan dan
kegiatan perusahaan lainnya (lanjutan)**

Penawaran Umum Obligasi Perusahaan

Pada tahun 1994, Perusahaan menerbitkan Obligasi I Duta Anggada Realty dengan jumlah pokok sebesar Rp25.000.000 dengan suku bunga 14,50% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 8 Juni 1999.

Pada tahun 1995, Perusahaan menerbitkan Obligasi II Duta Anggada Realty dengan jumlah pokok sebesar Rp100.000.000 dengan suku bunga 18,00% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 1 Maret 2001.

Pada tahun 2013, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Duta Anggada Realty Tahap I dengan jumlah pokok sebesar Rp250.000.000 dengan suku bunga 12,25% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 8 Oktober 2018. Pada tanggal 23 Agustus 2017, berdasarkan hasil rapat umum pemegang obligasi pada tanggal 27 Juli 2017, Perusahaan telah melakukan pelunasan dipercepat atas utang obligasi ini.

c. Struktur Perusahaan dan entitas anak

Perusahaan mempunyai kepemilikan saham secara langsung pada entitas anak berikut (bersama dengan Perusahaan selanjutnya disebut "Kelompok Usaha"):

Entitas Anak/ Subsidiaries	Lokasi/ Location	Kegiatan Usaha/ Operations	Percentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Total Aset/Total Asset	
			31 Des. 2021/ Dec. 31, 2021	31 Des. 2020/ Dec. 31, 2020	31 Des. 2021/ Dec. 31, 2021	31 Des. 2020/ Dec. 31, 2020
PT Duta Buana Permai Development (DBPD) ^{a)}	Jakarta	Pengembang properti/ Property developer	99,95%	99,95%	12.601.922	17.210.056
PT Grahabakti Abadi (GBA) ^{b)}	Jakarta	Pengembang properti/ Property developer	99,95%	99,95%	11.264.382	11.264.382
PT Banten Energy International (BEI) ^{c)}	Jakarta	Pengembang properti/ Property developer	99,99%	99,99%	49.074.508	49.074.628
PT Duta Hotel Manajemen (DHM) ^{d)}	Jakarta	Pariwisata perhotelan/ Tourism hospitality	99,98%	99,98%	754.280	762.040
PT Premiera Anggada (PA) ^{e)}	Jakarta	Pariwisata perhotelan/ Tourism hospitality	99,96%	99,96%	112.752.853	111.260.566

- a) Memulai kegiatan komersialnya pada tahun 1993 dan saat ini tidak aktif.
- b) Tidak aktif sejak tahun 1994.
- c) Diakuisisi pada tanggal 8 November 2013 dan belum memulai kegiatan komersialnya.
- d) Didirikan pada tanggal 11 Maret 2014 dan belum memulai kegiatan komersialnya.
- e) Diakuisisi pada tanggal 4 Februari 2016 dan sudah memulai kegiatan komersialnya pada bulan Oktober 2018.

1. GENERAL (continued)

**b. Public offering of the Company's shares of
stock and other corporate actions
(continued)**

Public Offering of Company Bonds

In 1994, the Company issued Bonds I Duta Anggada Realty with a principal amount of Rp25,000,000 with an interest rate of 14.50% per annum. The maturity date of this bond is June 8, 1999.

In 1995, the Company issued Bonds II Duta Anggada Realty with a principal amount of Rp100,000,000 with an interest rate of 18.00% per annum. The maturity date of this bond is March 1, 2001.

In 2013, the Company issued Continuous Bonds I Duta Anggada Realty Phase I with a principal amount of Rp250,000,000 with an interest rate of 12.25% per annum. The maturity date of this bond is October 8, 2018. On August 23, 2017, based on the results of the general meeting of bondholders on July 27, 2017, the Company made early settlement of the bonds payable.

c. The Company and subsidiaries' structure

The Company has direct share ownerships in the following subsidiaries (together with the Company hereinafter referred to as the "Group"):

- a) Commenced its commercial operations in 1993 and currently inactive.
- b) Has been inactive since 1994.
- c) Acquired on November 8, 2013 and has not yet commenced its commercial operations.
- d) Established on March 11, 2014 and has not yet commenced its commercial operations.
- e) Acquired on February 4, 2016 and has commenced its commercial operations in October 2018.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM (lanjutan)

**c. Struktur Perusahaan dan entitas anak
(lanjutan)**

DBPD

DBPD didirikan pada tanggal 24 Januari 1983 berdasarkan Akta Notaris Buniarti Tjandra, S.H., No. 55. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. C2-4941.HT.01.01.TH.83 tanggal 4 Juli 1983 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 74 tanggal 16 September 1983, Tambahan No. 848. Perusahaan memperoleh pengendalian atas DBPD pada tahun 1991.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa DBPD yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 27 tanggal 13 September 2013, pemegang saham DBPD menyetujui penjualan saham DBPD yang dimiliki oleh GBA sebanyak 1 (satu) saham kepada Bapak Hartadi Angkosubroto. Keputusan ini telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.10-44305 tanggal 25 Oktober 2013, oleh karena itu, kepemilikan efektif Perusahaan berubah menjadi 99,95%.

GBA

GBA didirikan pada tanggal 15 Juni 1988 berdasarkan Akta Notaris Esther Daniar Iskandar S.H., No. 101. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-10984.HT.01.01-TH.88 tanggal 30 November 1988 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 3555 tanggal 24 April 1995, Tambahan No. 33. Perusahaan memperoleh pengendalian atas GBA pada tahun 1994.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa GBA yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 25 tanggal 13 September 2013, pemegang saham GBA menyetujui penjualan saham GBA yang dimiliki oleh DBPD sebanyak 1 (satu) saham kepada Bapak Hartadi Angkosubroto. Keputusan ini telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.10-46166 tanggal 4 November 2013, oleh karena itu, kepemilikan efektif Perusahaan berubah menjadi 99,95%.

1. GENERAL (continued)

**c. The Company and subsidiaries' structure
(continued)**

DBPD

DBPD was established on January 24, 1983 based on the Notarial Deed of Buniarti Tjandra, S.H., No. 55. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decision Letter No. C2-4941.HT.01.01.TH.83 dated July 4, 1983 and was published in State Gazette No. 74 dated September 16, 1983, Supplement No. 848. The Company has control over DBPD in 1991.

Based on the Extraordinary Shareholders' General Meeting of DBPD which was notarized by Notarial Deed No. 27 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., Mkn., dated September 13, 2013, the shareholders of DBPD approved the sale of DPBD share capital owned by GBA of 1 (one) share to Mr. Hartadi Angkosubroto. This decision has been received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-AH.01.10-44305 dated October 25, 2013, therefore, the Company's effective ownership was changed to 99.95%.

GBA

GBA was established on June 15, 1988 based on the Notarial Deed of Esther Daniar Iskandar S.H., No. 101. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decision Letter No. C2-10984.HT.01.01-TH.88 dated November 30, 1988 and was published in State Gazette No. 3555 dated April 24, 1995, Supplement No. 33. The Company has control over GBA in 1994.

Based on the Extraordinary Shareholders' General Meeting of GBA which was notarized by Notarial Deed No. 25 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., Mkn., dated September 13, 2013, the shareholders of GBA approved the sale of GBA share capital owned by DBPD of 1 (one) share to Mr. Hartadi Angkosubroto. This decision has been received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-AH.01.10-46166 dated November 4, 2013, therefore, the Company's effective ownership was changed to 99.95%.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

1. UMUM (lanjutan)

**c. Struktur Perusahaan dan entitas anak
(lanjutan)**

BEI

BEI didirikan pada tanggal 21 Februari 2011 berdasarkan Akta Notaris Buniarti Tjandra S.H., No. 69. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. AHU-47716.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 30 September 2011 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 68671 tanggal 13 November 2012, Tambahan No. 91.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 9 dan 10 tanggal 8 November 2013, Perusahaan membeli 99,97% kepemilikan saham atau sebanyak 3.669 saham BEI dengan harga perolehan sebesar Rp3.669.000. Perubahan pemegang saham BEI telah disetujui oleh pemegang saham pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa BEI yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 8 tanggal 8 November 2013.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar S.H., M.Kn., No. 16 tanggal 28 Januari 2014, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-14454.AH.01.02.Tahun 2014 tanggal 30 April 2014, BEI telah meningkatkan modal disetor menjadi sebesar Rp23.500.000, sehingga kepemilikan Perusahaan di BEI menjadi sebesar Rp23.499.000 atau 99,99%.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar S.H., M.Kn., No. 59 tanggal 29 Desember 2015 yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0006444 tanggal 26 Januari 2016, BEI telah meningkatkan modal disetor dari Rp23.500.000 menjadi sebesar Rp48.000.000, yang seluruhnya diambil bagian oleh Perusahaan sehingga kepemilikan Perusahaan di BEI menjadi sebesar Rp47.999.000 yang mewakili 99,99% kepemilikan di BEI.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. GENERAL (continued)

**c. The Company and subsidiaries' structure
(continued)**

BEI

BEI was established on February 21, 2011 based on the Notarial Deed of Buniarti Tjandra S.H., No. 69. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decision Letter No. AHU-47716.AH.01.01.Tahun 2011 dated September 30, 2011 and was published in State Gazette No. 68671 dated November 13, 2012, Supplement No. 91.

Based on the Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 9 and 10 dated November 8, 2013, the Company purchased 99.97% share ownership or as much as 3,669 shares of the BEI at an acquisition cost of Rp3,669,000. Changes in BEI shareholders have been approved by shareholders at the BEI Extraordinary General Meeting of Shareholders which is notarized by the Notarial Deed Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 8 dated November 8, 2013.

Based on the Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 16 dated January 28, 2014, which was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-14454.AH.01.02.Tahun 2014 dated April 30, 2014, BEI has increased its share capital to Rp23,500,000, so the Company's ownership in BEI became Rp23,499,000 or 99.99%.

In accordance with Notarial Deed No. 59 dated December 29, 2015 of Vincent Sugeng Fajar S.H., M.Kn., which was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0006444 dated January 26, 2016, BEI has increased the share capital from Rp23,500,000 to become Rp48,000,000, which fully taken by the Company resulting in share ownership of the Company in BEI to become Rp47,999,000 which represents 99.99% ownership in BEI.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

1. UMUM (lanjutan)

**c. Struktur Perusahaan dan entitas anak
(lanjutan)**

DHM

Berdasarkan Akta Vincent Sugeng Fajar S.H., M.Kn., No. 31 tanggal 11 Maret 2014, Perusahaan mendirikan DHM, yang bergerak dalam bidang pariwisata perhotelan. Pendirian DHM tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-10.06671.PENDIRIAN-PT.2014 tanggal 18 Maret 2014. Kepemilikan Perusahaan di DHM adalah sejumlah 4.000 saham atau sebesar Rp4.000.000 yang mewakili 99,98% kepemilikan di DHM.

PA

PA didirikan pada tanggal 21 Mei 2013 berdasarkan Akta Notaris Dwie Ponny Sulistiyan, S.H., M.Kn., No. 17. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-32645.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 17 Juni 2013.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 13 tanggal 4 Februari 2016, Perusahaan membeli 80,00% kepemilikan saham atau sebanyak 2.000 saham PA yang dimiliki pihak ketiga dengan dengan harga perolehan sebesar Rp2.800.000. Perubahan pemegang saham PA telah disetujui oleh pemegang saham pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PA yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 13 tanggal 4 Februari 2016. Akta Notaris ini telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0028357 tanggal 3 Maret 2016.

Berdasarkan Akta Notaris No. 31 oleh Vincent Sugeng Fajar S.H. M.Kn., tanggal 14 Maret 2017, Perusahaan telah melakukan pembelian tambahan 499 saham PA yang dimiliki oleh pihak ketiga dengan harga transaksi sebesar Rp699.000. Setelah transaksi ini, kepemilikan Perusahaan di PA menjadi 99,96%.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. GENERAL (continued)

**c. The Company and subsidiaries' structure
(continued)**

DHM

Based on the Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 31 dated March 11, 2014, the Company established DHM, which engaged in hospitality tourism. The establishment of DHM was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-10.06671.PENDIRIAN-PT.2014 dated March 18, 2014. The Company's ownership in DHM is 4,000 shares or equivalent to Rp4,000,000 representing 99.98% of ownership in DHM.

PA

PA was established on May 21, 2013 based on the Notarial Deed of Dwie Ponny Sulistiyan, S.H., M.Kn., No. 17. This Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. AHU-32645.AH.01.01.Tahun 2013 dated June 17, 2013.

Based on the Notarial Deed No. 13 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., MKn., dated February 4, 2016, the Company acquired 80.00% ownership share or representing 2,000 shares of PA which were owned by third parties with a transfer price of Rp2,800,000. The changes of PA's shareholders have been approved by the shareholders in the Extraordinary Shareholders' General Meeting of PA which was notarized by Notarial Deed No. 13 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., dated February 4, 2016. This Notarial Deed has been received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-AH.01.03-0028357 dated March 3, 2016.

Based on the Notarial Deed No. 31 by Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., dated March 14, 2017, the Company acquired additional 499 shares of PA, which were owned by third party, with a transaction price of Rp699,000. After this transaction, the Company's ownership in PA become 99.96%.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM (lanjutan)

**d. Dewan Komisaris, Direksi dan informasi
lainnya**

Personel manajemen kunci Kelompok Usaha meliputi seluruh anggota Direksi. Manajemen kunci tersebut memiliki wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas Perusahaan.

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

31 Desember 2021/December 31, 2021

Dewan Komisaris		Board of Commissioners	
Komisaris Utama	:	Hartadi Angkosubroto	: President Commissioner
Komisaris	:	Johanna Zakaria	: Commissioner
Komisaris Independen	:	Winarso Greg Toreh	: Independent Commissioner
Dewan Direksi		Board of Directors	
Direktur Utama	:	Ventje Chandraputra Suardana	: President Director
Direktur	:	Randy Angkosubroto	: Director
Direktur	:	Widyanto Taufiq	: Director

31 Desember 2020/December 31, 2020

Dewan Komisaris		Board of Commissioners	
Komisaris Utama	:	Hartadi Angkosubroto	: President Commissioner
Komisaris	:	Johanna Zakaria	: Commissioner
Komisaris Independen	:	Hadi Siswanto*	: Independent Commissioner
Dewan Direksi		Board of Directors	
Direktur Utama	:	Ventje Chandraputra Suardana	: President Director
Direktur	:	Randy Angkosubroto	: Director
Direktur	:	Widyanto Taufiq	: Director

*) Bapak Hadi Siswanto telah mengundurkan diri dari jabatannya sebagai Komisaris Independen pada tanggal 17 November 2020. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 30 Maret 2021 yang telah diakta dalam Akta Notaris oleh Fathiah Helmi, S.H., No. 16, para pemegang saham menyetujui perubahan susunan Dewan Komisaris dengan adanya pengunduran diri Bapak Hadi Siswanto tersebut. Perubahan ini telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0229992 Tahun 2021 tanggal 12 April 2021.

*) Mr. Hadi Siswanto has resigned from his position as Independent Commissioner on November 17, 2020. Based on the Extraordinary General Meeting of Shareholders on March 30, 2021, which were covered by Notarial Deed No. 16 of Fathiah Helmi, S.H., the shareholders approved the change in the composition of the Board of Commissioners with the resignation of Mr. Hadi Siswanto. The change has been accepted by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-AH.01.03-0229992 Tahun 2021 dated April 12, 2021.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM (lanjutan)

**d. Dewan Komisaris, Direksi dan informasi
lainnya (lanjutan)**

Susunan Komite Audit dan Sekretaris
Perusahaan adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

**d. Boards of Commissioners, Directors and
other information (continued)**

*The composition of the Company's Audit
Committee and Corporate Secretary are as
follows:*

31 Desember 2021/December 31, 2021

Ketua	:	Winarso Greg Toreh	:	Chairman
Anggota	:	Franky Tanril	:	Member
Anggota	:	Ananda Surja	:	Member
Sekretaris Perusahaan	:	Aka Permata	:	Corporate Secretary

31 Desember 2020/December 31, 2020

Ketua	:	Hadi Siswanto	:	Chairman
Anggota	:	Halim	:	Member
Anggota	:	Ananda Surja	:	Member
Sekretaris Perusahaan	:	Aka Permata	:	Corporate Secretary

Pada tanggal 31 Desember 2021, Kelompok
Usaha mempunyai 320 orang karyawan tetap
(31 Desember 2020: 399) (tidak diaudit).

*As of December 31, 2021, the Group has a
total of 320 permanent employees
(December 31, 2020: 399) (unaudited).*

**e. Penyajian, penyelesaian dan penerbitan
laporan keuangan konsolidasian**

Manajemen Kelompok Usaha bertanggung jawab
atas penyusunan dan penyajian wajar atas
laporan keuangan konsolidasian ini yang telah
diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan oleh
Direksi Perusahaan pada tanggal
6 April 2022.

**e. Preparation, completion and issuance of
consolidated financial statements**

*The management of the Group is responsible
for the preparation and fair presentation of
these consolidated financial statements,
which were completed and authorized for
issuance by the Board of Directors of the
Company on April 6, 2022.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN**

a. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta Peraturan No. VIII.G.7 Lampiran Ketua OJK No. KEP 347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 yang terdapat di dalam Peraturan dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan laporan keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"). Kebijakan ini telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh periode yang disajikan, kecuali dinyatakan lain.

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") 1, "Penyajian Laporan Keuangan".

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun berdasarkan konsep akrual dan menggunakan konsep biaya historis kecuali diungkapkan lain dalam catatan terkait di sini.

Laporan arus kas konsolidasian menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan, dengan aktivitas operasi disajikan dengan menggunakan metode langsung.

Tahun buku Kelompok Usaha adalah 1 Januari - 31 Desember.

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES**

**a. Basis of preparation of consolidated
financial statements**

The consolidated financial statements 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 Board of Indonesian Institute of Accountants and Rule No. VIII.G.7 Attachment of Chairman of OJK's decision No. KEP 347/BL/2012 dated June 25, 2012 on the Regulations and Guidelines on Financial Statement Presentation and Disclosures issued by Indonesia Financial Services Authority ("OJK"). These policies have been consistently applied to all periods presented, unless otherwise stated.

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") 1, "Presentation of Financial Statements".

The consolidated financial statements have been prepared on accrual basis and using the historical cost basis except as otherwise disclosed in the related notes herein.

The consolidated statement of cash flows present receipts and disbursements of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities, where the cash flows from operating activities are presented using the direct method.

The financial reporting period of the Group is January 1 - December 31.

The accounts included in the Group's consolidated financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the functional currency). The consolidated financial statements are presented in Rupiah which is the functional currency of the Group.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

b. Perubahan kebijakan akuntansi

Kelompok Usaha telah menerapkan sejumlah amendemen dan penyesuaian standar akuntansi yang relevan dengan pelaporan keuangan dan efektif untuk tahun periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021 sebagai berikut:

Amendemen Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) 22: Definisi Bisnis, berlaku efektif 1 Januari 2021

Amendemen PSAK 22 Kombinasi Bisnis mengklarifikasi bahwa untuk dianggap sebagai suatu bisnis, suatu rangkaian terintegrasi dari aktivitas dan aset harus mencakup minimal, *input* dan proses substantif yang bersama-sama, berkontribusi secara signifikan terhadap kemampuan menghasilkan *output*. Selain itu, amendemen ini mengklarifikasi bahwa suatu bisnis tetap ada walaupun tidak mencakup seluruh *input* dan proses yang diperlukan untuk menghasilkan *output*. Amendemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha, tetapi dapat berdampak pada periode-periode mendatang jika Kelompok Usaha melakukan kombinasi bisnis.

Amendemen PSAK 55, PSAK 60, PSAK 62, PSAK 71 dan PSAK 73 - Reformasi Acuan Suku Bunga (Tahap 2), berlaku efektif 1 Januari 2021

Amendemen-amendemen ini memberikan kelonggaran sementara terkait dengan dampak pelaporan keuangan ketika suku bunga penawaran antarbank (*Interbank Offered Rate*) diganti dengan acuan suku bunga alternatif yang hampir bebas risiko (SBB). Amendemen tersebut mencakup cara praktis sebagai berikut ini:

- Cara praktis yang mensyaratkan perubahan kontraktual, atau perubahan arus kas yang secara langsung sebagaimana disyaratkan oleh reformasi (suku bunga acuan), untuk diperlakukan sebagai perubahan suku bunga mengambang, yang setara dengan pergerakan suku bunga pasar.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

b. Changes in accounting principles

The Group has applied a number of amendments and improvements to accounting standards that are relevant to its financial reporting and effective for annual periods beginning on or after January 1, 2021 as follow:

Amendments to Statement of Financial Accounting Standards (“PSAK”) 22: Definition of a Business, effective from January 1, 2021

The amendment to PSAK 22 Business Combinations clarifies that to be considered a business, an integrated set of activities and assets must include, at a minimum, an input and a substantive process that, together, significantly contribute to the ability to create output. Furthermore, it clarifies that a business can exist without including all of the inputs and processes needed to create outputs. These amendments had no impact on the consolidated financial statements of the Group, but may impact future periods should the Group enter into any business combinations.

Amendments to PSAK 55, PSAK 60, PSAK 62, PSAK 71 and PSAK 73 - Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2), effective from January 1, 2021

The amendments provide temporary reliefs which address the financial reporting effects when an interbank offered rate (IBOR) is replaced with an alternative nearly risk-free interest rate (RFR). The amendments include the following practical expedients:

- A practical expedient to require contractual changes, or changes to cash flows that are directly required by the (interest rate benchmark) reform, to be treated as changes to a floating interest rate, equivalent to a movement in a market rate of interest.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

b. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

**Amendemen PSAK 55, PSAK 60, PSAK 62,
PSAK 71 dan PSAK 73 - Reformasi Acuan
Suku Bunga (Tahap 2), berlaku efektif 1
Januari 2021 (lanjutan)**

- Mengizinkan perubahan yang disyaratkan oleh reformasi suku bunga acuan terhadap penetapan dan dokumentasi lindung nilai tanpa penghentian hubungan lindung nilai.
- Memberikan kelonggaran sementara kepada entitas untuk memenuhi ketentuan dapat diidentifikasi secara terpisah, pada saat instrumen SBB ditetapkan sebagai lindung nilai dari suatu komponen risiko.

Amendemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha. Kelompok Usaha bermaksud untuk menggunakan cara praktis di periode-periode mendatang jika dapat diterapkan.

**Amendemen PSAK 73: Sewa - Konsesi Sewa
Terkait Covid-19 Setelah 30 Juni 2021**

Sehubungan dengan pandemi yang terus berlangsung, amendemen tambahan diterbitkan pada bulan Maret 2021 dimana memperpanjang cakupan periode konsesi sewa, yang merupakan salah satu syarat penerapan cara praktis, dari tanggal 30 Juni 2021 dalam amendemen PSAK 73 Sewa tentang Konsesi Sewa terkait Covid-19 yang diterbitkan di bulan Mei 2020, menjadi 30 Juni 2022.

Jika penyewa telah menerapkan cara praktis dalam amendemen di bulan Mei 2020, maka diharuskan untuk terus menerapkannya secara konsisten, untuk semua kontrak sewa dengan karakteristik serupa dan dalam keadaan serupa, menggunakan amendemen tersebut. Jika penyewa tidak menerapkan cara praktis dalam amendemen di bulan Mei 2020 untuk konsesi sewa yang memenuhi syarat, maka penyewa tidak dapat menerapkan cara praktis dalam amendemen di bulan Maret 2021.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**b. Changes in accounting principles
(continued)**

**Amendments to PSAK 55, PSAK 60,
PSAK 62, PSAK 71 and PSAK 73 - Interest
Rate Benchmark Reform (Phase 2),
effective from January 1, 2021 (continued)**

- Permit changes required by interest rate benchmark reform to be made to hedge designations and hedge documentation without the hedging relationship being discontinued.
- Provide temporary relief to entities from having to meet the separately identifiable requirement when an RFR instrument is designated as a hedge of a risk component.

These amendments had no impact on the consolidated financial statements of the Group. The Group intends to use the practical expedients in future periods if they become applicable.

**Amendments to PSAK 73: Leases - Covid-19
Related Rent Concessions After June
30, 2021**

In light of the ongoing pandemic additional amendment was subsequently issued in March 2021 to extend the scope of the lease concession period, which is one of the conditions for applying the practical expedient, from June 30, 2021 in Covid-19 Related Rent Concessions - Amendments to PSAK 73: Leases issued in May 2020, to June 30, 2022.

If a lessee already applied the practical expedient in the May 2020 amendment, it is required to continue to apply the practical expedient consistently, to all lease contracts with similar characteristics and in similar circumstances, using the March 2021 amendment. If a lessee did not apply the practical expedient in the May 2020 amendment to eligible lease concessions, it is prohibited from applying the practical expedient in the March 2021 amendment.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

b. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

Amendemen PSAK 73: Sewa - Konsesi Sewa Terkait Covid-19 Setelah 30 Juni 2021, berlaku efektif 1 Januari 2021 (lanjutan)

Amendemen Maret 2021 diterapkan secara retrospektif, dengan mengakui dampak kumulatif dari penerapan awal amendemen tersebut sebagai penyesuaian terhadap saldo awal laba pada awal periode pelaporan tahunan di mana penyewa pertama kali menerapkan amendemen tersebut.

Namun, Kelompok Usaha belum menerima konsesi sewa terkait Covid-19, tetapi berencana untuk menerapkan cara praktis jika berlaku dalam periode penerapan yang diizinkan.

Penyesuaian Tahunan 2021

Berikut adalah ringkasan informasi tentang penyesuaian PSAK tahunan 2021 yang berlaku efektif untuk pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021. Penyempurnaan PSAK tahunan pada dasarnya merupakan rangkaian amendemen dalam lingkup sempit yang memberikan klarifikasi agar tidak terjadi perubahan yang signifikan terhadap prinsip-prinsip yang ada atau prinsip-prinsip baru.

- PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan, beberapa perubahan tentang pertimbangan yang dibuat oleh manajemen dalam proses penerapan kebijakan akuntansi yang secara signifikan mempengaruhi jumlah yang diakui dalam laporan keuangan.
- PSAK 13: Properti Investasi, tentang pengungkapan penerapan model nilai wajar telah dihapus.
- PSAK 48: Penurunan Nilai Aset, tentang ruang lingkup penurunan nilai aset dan menghapus perbedaan dengan IFRS pada IAS 36 paragraf 04(a).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

b. Changes in accounting principles (continued)

Amendments to PSAK 73: Leases - Covid-19 Related Rent Concessions After June 30, 2021 (continued)

The March 2021 amendment is to be applied retrospectively, recognizing the cumulative effect of initially applying that amendment as an adjustment to the opening balance of retained earnings at the beginning of the annual reporting period in which the lessee first applies the amendment.

However, the Group has not received Covid-19 related rent concessions but plans to apply the practical expedient if it becomes applicable within allowed period of application.

2021 Annual Improvements

The following summary provides information on the annual improvements of PSAKs that are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2021. The annual improvements of PSAK are basically a set of narrow scope amendments that provide clarification so that there are no significant changes to existing principles or new principles.

- *PSAK 1: Presentation of Financial Statements, some changes regarding consideration made by management in the process of applying accounting policies that significantly affect the amounts they recognize in the financial statements.*
- *PSAK 13: Investment Property, regarding disclosure of applying fair value model has been deleted.*
- *PSAK 48: Impairment of Assets, regarding the scope of impairment of assets and deletion of the difference with IFRS in IAS 36 paragraph 04(a).*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

c. Prinsip-prinsip konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan Entitas Anak.

Pengendalian diperoleh ketika Kelompok Usaha terekspos, atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*.

Secara khusus, Kelompok Usaha mengendalikan *investee* jika, dan hanya jika, Kelompok Usaha memiliki seluruh hal berikut ini:

- kekuasaan atas *investee* (misalnya adanya hak yang memberikan Kelompok Usaha kemampuan saat ini untuk mengarahkan aktivitas *investee* yang relevan);
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatan Kelompok Usaha dengan *investee*; dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi imbal hasil Kelompok Usaha.

Umumnya, kepemilikan hak suara mayoritas menghasilkan pengendalian. Untuk mendukung hal ini, dan jika Kelompok Usaha memiliki hak suara kurang dari hak suara mayoritas, atau hak sejenis atas suatu *investee*, Kelompok Usaha mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan ketika menilai apakah Kelompok Usaha memiliki kekuasaan atas *investee*, termasuk:

- pengaturan kontraktual dengan pemegang hak suara lainnya pada *investee*;
- hak-hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- hak suara yang dimiliki Kelompok Usaha dan hak suara potensial.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

c. Principles of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its Subsidiaries.

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

Specifically, the Group controls an investee if, and only if, the Group has all of the following:

- *power over the investee (i.e., existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee);*
- *exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee; and*
- *the ability to use its power over the investee to affect the Group's returns.*

Generally, there is a presumption that a majority of voting rights results in control. To support this presumption and when the Group has less than a majority of the voting, or similar, rights of an investee, it considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- *the contractual arrangement(s) with the other vote holders of the investee;*
- *rights arising from other contractual arrangements; and*
- *the Group's voting rights and potential voting rights.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

c. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

Kelompok Usaha menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Kelompok Usaha memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian atas entitas anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Kelompok Usaha memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Kelompok Usaha menghentikan pengendalian atas entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain ("OCI") diatribusikan kepada pemilik entitas induk dari Kelompok Usaha dan kepentingan nonpengendali ("KNP"), meskipun hal tersebut mengakibatkan KNP memiliki saldo defisit. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha. Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Kelompok Usaha akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

c. Principles of consolidation (continued)

The Group 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. Consolidation of subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the period are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income ("OCI") are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests ("NCI"), even if this results in the NCI having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies. All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

c. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Jika anggota Kelompok Usaha menggunakan kebijakan akuntansi yang berbeda untuk transaksi dan peristiwa dalam keadaan yang serupa, maka penyesuaian dilakukan atas laporan keuangannya dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

Perubahan dalam bagian kepemilikan Kelompok Usaha pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas.

Ketika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian pada entitas anak, maka Kelompok Usaha menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*), liabilitas, KNP dan komponen ekuitas lainnya serta mengakui keuntungan atau kerugian terkait dengan hilangnya pengendalian. Saldo investasi yang masih dimiliki diakui pada nilai wajarnya.

KNP mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset neto dari Entitas Anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung kepada Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laba rugi dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Transaksi restrukturisasi antara entitas sepengendali

Dalam PSAK 38, pengalihan bisnis antara entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dialihkan dan tidak dapat menimbulkan laba atau rugi bagi kelompok usaha secara keseluruhan ataupun bagi entitas individual dalam kelompok usaha tersebut. Karena pengalihan bisnis antara entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi, bisnis yang dipertukarkan dicatat pada nilai buku sebagai kombinasi bisnis dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

c. Principles of consolidation (continued)

The consolidated financial statements are prepared using uniform accounting policies for transactions and other events in similar circumstances. If a member of the Group uses different accounting policies for transactions and events in similar circumstances, appropriate adjustments are made to its financial statements in preparing the consolidated financial statements.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction.

If the Group loses control of a subsidiary, it derecognizes the related assets (including any goodwill), liabilities, NCI and other components of equity and any resulting gain or loss associated with the loss of control. Any retained investment is recognized at its fair value.

NCI represents the portion of profit or loss and net assets of Subsidiaries not attributable, directly or indirectly, to the Company, which are presented in profit or loss and under the equity section in the consolidated statements of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the equity holders of the parent entity.

Restructuring transaction of entities under common control

Under PSAK 38, transfer of business within entities under common control does not result in a change of the economic substance of ownership of the business being transferred and would not result in a gain or loss to the group or to the individual entity within the group. Since the transfer of business of entities under common control does not result in a change of the economic substance, the business being exchanged is recorded at book values as a business combination using the pooling-of-interests method.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

c. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, komponen laporan keuangan dimana terjadi kombinasi bisnis dan untuk periode lain yang disajikan untuk tujuan perbandingan, disajikan sedemikian rupa seolah-olah kombinasi bisnis telah terjadi sejak awal periode terjadi sepengendalian. Selisih antara nilai tercatat transaksi kombinasi bisnis dan jumlah imbalan yang dialihkan diakui dalam akun "Tambah Modal Disetor".

d. Klasifikasi lancar dan tak lancar

Kelompok Usaha menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i) akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iv) kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam kurun waktu 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan lancar bila:

- i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iv) tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya dalam kurun waktu 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Aset dan kewajiban pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset dan kewajiban tidak lancar dan kewajiban jangka panjang.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

c. Principles of consolidation (continued)

In applying the pooling-of-interests method, the components of the financial statements for the period during which the restructuring occurred and for other periods presented, for comparison purposes, are presented in such a manner as if the restructuring has already happened since the beginning of the period during which the entities were under common control. The difference between the carrying amounts of the business combination transaction and the consideration transferred is recognized under the account "Additional Paid-in Capital".

d. Current and non-current classification

The Group presents assets and liabilities in the consolidated statement of financial position based on current/non-current classification. An asset is current when it is:

- i) *expected to be realized or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle,*
- ii) *held primarily for the purpose of trading,*
- iii) *expected to be realized within 12 months after the reporting period, or*
- iv) *cash or cash equivalent unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.*

All other assets are classified as non-current.

A liability is current when it is:

- i) *expected to be settled in the normal operating cycle,*
- ii) *held primarily for the purpose of trading,*
- iii) *due to be settled within 12 months after the reporting period, or*
- iv) *there is no unconditional right to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.*

All other liabilities are classified as non-current.

Deferred tax assets and liabilities are classified as non-current assets and liabilities.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

*The original consolidated financial statements included herein
are in the Indonesian language.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN
SIGNIFIKAN (lanjutan) AKUNTANSI**

e. Kombinasi bisnis

Kombinasi bisnis dicatat dengan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, Kelompok Usaha memilih apakah mengukur kepentingan nonpengendali pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan nonpengendali atas aset neto yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi dibebankan pada saat terjadinya dan disertakan dalam beban-beban administrasi.

Ketika mengakuisisi sebuah bisnis, Kelompok Usaha mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi.

Pada tanggal akuisisi, *goodwill* awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan total setiap kepentingan nonpengendali atas selisih total dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut lebih rendah dari nilai wajar aset neto entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui sebagai laba rugi.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan uji penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Kelompok Usaha yang diharapkan akan menerima manfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas apakah aset atau liabilitas lain dari entitas yang diakuisisi ditempatkan dalam UPK tersebut.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

e. Business combination

Business combinations are recorded for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at acquisition date fair value, and the amount of any non-controlling interest in the acquiree. For each business combination, the Group elects whether to measure the non-controlling interest in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition-related costs are expensed as incurred and included in administrative expenses.

When the Group acquires a business, it assesses the financial assets and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with contractual terms, economics circumstances and pertinent conditions as at the acquisition date.

At acquisition date, goodwill is initially measured at cost being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for non-controlling interest over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized in profit or loss.

After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in a business combination is allocated from the acquisition date, to each of the Group's Cash-Generating Units ("CGU") that are expected to benefit from the synergies of the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquired entity are assigned to those CGUs.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

e. Kombinasi bisnis (lanjutan)

Jika *goodwill* telah dialokasikan pada suatu UPK dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka *goodwill* yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan bagian UPK yang ditahan.

f. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas terdiri atas kas dan bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak saat penempatan, yang tidak dibatasi penggunaannya dan dapat segera dijadikan kas tanpa terjadi perubahan nilai yang signifikan dan tidak digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dan perjanjian fasilitas kredit lainnya. Rekening bank dan deposito berjangka yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dan perjanjian fasilitas kredit lainnya disajikan sebagai "Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya".

g. Biaya dibayar di muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi dan dibebankan pada laba rugi selama masa manfaatnya. Bagian jangka panjang dari biaya dibayar di muka disajikan sebagai bagian dari akun "Aset Tidak Lancar Lain-Lain" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

e. Business combination (continued)

If *goodwill* has been allocated to a CGU and part of the operation within that unit is disposed of, the *goodwill* associated with the operation disposed of is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal of the operation. *Goodwill* disposed of in this circumstance is measured based on the relative values of the disposed operation and the portion of the CGU retained.

f. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand and in banks and short-term deposits with original maturity period of three months or less at the time of placements, not restricted for use and readily convertible to cash, and are subject to insignificant risk of changes in value and not used as collateral for loans and other credit facility. Cash in banks and time deposits pledged as collateral for loans and other credit facilities are presented as "Other Non-current Financial Assets".

g. Prepaid expenses

Prepaid expenses are amortized and charged to profit or loss over the periods benefited. The long-term portion of prepaid expenses are presented as part of "Other Non-current Assets" account in the consolidated statement of financial position.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

h. Instrumen keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menambah nilai aset keuangan bagi satu entitas dan liabilitas keuangan atau ekuitas bagi entitas lain.

Aset keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Pada pengakuan awal, Kelompok Usaha mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("NWLR"). Piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan, dimana Kelompok Usaha telah menerapkan cara praktis, yaitu diukur pada harga transaksi yang ditentukan sesuai PSAK 72, seperti diungkapkan pada Catatan 2r.

Agar aset keuangan diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau NWPKL, aset keuangan harus menghasilkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPB") dari jumlah pokok terutang. Penilaian ini disebut sebagai uji SPPB dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Kelompok Usaha untuk mengelola aset keuangan mengacu pada bagaimana mereka mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari penerimaan arus kas kontraktual, penjualan aset keuangan, atau keduanya.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

h. Financial instruments

A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.

Financial assets

Initial Recognition and Measurement

At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus transaction costs, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss ("FVTPL"). Trade receivables that do not contain a significant financing component, for which the Group has applied the practical expedient are measured at the transaction price determined under PSAK 72, as disclosed in Note 2r.

In order for a financial asset to be classified and measured at amortized cost or FVOCI, it needs to give rise to cash flows that are 'solely payments of principal and interest ("SPPI")' on the principal amount outstanding. This assessment is referred to as the SPPI test and is performed at an instrument level.

The Group's business model for managing financial assets refers to how it manages its financial assets in order to generate cash flows. The business model determines whether cash flows will result from collecting contractual cash flows, selling the financial assets, or both.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

h. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya

Untuk tujuan pengukuran selanjutnya, aset keuangan diklasifikasikan dalam empat kategori:

- Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang),
- Aset keuangan pada NWPKL dengan reklasifikasi ke keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen utang),
- Aset keuangan pada NWPKL tanpa reklasifikasi ke keuntungan dan kerugian kumulatif atas pelepasan (instrumen ekuitas), dan
- NWLR.

Pengukuran selanjutnya dari aset keuangan tergantung kepada klasifikasi masing-masing aset keuangan seperti berikut ini:

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)

Kelompok Usaha mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- Aset keuangan dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual, dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang merupakan SPPB dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif ("SBE") dan menjadi subjek penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau diturunkan nilainya.

Aset keuangan Kelompok Usaha yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi termasuk kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain - pihak ketiga dan aset keuangan tidak lancar lainnya.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.

AND ITS SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

As of December 31, 2021 and

For the Year then Ended

**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

h. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Subsequent measurement

For purposes of subsequent measurement, financial assets are classified in four categories:

- *Financial assets at amortized cost (debt instruments),*
- *Financial assets at FVOCI with recycling of cumulative gains and losses (debt instruments),*
- *Financial assets designated at FVOCI with no recycling of cumulative gains and losses upon derecognition (equity instruments), and*
- *FVTPL.*

The subsequent measurement of financial assets depends on their classification as described below:

Financial assets at amortized cost (debt instruments)

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

- *The financial asset 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 asset give rise on specified dates to cash flows that are SPPI on the principal amount outstanding.*

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the effective interest ("EIR") method and are subject to impairment. Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired.

The Group's financial assets at amortized cost includes cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables - third parties and other non-current financial assets.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

h. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya (lanjutan)

Aset keuangan pada NWPKL (instrumen utang)

Untuk instrumen utang yang diukur pada NWPKL, pendapatan bunga, revaluasi mata uang asing dan kerugian penurunan nilai atau pembalikan diakui dalam laporan laba rugi dan dihitung dengan cara yang sama seperti untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Perubahan nilai wajar yang tersisa diakui di PKL. Pada saat penghentian pengakuan, perubahan nilai wajar kumulatif yang diakui di PKL direklasifikasi ke laba rugi.

Instrumen utang Kelompok Usaha yang diukur pada NWPKL termasuk investasi pada instrumen utang dengan kuotasi yang termasuk dalam aset keuangan tidak lancar lainnya.

Aset keuangan pada NWPKL tanpa reklasifikasi keuntungan dan kerugian kumulatif setelah pelepasan (instrumen ekuitas)

Pada pengakuan awal, Kelompok Usaha dapat memilih untuk menetapkan klasifikasi yang takterbatalkan atas investasi pada instrumen ekuitas sebagai NWPKL jika memenuhi definisi ekuitas sesuai PSAK 50 dan tidak dimiliki untuk diperdagangkan. Klasifikasi ditentukan atas basis instrumen per instrumen.

Keuntungan dan kerugian atas aset keuangan ini tidak pernah direklasifikasi ke laba rugi, dan aset keuangan ini tidak menjadi subjek penurunan nilai. Dividen diakui sebagai penghasilan lain-lain dalam laba rugi pada saat hak atas pembayaran telah ditetapkan.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

h. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Subsequent measurement (continued)

Financial assets at FVOCI (debt instruments)

For debt instruments at FVOCI, interest income, foreign exchange revaluation and impairment losses or reversals are recognized in the statement of profit or loss and computed in the same manner as for financial assets measured at amortized cost. The remaining fair value changes are recognized in OCI. Upon derecognition, the cumulative fair value change recognized in OCI is recycled to profit or loss.

The Group's debt instruments at FVOCI includes investments in quoted debt instruments included under other non-current financial assets.

Financial assets designated at FVOCI with no recycling of cumulative gains and losses upon derecognition (equity instruments)

Upon initial recognition, the Group can elect to classify irrevocably its investments in equity instruments at FVOCI when they meet the definition of equity under PSAK 50 and 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, and these financial assets are not subject to impairment assessment. Dividends are recognized as other income in the profit or loss when the right of payment has been established.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

h. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya (lanjutan)

Aset keuangan pada NWPKL tanpa reklasifikasi keuntungan dan kerugian kumulatif setelah pelepasan (instrumen ekuitas) (lanjutan)

Kelompok Usaha memilih untuk mengklasifikasi secara takterbatalkan investasi ekuitas yang tidak terdaftar di bursa masuk dalam kategori ini.

Aset Keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi ("NWLR")

Aset keuangan pada NWLR tercatat dalam laporan posisi keuangan pada nilai wajar dengan perubahan neto nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi.

Kategori ini termasuk instrumen derivatif dan investasi ekuitas yang diperdagangkan di bursa efek yang mana oleh Kelompok Usaha diklasifikasikan secara takterbatalkan pada NWPKL. Dividen atas investasi ekuitas yang tercatat di bursa diakui sebagai pendapatan lain-lain dalam laporan laba rugi pada saat hak atas pembayaran telah ditetapkan.

Derivatif melekat dalam kontrak hibrida, dengan liabilitas keuangan atau kontrak utama non-keuangan, dipisahkan dari kontrak utamanya dan dicatat sebagai derivatif terpisah jika: karakteristik ekonomi dan risiko tidak berkaitan erat dengan kontrak utamanya; instrumen terpisah dengan persyaratan yang sama dengan derivatif melekat akan memenuhi definisi derivatif; dan kontrak hibrida ini tidak diukur pada NWLR. Derivatif melekat diukur pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar diakui dalam laba rugi. Penilaian ulang hanya terjadi jika terdapat perubahan baik dalam persyaratan kontrak yang secara signifikan mengubah arus kas yang sebaliknya akan diperlukan, atau reklasifikasi aset keuangan diluar dari kategori NWLR.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

h. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Subsequent measurement (continued)

Financial assets designated at FVOCI with no recycling of cumulative gains and losses upon derecognition (equity instruments) (continued)

The Group elected to classify irrevocably its non-listed equity investments under this category.

Financial assets at fair value through profit or loss ("FVTPL")

Financial assets at FVTPL are carried in the statement of financial position at fair value with net changes in fair value recognized in the statement of profit or loss.

This category includes derivative instruments and listed equity investments which the Group had not irrevocably elected to classify at FVOCI. Dividends on listed equity investments are recognized as other income in the statement of profit or loss when the right of payment has been established.

A derivative embedded in a hybrid contract, with a financial liability or non-financial host, is separated from the host and accounted for as a separate derivative if: the economic characteristics and risks are not closely related to the host; a separate instrument with the same terms as the embedded derivative would meet the definition of a derivative; and the hybrid contract is not measured at FVTPL. Embedded derivatives are measured at fair value with changes in fair value recognized in profit or loss. Reassessment only occurs if there is either a change in the terms of the contract that significantly modifies the cash flows that would otherwise be required or a reclassification of a financial asset out of the FVTPL category.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

h. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan

Aset keuangan (atau, jika berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) terutama dihentikan pengakuannya (yaitu, dihapus dari laporan posisi keuangan konsolidasian Kelompok Usaha) ketika:

- Hak untuk menerima arus kas dari aset telah kedaluwarsa; atau
- Kelompok Usaha telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah mengasumsikan kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan material kepada pihak ketiga berdasarkan pengaturan 'pass-through'; dan salah satu (a) Kelompok Usaha telah mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat aset, atau (b) Kelompok Usaha tidak mengalihkan atau memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat aset, tetapi telah mengalihkan pengendalian aset.

Ketika Kelompok Usaha telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari suatu aset atau telah menandatangani kesepakatan 'pass-through', Kelompok Usaha mengevaluasi jika, dan sejauh mana, Kelompok Usaha masih mempertahankan risiko dan manfaat atas kepemilikan aset. Ketika Kelompok Usaha tidak mengalihkan maupun seluruh risiko dan manfaat atas aset dipertahankan secara substansial, maupun tidak mengalihkan kendali atas aset, Kelompok Usaha tetap mengakui aset yang dialihkan sebesar keterlibatan berkelanjutannya. Dalam kasus tersebut, Kelompok Usaha juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang dialihkan dan liabilitas terkait diukur dengan basis yang mencerminkan hak dan kewajiban yang masih dipertahankan oleh Kelompok Usaha.

Keterlibatan berkelanjutan dalam bentuk jaminan atas aset yang ditransfer, diukur pada nilai yang lebih rendah antara jumlah tercatat awal aset dan jumlah maksimum imbalan yang dibutuhkan oleh Kelompok Usaha untuk membayar kembali.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

h. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Derecognition

A financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is primarily derecognized (i.e., removed from the Group's consolidated statement of financial position) when:

- *The rights to receive cash flows from the asset have expired; or*
- *The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a 'pass-through' arrangement; and either (a) the Group has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (b) the Group has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.*

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, it evaluates if, and to what extent, it has retained the risks and rewards of ownership. When it has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset, nor transferred control of the asset, the Group continues to recognize the transferred asset to the extent of its continuing involvement. In that case, the Group also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.

Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Group could be required to repay.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

h. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai

Kelompok Usaha mengakui penyisihan KKE untuk semua instrumen utang yang bukan diukur pada NWLR dan kontrak jaminan keuangan. KKE ditentukan atas perbedaan antara arus kas kontraktual menurut kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima oleh Kelompok Usaha, yang didiskontokan dengan perkiraan SBE orisinal. Arus kas yang diharapkan mencakup setiap arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perbaikan kredit lainnya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam ketentuan kontrak.

KKE diakui dalam dua tahap. Bila belum terdapat peningkatan risiko kredit signifikan sejak pengakuan awal, KKE diakui untuk kerugian kredit yang dihasilkan dari peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam jangka waktu 12 bulan ke depan (KKE 12 bulan). Namun, bila telah terdapat peningkatan signifikan risiko kredit sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diakui untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur aset, tanpa mempertimbangkan waktu gagal bayar (KKE sepanjang umurnya).

Karena piutang usaha dan piutang lain-lainnya tidak memiliki komponen pembiayaan signifikan, Kelompok Usaha menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam perhitungan KKE. Oleh karena itu, Kelompok Usaha tidak menelusuri perubahan dalam risiko kredit, namun justru mengakui penyisihan kerugian berdasarkan KKE sepanjang umurnya pada setiap tanggal pelaporan. Kelompok Usaha membentuk matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit masa lampau, disesuaikan dengan perkiraan masa depan (*forward-looking*) atas faktor yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

h. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Impairment

The Group recognizes an allowance for ECL for all debt instruments not held at FVTPL and financial guarantee contracts. ECLs are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at an approximation of the original EIR. The expected cash flows include any cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

ECLs are recognized in two stages. When there have been significant increases in credit risks since initial recognition, ECLs are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL). But, when there have been significant increases in credit risks since initial recognition, a loss allowance is recognized for credit losses expected over the remaining life of the asset, irrespective of timing of the default (a lifetime ECL).

Because its trade and other receivables do not contain significant financing component, the Group applies a simplified approach in calculating ECL. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECL at each reporting date. The Group established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

h. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai (lanjutan)

Untuk instrumen utang pada NWPKL, Kelompok Usaha menerapkan risiko kredit rendah yang disederhanakan. Setiap tanggal pelaporan, Kelompok Usaha mengevaluasi apakah instrumen utang tersebut dianggap memiliki risiko kredit rendah dengan menggunakan semua informasi yang wajar dan terdugung yang tersedia tanpa biaya atau usaha yang berlebihan. Dalam melakukan evaluasi tersebut, Kelompok Usaha menilai kembali peringkat kredit internal dari instrumen utang tersebut. Selain itu, Kelompok Usaha mempertimbangkan bahwa telah terjadi peningkatan risiko kredit secara signifikan ketika pembayaran kontraktual lebih dari tanggal jatuh tempo.

Kelompok Usaha menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pelanggan yang mengalami kesulitan keuangan, wanprestasi dan pailit. Namun, dalam kasus tertentu, Kelompok Usaha juga dapat mempertimbangkan aset keuangan mengalami gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Kelompok Usaha tidak mungkin menerima jumlah kontraktual yang terutang secara penuh sebelum memperhitungkan setiap peningkatan kredit yang dimiliki oleh Kelompok Usaha. Aset keuangan dihapuskan jika tidak ada ekspektasi yang wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

h. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Impairment (continued)

For debt instruments at FVOCI, the Group applies the low credit risk simplification. At every reporting date, the Group evaluates whether the debt instrument is considered to have low credit risk using all reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort. In making that evaluation, the Group reassesses the internal credit rating of the debt instrument. In addition, the Group considers that there has been a significant increase in credit risk when contractual payments are more than past due days.

The Group considers a financial asset in default when the customer is experiencing financial difficulty, default and bankruptcy. However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group. A financial asset is written off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

h. Instrumen keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada NWLR, utang dan pinjaman atau derivatif ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai pada lindung nilai yang efektif, sesuai dengan kondisinya.

Semua liabilitas keuangan diakui pada nilai wajar saat pengakuan awal dan, dalam hal liabilitas keuangan dilikasifikasi sebagai utang dan pinjaman, diakui pada nilai wajar setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Kelompok Usaha meliputi utang bank jangka pendek, utang obligasi, neto, utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, utang dividen, beban akrual, liabilitas sewa, pinjaman jangka panjang, utang bank jangka panjang, neto, uang jaminan penyewa dan beban bunga pinjaman yang ditangguhkan.

Pengukuran selanjutnya

Pengukuran selanjutnya dari liabilitas keuangan ditentukan oleh klasifikasinya sebagai berikut:

Liabilitas keuangan pada NWLR

Liabilitas keuangan yang diukur pada NWLR mencakup liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang diukur pada NWLR yang ditetapkan saat pengakuan awal. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan, jika liabilitas keuangan tersebut diperoleh untuk tujuan dibeli kembali dalam waktu dekat. Kategori ini juga mencakup instrumen keuangan derivatif yang dilakukan oleh Kelompok Usaha dimana instrumen derivatif tersebut tidak ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam hubungan lindung nilai sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 71. Derivatif melekat yang dipisahkan juga diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan kecuali ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.

AND ITS SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

As of December 31, 2021 and

For the Year then Ended

**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

h. Financial instruments (continued)

Financial liabilities

Initial Recognition and Measurement

Financial liabilities are classified, at initial recognition, as financial liabilities at FVTPL, loans and borrowings, or as derivatives designated as hedging instruments in an effective hedge, as appropriate.

All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings and payables, net of directly attributable transaction costs.

The Group's financial liabilities include short-term bank loans, bonds payable, net, trade payables - third parties, other payables - third parties, dividends payable, accrued expenses, lease liabilities, long-term borrowing, long-term bank loans, net, tenant deposits and deferred loan interest.

Subsequent measurement

The subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification as described below:

Financial liabilities at FVTPL

Financial liabilities at FVTPL include financial liabilities held for trading and financial liabilities designated upon initial recognition as at FVTPL. Financial liabilities are classified as held for trading if they are incurred for the purpose of repurchasing in the near term. This category also includes derivative financial instruments enter into by the Group that are not designated as hedging instruments in hedge relationships as defined by PSAK 71. Separated embedded derivatives are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

h. Instrumen keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya dari liabilitas keuangan ditentukan oleh klasifikasinya sebagai berikut: (lanjutan)

Liabilitas keuangan pada NWLR (lanjutan)

Keuntungan atau kerugian atas liabilitas yang dimiliki untuk diperdagangkan diakui dalam laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan yang diukur pada NWLR yang ditetapkan saat pengakuan awal harus memenuhi kriteria dalam PSAK 71 dan ditetapkan pada tanggal pengakuan awal. Kelompok Usaha tidak menetapkan liabilitas keuangan apapun sebagai liabilitas yang diukur pada NWLR.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (Utang dan pinjaman)

i. Utang dan Pinjaman Jangka Panjang yang Dikenakan Bunga

Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman jangka panjang yang berbunga diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Pada tanggal pelaporan, biaya bunga yang masih harus dibayar dicatat secara terpisah, dari pokok pinjaman terkait, dalam bagian liabilitas jangka pendek. Keuntungan dan kerugian diakui pada laba rugi ketika liabilitas dihentikan pengakuannya maupun melalui proses amortisasi menggunakan metode SBE.

Biaya amortisasi dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskonto atau premium atas akuisisi dan komisi atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai beban keuangan pada laba rugi.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

h. Financial instruments (continued)

Financial liabilities (continued)

Subsequent measurement (continued)

The subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification as described below: (continued)

Financial liabilities at FVTPL (continued)

Gains or losses on liabilities held for trading are recognized in the statement of profit or loss.

Financial liabilities designated upon initial recognition at FVTPL are designated at the initial date of recognition, and only if the criteria in PSAK 71 are satisfied. The Group has not designated any financial liability as at FVTPL.

Financial liabilities at amortized cost (Loans and borrowings)

i. *Long-term Interest-bearing Loans and Borrowings*

Subsequent to initial recognition, long-term interest-bearing loans and borrowings are measured at amortized acquisition costs using EIR method. At the reporting dates, accrued interest is recorded separately from the associated borrowings within the current liabilities section. Gains and losses are recognized in the profit or loss when the liabilities are derecognized as well as through the EIR amortization process.

Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fee or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included in finance costs in the profit or loss.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

h. Instrumen keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya dari liabilitas keuangan ditentukan oleh klasifikasinya sebagai berikut: (lanjutan)

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (Utang dan pinjaman) (lanjutan)

ii. Utang dan akrual

Utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, utang dividen, beban akrual dan beban bunga pinjaman yang ditangguhkan sebesar jumlah tercatat (jumlah nosisional), yang kurang lebih sebesar nilai wajarnya.

Penghentian Pengakuan

Suatu liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak berakhir atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Ketika sebuah liabilitas keuangan ditukar dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama atas persyaratan yang secara substansial berbeda, atau bila persyaratan dari liabilitas keuangan tersebut secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi persyaratan tersebut dicatat sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas keuangan tersebut diakui pada laba rugi.

Saling hapus instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disaling hapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah tercatat dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.

AND ITS SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

As of December 31, 2021 and

For the Year then Ended

**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

h. Financial instruments (continued)

Financial liabilities (continued)

Subsequent measurement (continued)

The subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification as described below: (continued)

Financial liabilities at amortized cost (Loans and borrowings) (continued)

ii. Payables and accruals

Trade payables - third parties, other payables - third parties, dividends payable, accrued expenses and deferred loan interest are stated at carrying amounts (notional amounts), which approximate their fair values.

Derecognition

A financial liability is derecognized when the obligation under the contract is discharged or cancelled or expired.

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as derecognition of the original liability and recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in the profit or loss.

Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset, and the net amount reported in the consolidated statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

i. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi

Kelompok Usaha mempunyai transaksi dengan pihak berelasi sebagaimana didefinisikan pada PSAK 7.

Transaksi dengan pihak berelasi dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi. Rincian saldo dan transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi disajikan dalam Catatan 31.

j. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*). Nilai realisasi neto adalah estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi estimasi biaya penyelesaian untuk membuat penjualan. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata. Nilai persediaan meliputi seluruh akumulasi biaya yang terjadi dalam rangka penyelesaian bangunan apartemen dan gedung perkantoran, termasuk harga tanah dan biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan pembangunan. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan untuk jalan dan infrastruktur, dialokasikan dengan menggunakan luas area yang dapat dijual.

k. Properti investasi

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Jumlah tercatat termasuk bagian biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

i. Transactions with related parties

The Group has transactions with related parties as defined in PSAK 7.

Transactions with related parties are made based on terms agreed by the parties, which may not be the same as those of the transaction between unrelated parties. The details of the accounts and the significant transactions entered into with related parties are presented in Note 31.

j. Inventories

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale. Cost is determined using the weighted - average method. The cost of inventories comprises the accumulated costs incurred in relation to the construction of apartments and office building projects, including the cost of land and borrowing costs that are directly attributable to the construction. The cost of land development, including land which is used for roads and infrastructure, is allocated using saleable area.

k. Investment properties

Investment properties are stated at cost including transaction cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the investment properties, if the recognition criteria are met, and excludes the daily expenses on their usage.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

k. Properti investasi (lanjutan)

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha ("HGU"), Hak Guna Bangunan ("HGB") dan Hak Pakai ("HP") ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah dan tidak diamortisasi. Sementara biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah diakui sebagai bagian dari beban tangguhan dalam "Aset lancar dan tidak lancar lain-lain, neto" pada laporan posisi keuangan konsolidasian dan diamortisasi sepanjang mana yang lebih pendek antara umur hukum hak dan umur ekonomi tanah.

Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun gedung di atas tanah milik pihak ketiga, dimana Kelompok Usaha memiliki hak atas pengelolaan bangunan-bangunan tersebut selama jangka waktu 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun, dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan bangunan.

Properti investasi Kelompok Usaha terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana yang dikuasai Kelompok Usaha untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Penyusutan bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat ekonomisnya berkisar antara 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun.

Bangunan yang merupakan bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus selama jangka waktu perjanjian bangun, kelola dan alih.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat penggunaan dan pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

k. Investment properties (continued)

The legal cost of land rights in the form of Business Usage Rights (Hak Guna Usaha or "HGU"), Building Usage Right (Hak Guna Bangunan or "HGB") and Usage Rights (Hak Pakai or "HP") when the land is initially acquired are recognized as part of the cost of the land and not amortized. Meanwhile, the extension or the legal renewal costs of land rights are recognized as part of deferred charges account in "Other current and non-current assets, net" in the consolidated statement of financial position and are amortized over the shorter of the rights' legal life and land's economic life.

Costs associated with the construction of buildings on plots of land owned by third parties, whereby the Group has the right to operate such buildings over a period of 20 (twenty) to 30 (thirty) years, are capitalized to the cost.

Investment properties of the Group consist of land, building and infrastructures held by the Group 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.

Depreciation of buildings are computed using the straight-line method over the estimated useful lives ranging from 20 (twenty) to 30 (thirty) years.

Building which represent building under build, operate and transfer arrangements are depreciated using the straight-line method over the term of the build, operate and transfer agreements.

Investment properties should be derecognized on disposal or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its use or disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal of investment properties are credited or charged to profit or loss in the year the asset is derecognized.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

k. Properti investasi (lanjutan)

Pemindahan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesaiya pembangunan atau pengembangan.

Pemindahan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Untuk pemindahan dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Kelompok Usaha menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan menjadi properti investasi, Kelompok Usaha mencatat properti investasi tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

I. Aset tetap

Seluruh aset tetap awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan supaya aset tersebut siap digunakan sesuai dengan maksud manajemen. Kapitalisasi biaya terkait dengan proyek dalam penyelesaian diungkapkan pada Catatan 2m.

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

k. Investment properties (continued)

Transfers to investment properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or end of construction or development.

Transfers from investment properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sell.

For transfer from investment properties to owner-occupied property, the Group uses the cost method at the date of change in use. If an owner-occupied property becomes an investment property, the Group shall record the investment property in accordance with the fixed assets policies up to the date of change in use.

I. Fixed assets

All fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any costs directly attributable in bringing the asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Capitalization of costs in relation to construction in progress are disclosed in Note 2m.

Subsequent to initial recognition, fixed assets are carried at cost less any subsequent accumulated depreciation and impairment losses.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

I. Aset tetap (lanjutan)

Penyusutan bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat ekonomisnya berkisar antara 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun.

Penyusutan aset dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya. Aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode saldo menurun ganda (*double declining method*), dengan tarif sebagai berikut:

Tarif/Rates		
Peralatan proyek	25% - 50%	Utility equipment
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	25% - 50%	Office and hotel furniture and fixtures
Kendaraan	25% - 50%	Transportation equipment

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Beban pemugaran dan penambahan dalam jumlah besar dikapitalisasi kepada nilai tercatat aset tetap terkait bila besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan menjadi lebih besar dari standar kinerja awal yang ditetapkan sebelumnya bagi Kelompok Usaha dan disusutkan sepanjang sisa masa manfaat aset tetap terkait, jika ada.

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

Pada setiap akhir periode pelaporan, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan di-reviu oleh manajemen Kelompok Usaha, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Fixed assets (continued)

Depreciation of buildings are computed using the straight-line method over the estimated useful lives ranging from 20 (twenty) to 30 (thirty) years.

Depreciation of an asset starts when it is available for its intended use. Fixed assets are depreciated using the double declining method at the following rates:

Repairs and maintenance expenses are taken to profit or loss when these are incurred. The cost of major renovation and restoration is included in the carrying amount of the related fixed asset when it is probable that future economic benefits in excess of the originally assessed standard of performance of the existing asset will flow to the Group, and is depreciated over the remaining useful life of the related asset, if any.

Land is stated at cost and not depreciated.

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

The residual values, useful lives and methods of depreciation of fixed assets are reviewed by the Group's management, and adjusted prospectively if appropriate, at each reporting period.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

I. Aset tetap (lanjutan)

Penilaian atas nilai tercatat aset dilakukan atas penurunan dan kemungkinan penurunan nilai tercatat aset jika terjadi peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat mungkin tidak dapat seluruhnya terealisasi.

m. Proyek dalam penyelesaian

Proyek dalam penyelesaian dinyatakan berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan termasuk biaya perolehan tanah dan akumulasi biaya pembangunan termasuk biaya pinjaman (Catatan 2o). Proyek dalam penyelesaian meliputi pembangunan yang diperuntukkan untuk menjadi aset tetap atau properti investasi pada saat penyelesaiannya dan pembangunan yang belum dapat ditentukan secara andal pembagian peruntukannya pada saat tanggal pelaporan. Pada saat pembangunan tersebut selesai dan siap untuk digunakan, jumlah biaya yang terjadi direklasifikasi ke akun "Aset Tetap" atau "Properti Investasi" yang bersangkutan.

n. Tanah untuk pengembangan

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Biaya perolehan tanah untuk pengembangan, yang terdiri dari biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan tanah akan dipindahkan ke tanah dan bangunan yang sedang dalam pembangunan pada saat tanah tersebut siap dibangun.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

I. Fixed assets (continued)

The carrying amounts of assets are reviewed for impairment and possible impairment on its carrying value when events or changes in circumstances indicate that their carrying values may not be fully recoverable.

m. Construction in progress

Construction in progress is stated at cost. Costs include acquisition cost of land and accumulated construction costs including borrowing costs (Note 2o). Construction in progress comprises construction intended to be fixed assets or investment properties when the allotment for completion and construction can not be reliably determined at the reporting date. When the construction is completed and ready for use, the total cost incurred will be reclassified to appropriate "Fixed Asset" or "Investment Properties" account.

n. Land for development

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land for development consists of pre-acquisition and acquisition cost of land. The cost of land will be transferred to land and building under construction when the land is ready for development.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

o. Biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasi dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman neto yang dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan, pengembangan dan pembangunan tanah dan bangunan terdiri dari beban bunga, beban bank, termasuk biaya/pendapatan swap valuta asing (jika ada), yang terkait dengan pinjaman pokok untuk pembangunan aset, dan amortisasi biaya transaksi atas pinjaman yang diukur berdasarkan PSAK 71 dan selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya, dan pengeluaran untuk aset kualifikasi dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasi agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

p. Penurunan nilai aset non-keuangan

Kelompok Usaha mengevaluasi pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa suatu aset mungkin mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi, Kelompok Usaha mengestimasi nilai terpulihkan dari aset tersebut. Jika nilai tercatat aset melebihi nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

o. Borrowing cost

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of the related asset. Otherwise, borrowing costs are recognized as expenses when incurred. Net financing cost capitalized as part of the acquisition, development and construction cost of land and buildings consists of interest expense, bank charges, including swap costs/income (if any), which are attributable to principal loan for the asset construction and amortized transaction cost of loans which are measured based on PSAK 71, and foreign exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as adjustment to interest costs.

Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the qualifying asset for its intended use are in progress, and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets are completed for their intended use.

p. Impairment of non-financial assets

The Group assesses at each reporting date whether there is an indication that an asset may be impaired. If any indication exists, the Group estimates the asset's recoverable amount. Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**p. Penurunan nilai aset non-keuangan
(lanjutan)**

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan untuk melihat apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika rugi penurunan nilai kemudian dibalik, nilai tercatat aset bertambah menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Jumlah pertambahannya tidak dapat melebihi nilai tercatat setelah dikurangi penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

q. Sewa

Kelompok Usaha menilai pada awal kontrak apakah suatu kontrak adalah, atau berisi, sewa. Artinya, jika kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi untuk suatu periode waktu sebagai imbalan untuk imbalan.

Kelompok Usaha sebagai lessee

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**p. Impairment of non-financial assets
(continued)**

An assessment is made at each reporting date as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses may no longer exist or may have decreased. A previously recognized impairment 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 is recognized. Where an impairment loss is subsequently reversed, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. That increased amount cannot exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years. Such reversal is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

q. Lease

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

Group as a lessee

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

q. Sewa (lanjutan)

Kelompok Usaha sebagai lessee (lanjutan)

i. Aset Hak-guna

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

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

Aset hak guna juga mengalami penurunan nilai.

ii. Liabilitas sewa

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

q. Lease (continued)

Group as a lessee (continued)

i. Right of use assets

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

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

The right of use assets are also subject to impairment.

ii. Lease liabilities

At the commencement date of the lease, the Group recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Group exercising the option to terminate.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

q. Sewa (lanjutan)

Kelompok Usaha sebagai lessee (lanjutan)

ii. Liabilitas sewa (lanjutan)

Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

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

iii. Sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah

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

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.

AND ITS SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**

**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

q. Lease (continued)

Group as a lessee (continued)

ii. *Lease liabilities (continued)*

Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the Group uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments (e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such lease payments) or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

iii. *Short-term leases and leases of low-value assets*

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

q. Sewa (lanjutan)

Kelompok Usaha sebagai lessor

Sewa di mana Kelompok Usaha tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan dimasukkan dalam pendapatan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian karena sifat operasinya. Biaya perolehan langsung awal yang timbul dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjenji diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

r. Pengakuan pendapatan dan beban

Kelompok Usaha mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Kelompok Usaha membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.

AND ITS SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**

**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

q. Lease (continued)

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 arising is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in revenue in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.

r. Revenue and expense recognition

The Group requires revenue recognition to fulfill five steps of assessment:

1. *Identify contract(s) with customers;*
2. *Identify performance obligations in the contract. Performance obligations are promise in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct;*
3. *Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to customer. If the consideration promised in a contract includes variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled n exchange for transferring goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period;*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**r. Pengakuan pendapatan dan beban
(lanjutan)**

Kelompok Usaha mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut: (lanjutan)

4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif pada setiap barang atau jasa yang berbeda yang dijanjikan di dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diestimasi berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah *margin*; dan
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kelompok Usaha bergerak dalam bisnis penjualan unit strata, pendapatan dari sewa, jasa pemeliharaan dan hotel. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian barang atau jasa dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Kelompok Usaha dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Kelompok Usaha secara umum menyimpulkan bahwa hal tersebut adalah yang utama dalam pengaturan pendapatannya.

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat kepemilikan aset dialihkan kepada pelanggan, umumnya pada saat penyerahan aset kepada pelanggan. Uang muka yang diperoleh dari pelanggan diakui sebagai liabilitas kontrak.

Beban diakui pada saat terjadinya.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**r. Revenue and expense recognition
(continued)**

The Group requires revenue recognition to fulfill five steps of assessment: (continued)

4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or service promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling prices are estimated based on expected cost plus margin; and
5. Recognition of revenue when the performance obligation is satisfied by transferring the goods or service to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or service).

The Group is in the business of selling strata title units, rental income, service fees and hotel. Revenue from contracts with customers is recognized when control of the goods or services are transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those goods or services. The Group has generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements, except for the agency services below, because it typically controls the goods or services before transferring them to the customer.

Revenue from contracts from customers is recognized at the point in time when control of the asset is transferred to the customer, generally on delivery of the assets. Downpayment from customers recognized as contract liabilities.

Expenses are recognized as incurred.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

s. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan.

Pada akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan sesuai dengan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal transaksi perbankan terakhir untuk tahun/periode yang bersangkutan, dan laba atau rugi kurs yang timbul, dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan.

Nilai tukar yang digunakan untuk Dolar Amerika Serikat (US\$) adalah sebagai berikut (disajikan dalam angka penuh):

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
AS\$1	14.269	14.105	US\$1

t. Perpajakan

Pajak final

Kelompok Usaha menghitung pajak penghasilan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 243/PMK.03/2008 tanggal 31 Desember 2008 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Berdasarkan peraturan ini, penghasilan atas transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima atau diperoleh wajib pajak mulai tanggal 1 Januari 2009 akan dikenakan pajak final berdasarkan Undang-undang Pajak Penghasilan yang berlaku. Pajak penghasilan atas pendapatan sewa Kelompok Usaha dihitung berdasarkan tarif pajak final sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, penghasilan dari sewa pusat niaga dikenakan pajak final sebesar 10%.

Selisih nilai tercatat aset dan liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya, tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

s. Foreign currency transactions and balances

Transactions involving foreign currencies are recorded in Indonesian Rupiah at the rates of exchange prevailing at the time the transactions are made.

At the end of reporting period, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect the average of the selling and buying rates of exchange prevailing at the last banking transaction date of the year/period, as published by Bank Indonesia, and any resulting gains or losses are credited or charged to operations of the current year.

The rate of exchange used for United States Dollar (US\$) is as follows (presented in full amount):

t. Taxation

Final tax

The Group computed its income tax based on the Ministry of Finance of Republic of Indonesia Regulation No. 243/PMK.03/2008 dated December 31, 2008 concerning Income Tax of Income from Transfer of Land and/or Building Titles. Based on this regulation, income from sales transaction or transfer of land and/or building titles earned or obtained by taxpayers since January 1, 2009 shall be subjected to final tax based on the applicable Income Tax Law. Income tax for the Group's rental income is computed based on final tax rate based on the applicable tax regulation.

Based on Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income from shopping center rental is subject to a final tax of 10%.

The differences between the carrying amounts of assets and liabilities related to final income tax and their respective tax bases, are not recognized as deferred tax assets or liabilities.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

t. Perpajakan (lanjutan)

Pajak final (lanjutan)

Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak pada perhitungan pada laba rugi diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Pajak kini

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak tahun berjalan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Kekurangan/kelebihan pembayaran pajak penghasilan dicatat sebagai bagian dari Beban Pajak Penghasilan Badan - Kini dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Kelompok Usaha juga menyajikan bunga/denda, jika ada, sebagai bagian dari Beban Pajak Penghasilan Badan - Kini.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima atau, jika diajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan ditetapkan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

t. Taxation (continued)

Final tax (continued)

The difference between the final income tax paid and the amount charged as tax expense in profit or loss is recognized as prepaid tax or tax payable.

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

Current tax

Current income tax assets and liabilities for the current period are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authority.

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

Underpayment/overpayment of income tax are presented as part of Income Tax Expense - Current in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income. The Group also presents interest/penalty, if any, as part of Income Tax Expense - Current.

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if appealed against, when the result of the appeal is determined.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN
SIGNIFIKAN (lanjutan) AKUNTANSI**

t. Perpajakan (lanjutan)

Pajak tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui menggunakan metode liabilitas atas konsekuensi pajak pada masa mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas pada setiap tanggal pelaporan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal, sepanjang besar kemungkinan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa depan.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir setiap periode pelaporan dan diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan tersebut. Pada akhir setiap periode pelaporan, Kelompok Usaha menilai kembali aset pajak tangguhan yang tidak diakui. Kelompok Usaha mengakui aset pajak tangguhan yang sebelumnya tidak diakui apabila besar kemungkinan bahwa laba fiskal pada masa depan akan tersedia untuk pemulihannya.

Pajak Pertambahan Nilai

Pendapatan, beban-beban dan aset-aset diakui neto atas jumlah PPN kecuali:

- PPN yang muncul dari pembelian aset atau jasa yang tidak dapat dikreditkan, yang dalam hal ini PPN diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset atau sebagai bagian dari item beban-beban yang terkait; dan
- Piutang dan utang yang disajikan termasuk dengan jumlah PPN.

Jumlah PPN neto yang diajukan untuk direstitusi, atau terutang kepada, kantor pajak termasuk sebagai bagian dari aset atau liabilitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

t. Taxation (continued)

Deferred tax

Deferred tax assets and liabilities are recognized using the liability method for the future tax consequences attributable to differences between the carrying amounts of existing assets and liabilities in the financial statements and their respective tax bases at each reporting date. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and accumulated fiscal losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available in future years against which the deductible temporary differences and accumulated fiscal losses can be utilized.

The carrying amount of a 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 profit will be available to allow part or all of the benefit of that deferred tax asset to be utilized. At the end of each reporting period, the Group reassesses unrecognized deferred tax assets. The Group recognizes a previously unrecognized deferred tax assets to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Value Added Tax

Revenue, expenses and assets are recognized net of the amount of VAT except:

- Where the VAT incurred on a purchase of assets or services is not recoverable, in which case the VAT is recognized as part of the cost of acquisition of the asset or as part of the expense item as applicable; and
- Receivables and payables that are stated with the amount of VAT included.

The net amount of VAT which is claimed for restitution from, or payable to, the taxation authorities is included as part of assets or liabilities in the consolidated statement of financial position.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

u. Liabilitas imbalan kerja karyawan

Kelompok Usaha mempunyai program dana pensiun iuran pasti untuk seluruh karyawan tetap yang memenuhi syarat.

Kelompok Usaha juga mencatat penyisihan manfaat tambahan selain program dana pensiun tersebut di atas untuk memenuhi dan menutup imbalan minimum yang harus dibayar kepada karyawan-karyawan sesuai dengan Perjanjian Kerja Bersama dan Undang-undang Penciptaan Lapangan Kerja No. 11/2020 ("UU Cipta Kerja", (UUCK)). Penyisihan tambahan tersebut diestimasi dengan menggunakan perhitungan aktuarial metode "Projected Unit Credit".

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto, yang diakui sebagai penghasilan komprehensif lain, terdiri dari:

1. Keuntungan dan kerugian aktuarial;
2. Imbal hasil atas aset program, tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto; dan
3. Setiap perubahan dampak batas aset, tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang diakui sebagai penghasilan komprehensif lain tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada tanggal yang lebih awal antara:

1. Tanggal amendemen atau kurtailmen program; dan
2. Tanggal pada saat Kelompok Usaha mengakui biaya restrukturisasi terkait.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

u. Employee benefits liability

The Group have defined contribution retirement plans covering all their qualified permanent employees.

The Group also provides additional provisions on top of the benefits provided under the above-mentioned defined contribution pension programs in order to meet and cover the minimum benefits required to be paid to the qualified employees under Collective Labor Agreement and Job Creation Law No. 11/2020 (the "Cipta Kerja Law", (UUCK)). The said additional provisions are estimated using actuarial calculations using the "Projected Unit Credit" method.

Remeasurements of the net defined benefit liability (asset), which are recognized as other comprehensive income, consists of:

1. Actuarial gains and losses;
2. The return on plan assets, excluding the amounts included in net interest on the net defined benefit liability (asset); and
3. Any change in the effect of the asset ceiling, excluding the amounts included in net interest on the net defined benefit liability (asset).

Remeasurements of the net defined benefit liability (asset) recognized in other comprehensive income will not be reclassified to profit or loss in the next periods.

Past service costs are recognized in profit or loss at the earlier of:

1. The date of the plan amendment or curtailment; and
2. The date that the Group recognizes related restructuring costs.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

u. Liabilitas imbalan kerja karyawan (lanjutan)

Bunga neto ditentukan dengan mengalikan liabilitas (aset) imbalan pasti neto dengan tingkat diskonto. Kelompok Usaha mengakui perubahan atas liabilitas imbalan pasti neto berikut pada "Beban Umum dan Administrasi" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:

1. Biaya jasa yang terdiri dari biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan dan kerugian atas kurtailmen; dan
2. Beban atau pendapatan bunga neto.

Keuntungan atau kerugian atas kurtailmen atau penyelesaian suatu program imbalan pasti diakui ketika kurtailmen atau penyelesaian terjadi.

Kurtailmen terjadi apabila salah satu dari kondisi berikut terpenuhi:

1. Menunjukkan komitmennya untuk mengurangi secara signifikan jumlah pekerja yang ditanggung oleh program; atau
2. Mengubah ketentuan dalam program imbalan pasti yang menyebabkan bagian yang signifikan dari jasa masa depan pekerja tidak lagi memberikan imbalan atau memberikan imbalan yang lebih rendah.

Penyelesaian program terjadi ketika Kelompok Usaha melakukan transaksi yang menghapuskan semua kewajiban hukum atau konstruktif atas sebagian atau seluruh imbalan dalam program imbalan pasti.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

u. Employee benefits liability (continued)

Net interest is calculated by applying discount rate to the net defined benefit liability (asset). The Group recognizes the following changes in the net defined benefit obligation under "General and Administrative Expenses" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income:

1. Service costs comprising current service costs, past service costs and gain and losses on curtailments; and
2. Net interest expense or income.

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

A curtailment occurs when an entity either:

1. Is demonstrably committed to make a significant reduction in the number of employees covered by a plan; or
2. Amends the terms of a defined benefit plan so that a significant element of future service by current employees will no longer qualify for benefits, or will qualify only for reduced benefits.

A settlement occurs when the Group enters into a transaction that eliminates all further legal or constructive obligation for part or all of the benefits provided under a defined benefit plan.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN
SIGNIFIKAN (lanjutan) AKUNTANSI**

v. Segmen operasi

Segmen adalah bagian yang dapat dibedakan dari Kelompok Usaha yang terlibat baik dalam menyediakan produk atau jasa tertentu (segmen usaha), maupun dalam menyediakan produk atau jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dengan segmen lainnya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Kelompok Usaha dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

w. Provisi

Provisi diakui jika Kelompok Usaha memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian liabilitas tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dapat dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibalik.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

v. Operating segments

A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged either in providing certain products or services (business segment), or in providing products or services within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intra-group balances and intra-group transactions are eliminated as part of the consolidation process.

w. Provision

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legally or constructively) where, as a result of a past event, it is probable that the settlement of the obligation will result in an outflow of resources embodying economic benefits and a reliable estimate of the amount of the obligation can be made.

Provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation, the provision is reversed.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN
SIGNIFIKAN (lanjutan) AKUNTANSI**

x. Laba per saham

Laba per saham dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar selama tahun yang bersangkutan (3.141.390.962 saham masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020).

Perusahaan tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, dan oleh karenanya, laba per saham dilusian tidak dihitung dan disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

y. Tambahan modal disetor

Tambahan modal disetor merupakan selisih antara harga penawaran dengan nilai nominal saham, setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan penawaran umum saham tersebut dan penambahan modal disetor lain sehubungan dengan program pengampunan pajak.

z. Biaya emisi obligasi

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan penerbitan obligasi ditangguhkan dan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif selama jangka waktu obligasi.

Saldo biaya emisi obligasi ditangguhkan dicatat sebagai pengurang terhadap saldo utang obligasi.

aa. Peristiwa setelah tanggal pelaporan

Peristiwa setelah akhir tahun yang memberikan tambahan informasi mengenai posisi keuangan Kelompok Usaha pada tanggal pelaporan (peristiwa penyesuai), jika ada, dicerminkan dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah akhir tahun yang bukan peristiwa penyesuai diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika material.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

x. Earnings per share

Earnings per share is computed by dividing income for the year attributable to owners of the parent entity by the weighted average number of issued ordinary shares during the year (3,141,390,962 shares each for the years ended December 31, 2021 and 2020).

The Company has no outstanding dilutive potential ordinary shares as of December 31, 2021 and 2020, and accordingly, no diluted earnings per share is calculated and presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

y. Additional paid-in capital

Additional paid-in capital represents the difference between the offering price and the par value of share capital, net of share issuance costs and additional paid-in capital in relation with tax amnesty program.

z. Bonds issuance costs

Costs incurred in connection with the issuance of bonds are deferred and amortized using the effective interest rate method over the term of the bonds.

The balance of deferred bonds issuance costs is presented as a deduction from the outstanding bond.

aa. Events after the reporting date

Post year-end events that provide additional information about the Group's financial position at the reporting date (adjusting events), if any, are reflected in the consolidated financial statements. Post year-end events that are not adjusting events are disclosed in the notes to the consolidated financial statements when material.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**ab. Standar akuntansi yang telah disahkan
namun belum berlaku efektif**

Berikut ini adalah beberapa standar akuntansi yang telah disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan ("DSAK") yang dipandang relevan terhadap pelaporan keuangan Kelompok Usaha namun belum berlaku efektif untuk laporan keuangan konsolidasian tahun 2021:

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2022

**1) Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis -
Rujukan ke Kerangka Konseptual**

Amendemen ini mengklarifikasi interaksi antara PSAK 22, PSAK 57, ISAK 30 dan Kerangka Konseptual Pelaporan Keuangan.

Secara umum, amendemen PSAK 22:

- Menambahkan deskripsi terkait "liabilitas dan liabilitas kontinjenji dalam ruang lingkup PSAK 57 atau ISAK 30".
- Mengklarifikasi liabilitas kontinjenji yang telah diakui pada tanggal akuisisi.
- Menambahkan definisi aset kontinjenji dan perlakuan akuntansinya.

Amendemen PSAK 22 ini berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan dan amendemen ini tidak diekspektasi memiliki dampak pada pelaporan keuangan Kelompok Usaha pada saat diadopsi untuk pertama kali.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**ab. Accounting standards issued but not yet
effective**

The following are several issued accounting standards by the Indonesian Financial Accounting Standards Board ("DSAK") that are considered relevant to the financial reporting of the Group but not yet effective for 2021 consolidated financial statements:

Effective beginning on or after January 1, 2022

**1) Amendments to PSAK 22: Business
Combinations - Reference to Conceptual
Frameworks**

These amendments clarify the interactions between PSAK 22, PSAK 57, ISAK 30 and the Conceptual Framework of Financial Reporting.

In general, the amendments to PSAK 22:

- Add a description regarding "liabilities and contingent liabilities within the scope of PSAK 57 or ISAK 30".*
- Clarifying the contingent liabilities recognized at the acquisition date.*
- Adds definition of a contingent asset and its accounting treatment.*

These amendments will become effective on January 1, 2022 with earlier application permitted and are not expected to have any impact to the financial reporting of the Group upon first-time adoption.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**ab. Standar akuntansi yang telah disahkan
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2022
(lanjutan)

- 2) Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjenji, dan Aset Kontinjenji tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak

Amendemen PSAK 57 mengatur bahwa biaya untuk memenuhi kontrak terdiri dari biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak. Biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak terdiri dari:

1. Biaya inkremental untuk memenuhi kontrak tersebut, dan
2. Alokasi biaya lain yang berhubungan langsung untuk memenuhi kontrak.

Amendemen ini berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan dan amendemen ini tidak diekspektasikan memiliki dampak pada pelaporan keuangan Kelompok Usaha pada saat diadopsi untuk pertama kali.

- 3) Penyesuaian Tahunan 2020 - PSAK 71: Instrumen Keuangan

Amendemen ini mengklarifikasi biaya yang diperhitungkan entitas dalam mengevaluasi apakah persyaratan yang dimodifikasi dari suatu liabilitas keuangan menyebabkan penghentian pengakuan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru. Biaya tersebut hanya mencakup yang dibayarkan atau diterima antara peminjam dan pemberi pinjaman, termasuk fee yang dibayarkan atau diterima baik oleh peminjam atau pemberi pinjaman atas nama pihak lain.

Amendemen ini berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan namun tidak diekspektasikan memiliki dampak pada pelaporan keuangan Kelompok Usaha pada saat diadopsi untuk pertama kali.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**ab. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

Effective beginning on or after January 1, 2022
(continued)

- 2) Amendments to PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Aggravating Contracts - Contract Fulfillment Costs

The amendments to PSAK 57 provide that costs to fulfill a contract consist of costs that are directly related to the contract. Costs that are directly related to the contract consist of:

1. Incremental costs to fulfill the contract, and
2. Allocation of other costs that are directly related to fulfilling the contract.

Amendments to PSAK 57 are effective on January 1, 2022 with earlier application permitted and are not expected to have any impact to the financial reporting of the Group upon first-time adoption.

- 3) 2020 Annual Improvements - PSAK 71: Financial Instruments

The amendment clarifies the fees that an entity includes when assessing whether the modified terms of a financial liability required derecognition of the original financial liability and recognition of a new financial liability. These fees include only those paid or received between the borrower and the lender, including fees paid or received by either the borrower or lender on the other's behalf.

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2022 with earlier adoption permitted but not expected to have any impact to the financial reporting of the Group upon first-time adoption.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**ab. Standar akuntansi yang telah disahkan
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2022
(lanjutan)

**4) Penyesuaian Tahunan 2020 - PSAK 73:
Sewa**

Amendemen terhadap Contoh Ilustrasi 13 yang merupakan bagian dari PSAK 73 dengan menghilangkan dari contoh ilustrasi penggantian perbaikan properti sewaan oleh pesewa untuk mengatasi potensi kebingungan mengenai perlakuan incentif sewa yang mungkin timbul karena cara incentif sewa diilustrasikan dalam contoh tersebut.

Amendemen ini diterapkan secara prospektif terhadap pengukuran nilai wajar pada atau setelah awal periode pelaporan tahunan pertama yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022 dengan penerapan diperkenankan namun amendemen ini tidak diekspektasikan memiliki dampak pada pelaporan keuangan Kelompok Usaha pada saat diadopsi untuk pertama kali.

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2023

**1) Amendemen PSAK 16: Aset Tetap - Hasil
sebelum Penggunaan yang Diintensikan**

Amendemen ini tidak memperbolehkan entitas untuk mengurangi suatu hasil penjualan item yang diproduksi saat membawa aset tersebut ke lokasi dan kondisi yang diperlukan supaya aset dapat beroperasi sesuai dengan intensi manajemen dari biaya perolehan suatu aset tetap. Sebaliknya, entitas mengakui hasil dari penjualan item-item tersebut, dan biaya untuk memproduksi item-item tersebut, dalam laba rugi.

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dan diterapkan secara retrospektif untuk aset tetap yang tersedia untuk digunakan pada atau setelah awal dari periode sajian paling awal dimana entitas pertama kali menerapkan amendemen tersebut.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**ab. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

Effective beginning on or after January 1, 2022
(continued)

**4) 2020 Annual Improvements - PSAK 73:
Leases**

The amendment to Illustrative Example 13 accompanying PSAK 73 removes from the example the illustration of the reimbursement of leasehold improvements by the lessor in order to resolve any potential confusion regarding the treatment of lease incentives that might arise because of how lease incentives are illustrated in that example.

The amendment prospectively to fair value measurements on or after the beginning of the first annual reporting period beginning on or after January 1, 2022 with earlier adoption permitted but not expected to have any impact to the financial reporting of the Group upon first-time adoption

Effective beginning on or after January 1, 2023

**1) Amendments to PSAK 16: Fixed Assets -
Proceeds before Intended Use**

The amendments prohibit entities to deduct from the cost of an item of fixed assets, any proceeds from selling items produced while bringing that asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Instead, an entity recognizes the proceeds from selling such items, and the costs of producing those items, in the profit or loss.

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 and shall be applied retrospectively to items of property, plant and equipment made available for use on or after the beginning of the earliest period presented when the entity first applies the amendment.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**ab. Standar akuntansi yang telah disahkan
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2023
(lanjutan)

- 1) Amendemen PSAK 16: Aset Tetap - Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan (lanjutan)

Amendemen tersebut diperkirakan tidak akan berdampak material terhadap pelaporan keuangan Kelompok Usaha.

- 2) Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan Tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang

Amendemen ini menentukan persyaratan untuk mengklasifikasikan suatu liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang dan menjelaskan:

- hal yang dimaksud sebagai hak untuk menangguhkan pelunasan,
- hak untuk menangguhkan pelunasan harus ada pada akhir periode pelaporan,
- klasifikasi tersebut tidak dipengaruhi oleh kemungkinan entitas akan menggunakan haknya untuk menangguhkan liabilitas, dan
- hanya jika derivatif melekat pada liabilitas konversi tersebut adalah suatu instrumen ekuitas, maka syarat dan ketentuan dari suatu liabilitas konversi tidak akan berdampak pada klasifikasinya.

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dan diterapkan secara retrospektif.

Amendemen tersebut diekspektasikan tidak akan berdampak material terhadap pelaporan keuangan Kelompok Usaha.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**ab. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

Effective beginning on or after January 1, 2023
(continued)

- 1) Amendments to PSAK 16: Fixed Assets - Proceeds before Intended Use (continued)

The amendments are not expected to have a material impact on the financial reporting of the Group.

- 2) Amendments to PSAK 1: Presentation of Financial Statements - Classification of a Liability as current or non-current

The amendments specify the requirements for classifying liabilities as current or non-current and clarify:

- what is meant by a right to defer settlement,
- the right to defer must exist at the end of the reporting period,
- classification is not affected by the likelihood that an entity will exercise its deferral right, and
- only if an embedded derivative in a convertible liability is an equity instrument would the terms and conditions of a liability will not impact its classification.

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 and shall be applied retrospectively.

The amendments are not expected to have a material impact on the financial reporting of the Group.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**ab. Standar akuntansi yang telah disahkan
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2023
(lanjutan)

- 3) Amendemen PSAK 1: Penyajian laporan keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi

Amendemen ini memberikan panduan dan contoh untuk membantu entitas menerapkan pertimbangan materialitas dalam pengungkapan kebijakan akuntansi. Amendemen tersebut bertujuan untuk membantu entitas menyediakan pengungkapan kebijakan akuntansi yang lebih berguna dengan mengganti persyaratan untuk mengungkapkan kebijakan akuntansi 'signifikan' entitas dengan persyaratan untuk mengungkapkan kebijakan akuntansi 'material' entitas dan menambahkan panduan tentang bagaimana entitas menerapkan konsep materialitas dalam membuat keputusan tentang pengungkapan kebijakan akuntansi.

Amendemen ini berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2023 dengan penerapan dini diperkenankan. Kelompok Usaha saat ini sedang menilai dampak dari amendemen tersebut untuk menentukan dampaknya terhadap pengungkapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha.

- 4) Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan terkait Definisi Estimasi Akuntansi

Amendemen tersebut memperkenalkan definisi 'estimasi akuntansi' dan mengklarifikasi perbedaan antara perubahan estimasi akuntansi dan perubahan kebijakan akuntansi dan koreksi kesalahan. Amendemen tersebut juga mengklarifikasi bagaimana entitas menggunakan teknik pengukuran dan input untuk mengembangkan estimasi akuntansi.

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.

AND ITS SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**

**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**ab. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

Effective beginning on or after January 1, 2023
(continued)

- 3) Amendment of PSAK 1: Presentation of financial statement - Disclosure of accounting policies

This amendments provides guidance and examples to help entities apply materiality judgements to accounting policy disclosures. The amendment aim to help entities provide accounting policy disclosures that are more useful by replacing the requirement for entities to disclose their 'significant' accounting policies with a requirement to disclose their 'material' accounting policies and adding guidance on how entities apply the concept of materiality in making decisions about accounting policy disclosures.

The amendments are effective on or after January 1, 2023 with earlier application permitted. The Group is currently assessing the impact of the amendment to determine the impact they will have on the Group's accounting policy disclosures.

- 4) Amendment of PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors - Definition of Accounting Estimates

The amendments introduces a definition of 'accounting estimates' and clarify the distinction between changes in accounting estimates and changes in accounting policies and the correction of errors. Also, they clarify how entities use measurement techniques and inputs to develop accounting estimates.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**ab. Standar akuntansi yang telah disahkan
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2023
(lanjutan)

- 4) Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan terkait Definisi Estimasi Akuntansi (lanjutan)

Amendemen tersebut berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2023 dan berlaku untuk perubahan kebijakan akuntansi dan perubahan estimasi akuntansi yang terjadi pada atau setelah awal periode tersebut. Penerapan dini diperkenankan. Kelompok Usaha saat ini sedang menilai dampak dari amendemen tersebut untuk menentukan dampaknya terhadap pelaporan keuangan Kelompok Usaha.

- 5) Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan Terkait Aset dan Liabilitas Yang Timbul Dari Transaksi Tunggal

Amendemen ini mengusulkan agar entitas mengakui aset maupun liabilitas pajak tangguhan pada saat pengakuan awalnya sebagai contoh dari transaksi sewa, untuk mengeliminasi perbedaan praktik saat ini atas transaksi tersebut dan transaksi lain yang serupa.

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dengan penerapan dini diperkenankan. Kelompok Usaha saat ini sedang menilai dampak dari amendemen tersebut untuk menentukan dampaknya terhadap pelaporan keuangan Kelompok Usaha.

Kelompok Usaha sedang mengevaluasi dampak dari standar akuntansi tersebut dan belum menentukan dampaknya terhadap laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continued)**

**ab. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

Effective beginning on or after January 1, 2023
(continued)

- 4) Amendment of PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors - Definition of Accounting Estimates (continued)

The amendments are effective on or after January 1, 2023 and apply to changes in accounting policies and changes in accounting estimates that occur on or after the start of that period. Earlier application is permitted. The Group is currently assessing the impact of the amendment to determine the impact they will have on the Group's financial reporting.

- 5) Amendment of PSAK 46: Income Taxes - Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction

This amendment proposes that entities recognize deferred tax assets and liabilities at the time of initial recognition, for example from a lease transaction, to eliminate differences in current practice for such transactions and similar transactions.

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 with early adoption permitted. The Group is currently assessing the impact of the amendment to determine the impact they will have on the Group's financial reporting.

The Group is presently evaluating and has not yet determined the effects of these accounting standards on its consolidated financial statements.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan atas pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjenji, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional dari masing-masing entitas dalam Kelompok Usaha adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana entitas beroperasi. Kelompok Usaha menetapkan mata uang fungsionalnya adalah Rupiah. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan.

Klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan

Kelompok Usaha menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha seperti diungkapkan pada Catatan 2h.

Properti investasi dan properti digunakan sendiri

Kelompok Usaha menentukan apakah sebuah properti memenuhi syarat sebagai properti investasi. Dalam menentukan penilaiannya, Kelompok Usaha mempertimbangkan apakah properti menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dimiliki oleh entitas. Properti yang digunakan sendiri menghasilkan arus kas yang dapat diatribusikan tidak hanya ke properti, tetapi juga ke aset lain yang digunakan dalam proses produksi atau persediaan.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty over these assumptions and estimates could result in outcomes that require material adjustments to the carrying amounts of the assets and liabilities affected in future reporting periods.

Judgments

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

Determination of functional currency

The functional currency of each entity under the Group is the currency of the primary economic environment in which each entity operates. The Group determined that its functional currency is Indonesian Rupiah. It is the currency that mainly influences the revenue and the cost of rendering services.

Classification of financial assets and financial liabilities

The Group determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by assessing if they meet the definitions set out in PSAK 71. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies as disclosed in Note 2h.

Investment property and owner occupied property

The Group determines whether a property qualifies as an investment properties. In making its judgment, the Group considers whether the property generates cash flows largely independent of the other assets held by an entity. Owner occupied properties generate cash flows that are attributable not only to the property but also to the other assets used in the production or supply process.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN
(lanjutan)**

Pertimbangan (lanjutan)

Pengklasifikasian properti

Kelompok Usaha menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi atau properti persediaan atau properti aset tetap:

- Properti investasi terdiri atas bangunan yang tidak bertujuan untuk digunakan dalam kegiatan operasi Kelompok Usaha, tidak juga untuk dijual dalam kegiatan bisnis Kelompok Usaha, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan modal.
- Properti persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Kelompok Usaha.
- Properti aset tetap terdiri dari properti yang bertujuan untuk digunakan dalam kegiatan bisnis Kelompok Usaha.

Provisi kerugian kredit ekspektasi atas piutang
usaha

Kelompok Usaha menerapkan pendekatan umum untuk menyediakan KKE pada semua instrumen keuangan lainnya. Di bawah pendekatan umum, penyisihan kerugian diukur pada jumlah yang sama dengan KKE 12 bulan pada pengakuan awal. Penilaian Perusahaan atas penyisihan piutang tak tertagih harus didasarkan pada penilaian individual atas piutang usaha, seluruh saldo pelanggan dan tidak hanya piutang gagal bayar, tingkat kerugian historis per segmen dan informasi berwawasan ke depan yang wajar dan mendukung, termasuk prakiraan makroekonomi.

Pada setiap tanggal pelaporan, Kelompok Usaha menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika risiko kredit telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diukur pada jumlah yang sama dengan KKE seumur hidup.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
(continued)**

Judgments (continued)

Classification of properties

The Group determines whether a properties are classified as investment property or inventory property or fixed assets property:

- *Investment properties comprise buildings which are not occupied substantially for use in the operations of the Group, nor for sale in the ordinary course of the Group's business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation.*
- *Inventory properties comprise properties which is intended for be sold in the Group's ordinary business.*
- *Fixed assets properties comprise properties which is intended to be used in the Group's ordinary business.*

Provision for expected credit losses of trade
receivables

The Group applies the general approach to provide for ECLs on all other financial instruments. Under the general approach, the loss allowance is measured at an amount equal to 12-month ECLs at initial recognition. The Company's assessment of allowance for bad debt shall be based on an individual assessment of the trade receivables, the entire customer balance and not only defaulted receivables, historical loss rates per segment and reasonable and supportive forward-looking information, including macroeconomic forecasts.

At each reporting date, the Group assesses whether the credit risk of a financial instrument has increased significantly since initial recognition. When credit risk has increased significantly since initial recognition, loss allowance is measured at an amount equal to lifetime ECLs.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN
(lanjutan)**

Pertimbangan (lanjutan)

Provisi kerugian kredit ekspektasian atas piutang
usaha (lanjutan)

Saat menentukan apakah risiko kredit aset keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal dan saat memperkirakan KKE, Kelompok Usaha mempertimbangkan informasi yang wajar dan dapat didukung yang relevan dan tersedia tanpa biaya atau upaya yang tidak semestinya. Ini termasuk informasi dan analisis kuantitatif dan kualitatif, berdasarkan pengalaman historis Kelompok Usaha dan penilaian kredit yang diinformasikan dan termasuk informasi berwawasan ke depan.

Jika risiko kredit tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal atau jika kualitas kredit instrumen keuangan membaik sehingga tidak ada lagi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diukur dengan jumlah yang setara dengan KKE 12 bulan. Rincian lebih lanjut terdapat dalam Catatan 5.

Opsi pembaruan dan penghentian dalam kontrak -
Kelompok Usaha sebagai penyewa

Kelompok Usaha menentukan masa sewa sesuai masa sewa yang tidak dapat terbatalkan, ditambah dengan setiap periode yang dicakup oleh opsi untuk memperpanjang sewa jika cukup pasti untuk mengeksekusi, atau setiap periode yang dicakup oleh opsi untuk menghentikan sewa, jika cukup pasti untuk tidak mengeksekusi opsi tersebut.

Kelompok usaha memiliki beberapa kontrak sewa yang mencakup opsi perpanjangan dan terminasi. Kelompok Usaha menerapkan pertimbangan dalam mengevaluasi apakah secara wajar akan menggunakan opsi untuk memperbarui atau mengakhiri sewa. Kelompok Usaha mempertimbangkan semua faktor relevan yang membentuk insentif ekonomi untuk melakukan pembaruan atau penghentian. Setelah tanggal permulaan, Kelompok Usaha menilai kembali masa sewa jika terdapat peristiwa atau perubahan signifikan yang berada dalam kendalinya dan mempengaruhi kemampuannya untuk menjalankan atau tidak menggunakan opsi untuk memperbarui atau untuk mengakhiri.

Pengungkapan lebih lanjut mengenai sewa terdapat pada Catatan 21.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
(continued)**

Judgments (continued)

Provision for expected credit losses of trade
receivables (continued)

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Group considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Group's historical experience and informed credit assessment and includes forward-looking information.

If credit risk has not increased significantly since initial recognition or if the credit quality of the financial instruments improves such that there is no longer a significant increase in credit risk since initial recognition, loss allowance is measured at an amount equal to 12-month ECLs. Further details are contained in Note 5.

Lease term of contracts with renewal and
termination options - the Group as lessee

The Group determines the lease term as the non-cancellable term of the lease, together with any periods covered by an option to extend the lease if it is reasonably certain to be exercised, or any periods covered by an option to terminate the lease, if it is reasonably certain not to be exercised.

The Group has several lease contracts that include extension and termination options. The Group applies judgement in evaluating whether it is reasonably certain to exercise the option to renew or terminate the lease or not. The Group considers all relevant factors that create an economic incentive for them to exercise either the renewal or termination. After the commencement date, the Group reassesses the lease term if there is a significant event or change in circumstances that is within its control and affects its ability to exercise or not to exercise the option to renew or to terminate.

Further disclosures of leases are made in Note 21.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN
(lanjutan)**

Pertimbangan (lanjutan)

Perpajakan

Ketidakpastian atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks, perubahan peraturan pajak dan jumlah dan timbulnya penghasilan kena pajak di masa depan, dapat menyebabkan penyesuaian di masa depan atas penghasilan dan beban pajak yang telah dicatat.

Pertimbangan juga dilakukan dalam menentukan penyisihan atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Kelompok Usaha mendasarkan asumsi dan estimasinya pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Kelompok Usaha. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Imbalan kerja karyawan

Penentuan liabilitas imbalan kerja Kelompok Usaha bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dan manajemen Kelompok Usaha dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
(continued)**

Judgments (continued)

Taxes

Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations, changes in tax laws, and the amount and timing of future taxable income, could necessitate future adjustments to tax income and expense already recorded.

Judgment is also involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business.

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing material adjustments to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year/period are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements are prepared. Existing assumptions and circumstances relating to future developments may change as a result of market changes or circumstances beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Employee benefits

The determination of the Group's employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuary and the Group's management in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN
(lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Imbalan kerja karyawan (lanjutan)

Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi yang ditetapkan Kelompok Usaha diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Walaupun Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Kelompok Usaha dapat mempengaruhi secara material liabilitas atas imbalan kerja karyawan dan beban imbalan kerja karyawan neto. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 30.

Penyusutan properti investasi dan aset tetap

Biaya perolehan atas bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) selama jangka waktu perjanjian bangun, kelola dan alih selama 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun sedangkan bangunan lain selain bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih pada properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya selama 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun. Penyusutan aset tetap lainnya dihitung dengan menggunakan metode saldo menurun berganda (*double declining balance*) dengan tarif antara 25% sampai 50%.

Umur ekonomis tersebut adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Kelompok Usaha menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 10 dan 11.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
(continued)**

Estimates and Assumptions (continued)

Employee benefits (continued)

Actual results that differ from the Group's assumptions are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income when they occur. While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual results or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its liabilities for employee benefits and net employee benefits expenses. Further details are disclosed in Note 30.

Depreciation of investment properties and fixed assets

The costs of buildings under build, operate and transfer arrangements are depreciated using the straight-line method over the term of the build, operate and transfer arrangement agreements, over 20 (twenty) to 30 (thirty) years, while buildings other than buildings under build, operate and transfer arrangements in investment properties are depreciated on a straight-line method over their estimated useful lives of 20 (twenty) to 30 (thirty) years. Depreciation on other fixed assets is computed using the double declining balance method at the rates ranging from 25% to 50%.

The useful lives are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised. Further details are disclosed in Notes 10 and 11.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN
(lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penurunan nilai asset non-keuangan

Penurunan nilai timbul saat nilai tercatat aset atau UPK melebihi jumlah terpulihkannya, yaitu yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada data yang tersedia dari transaksi penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Kelompok Usaha menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dipadukan dengan penilaian berganda atau indikator nilai wajar yang tersedia. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas kemungkinan penurunan nilai potensial atas aset non-keuangan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
(continued)**

Estimates and Assumptions (continued)

Impairment of non-financial assets

An impairment exists when the carrying value of an asset or CGU exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing the asset. In assessing the value in use, the estimated net 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 specific risks to the asset.

In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, the Group uses an appropriate valuation model to determine the fair value of the assets. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators. The value in use calculation is based on a discounted cash flow model.

Management believes that there is no indication of potential impairment in values of non-financial assets as of December 31, 2021 and 2020.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN
(lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Pajak Penghasilan

Kelompok Usaha mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 19.

Aset pajak tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen disyaratkan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak dan strategi perencanaan pajak masa depan.

Ketidakpastian atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks, perubahan peraturan pajak, dan jumlah dan saat timbulnya pendapatan kena pajak di masa depan, dapat menyebabkan penyesuaian di masa depan atas pendapatan dan beban pajak yang telah dicatat. Penjelasan lebih rinci mengenai aset pajak tangguhan diungkapkan dalam Catatan 19d.

Ketidakpastian liabilitas perpajakan

Dalam situasi tertentu, Kelompok Usaha tidak dapat menentukan secara pasti total liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan oleh, atau ketidakpastian dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan total dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan.

Dalam menentukan total yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Kelompok Usaha menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan total cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjenji, dan Aset Kontinjenji". Kelompok Usaha membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
(continued)**

Estimates and Assumptions (continued)

Income Tax

The Group recognizes liabilities for corporate income tax based on estimation of whether additional corporate income tax will be due. Further details are disclosed in Note 19.

Deferred tax assets

Deferred tax assets are recognized for all unused tax losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilized. Significant management estimates are required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and the level of future taxable profits together with future tax planning strategies.

Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations, changes in tax laws, and the amount and timing of future taxable income, could necessitate future adjustments to tax income and expense that already recorded. Further details regarding deferred tax assets are disclosed in Note 19d.

Uncertain tax exposure

In certain circumstances, the Group may not be able to determine the exact amount of its current or future tax liabilities due to ongoing investigations by, or uncertainties with, the taxation authority. Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations and the amount and timing of future taxable income.

In determining the amount to be recognized in respect of an uncertain tax liability, the Group applies similar considerations as it would use in determining the amount of a provision to be recognized in accordance with PSAK 57, "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets". The Group makes an analysis of all tax positions related to income taxes to determine if a tax liability for unrecognized tax benefit should be recognized.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN
(lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Pertimbangan komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak

Kelompok Usaha menjual kantor, apartemen, dll setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras dan cicilan bertahap. Jenis kontrak ini mencakup dua opsi pembayaran alternatif bagi pelanggan, yaitu pembayaran harga transaksi yang sama dengan harga jual kas pada saat penyerahan kantor, apartemen, dll atau pembayaran harga transaksi yang lebih rendah pada saat kontrak ditandatangani. Kelompok Usaha menyimpulkan bahwa terdapat komponen pembiayaan yang signifikan untuk kontrak tersebut di mana pelanggan memilih untuk membayar di muka dengan mempertimbangkan lamanya waktu antara pembayaran pelanggan dan pengalihan kantor, apartemen, dll ke pelanggan, serta suku bunga yang berlaku di pasar.

Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Kelompok Usaha menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas rumah, rukan, kantor, apartemen, dll ke dalam jumlah yang dibayar di muka) adalah tepat karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
(continued)**

Estimates and Assumptions (continued)

Consideration of significant financing component in a contract

The Group sells offices, apartments, etc after signing the sales and purchase contract with payment method which is hard cash and cash installment. This type of contract includes two alternative payment options for the customer, i.e., payment of the transaction price equal to the cash selling price upon delivery of the offices, apartments, etc or payment of a lower transaction price when the contract is signed. The Group concluded that there is a significant financing component for those contracts where the customer elects to pay in advance considering the length of time between the customer's payment and the transfer of offices, apartments, etc to the customer, as well as the prevailing interest rates in the market.

In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rate implicit in the contract (i.e., the interest rate that discounts the cash selling price of the houses, shops, offices, apartments, etc to the amount paid in advance) is appropriate because this is commensurate with the rate that would be reflected in a separate financing transaction between the entity and its customer at contract inception.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN
(lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Sewa - Memperkirakan suku bunga pinjaman tambahan

Kelompok Usaha tidak dapat langsung menentukan tingkat bunga implisit dalam sewa, oleh karena itu, Kelompok Usaha menggunakan suku bunga pinjaman tambahan (IBR) untuk mengukur liabilitas sewa. IBR adalah tingkat bunga yang harus dibayar oleh Kelompok Usaha untuk meminjam dengan syarat yang sama, dan dengan jaminan serupa, dana yang diperlukan untuk memperoleh aset dengan nilai yang sama dengan aset hak-guna dalam lingkup ekonomi yang serupa. Oleh karena itu, IBR mencerminkan apa yang 'harus dibayar' oleh Kelompok Usaha, yang memerlukan estimasi ketika tidak tersedianya tingkat suku bunga yang dapat diobservasi (seperti untuk entitas-entitas anak yang tidak mengadakan transaksi pembiayaan) atau ketika perlu disesuaikan untuk mencerminkan syarat dan ketentuan dari sewa (misalnya, ketika sewa tidak dalam mata uang fungsional anak perusahaan). Kelompok Usaha mengestimasi IBR menggunakan *input* yang dapat diamati (seperti tingkat suku bunga pasar) jika tersedia dan diperlukan untuk membuat estimasi spesifik entitas tertentu (seperti peringkat kredit anak perusahaan yang berdiri sendiri).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
(continued)**

Estimates and Assumptions (continued)

Leases - Estimating the incremental borrowing rate

The Group cannot readily determine the interest rate implicit in the lease, therefore, it uses its incremental borrowing rate (IBR) to measure lease liabilities. The IBR is the rate of interest that the Group would have to pay to borrow over a similar term, and with a similar security, the funds necessary to obtain an asset of a similar value to the right of use asset in a similar economic environment. The IBR therefore reflects what the Group 'would have to pay', which requires estimation when no observable rates are available (such as for subsidiaries that do not enter into financing transactions) or when they need to be adjusted to reflect the terms and conditions of the lease (for example, when leases are not in the subsidiary's functional currency). The Group estimates the IBR using observable inputs (such as market interest rates) when available and is required to make certain entity-specific estimates (such as the subsidiary's stand-alone credit rating).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
Kas	801.520	1.016.333	<i>Cash on Hand</i>
Bank			<i>Cash in Banks</i>
<u>Pihak Ketiga</u>			<i>Third Parties</i>
Rupiah			Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk.	16.013.666	15.144.426	PT Bank Central Asia Tbk.
PT Bank Victoria International Tbk.	2.789.017	2.435.747	PT Bank Victoria International Tbk.
PT Bank Mega Tbk.	2.093.238	1.563.592	PT Bank Mega Tbk.
PT Bank Pan Indonesia Tbk.	1.916.158	1.788.398	PT Bank Pan Indonesia Tbk.
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	1.409.354	1.636.467	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	1.250.862	1.248.826	PT Bank CIMB Niaga Tbk.
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	1.887.408	2.117.497	Others (each below Rp1,000,000)
Sub total	27.359.703	25.934.953	<i>Sub total</i>
Dolar AS			<i>US Dollar</i>
PT Bank Sinar Mas			PT Bank Sinar Mas
(AS\$4.680.937 dan AS\$205.222 pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020)	66.792.293	2.894.662	(US\$4,680,937 and US\$205,222 as of December 31, 2021 and 2020)
Lain-lain (masing-masing di bawah AS\$25.000)	-	138.818	Others (each below US\$25,000)
Sub total	66.792.293	3.033.480	<i>Sub total</i>
Setara Kas			<i>Cash Equivalents</i>
Deposito Berjangka			<i>Time Deposits</i>
<u>Pihak Ketiga</u>			<i>Third Parties</i>
Rupiah			Rupiah
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	188.298	188.298	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
Sub total	188.298	188.298	<i>Sub total</i>
Total kas dan setara kas	95.141.814	30.173.064	Total cash and cash equivalents

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

Kas dan setara kas pada bank-bank di bawah ini merupakan akun-akun yang dibatasi penggunaannya sehubungan dengan perjanjian utang bank dan perjanjian fasilitas kredit pemilikan apartemen seperti yang diungkapkan pada Catatan 15 dan 33c. Rincian kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
Bank Pihak Ketiga Rupiah			Cash in Banks Third Parties Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	8.257.407	7.322.582	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.
PT Bank Pan Indonesia Tbk.	4.293.793	3.647.671	PT Bank Pan Indonesia Tbk.
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	982.906	839.312	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
Sub total	13.534.106	11.809.565	Sub total
Setara Kas Deposito Berjangka Pihak Ketiga Rupiah			Cash Equivalents Time Deposits Third Parties Rupiah
PT Bank Maybank Indonesia Tbk.	5.357.005	6.065.344	PT Bank Maybank Indonesia Tbk.
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	1.096.808	1.096.808	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	131.135	127.671	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Sub total	6.584.948	7.289.823	Sub total
Total kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	20.119.054	19.099.388	Total restricted cash and cash equivalents

Saldo kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya disajikan sebagai bagian dari "Aset Keuangan Tidak Lancar Lain-Lain".

Suku bunga atas deposito berjangka termasuk deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020	
Rupiah (per tahun)	2,50% - 5,50%	3,50% - 5,50%	Rupiah (per annum)

Jangka waktu deposito berjangka di atas adalah tiga bulan atau kurang sejak saat penempatannya.

Balance of restricted cash and cash equivalents are presented as part of "Other Non-Current Financial Assets".

The interest rates on time deposits including restricted time deposits are as follows:

The maturity period of the time deposits are three months or less at the time of placements.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**5. PIUTANG USAHA DAN PIUTANG LAIN-LAIN -
PIHAK KETIGA**

Piutang usaha

Piutang usaha atas penjualan dan pendapatan
usaha diklasifikasikan sebagai berikut:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
Unit strata	32.568.998	107.730.500	Strata title units
Hotel	15.537.969	4.824.787	Hotel
Sewa	9.905.128	4.795.068	Rental
Jasa pemeliharaan	6.203.746	4.161.842	Service fees
Jasa lainnya	606.480	172.378	Other services
Total piutang usaha	64.822.321	121.684.575	Total trade receivables

Analisa umur piutang usaha tersebut di atas pada
tanggal pelaporan adalah sebagai berikut:

*The aging schedule of the above trade receivables
as at reporting dates are as follows:*

31 Desember 2021	Mata Uang Asing/ Foreign Currency			Total Piutang Usaha/ Total Trade Receivables	December 31, 2021
	Dalam Rupiah/ In Rupiah	Dalam AS\$/ In US\$	Setara Rupiah/ Rupiah Equivalent		
Lancar dan tidak mengalami penurunan nilai	9.673.563	2.282.500	32.568.998	42.242.561	<i>Neither past due nor impaired</i>
Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai: 1-30 hari	8.732.070	-	-	8.732.070	<i>Past due but not impaired: 1-30 days</i>
31-60 hari	1.558.585	-	-	1.558.585	<i>31-60 days</i>
Lebih dari 60 hari	12.289.105	-	-	12.289.105	<i>Over 60 days</i>
Total	32.253.323	2.282.500	32.568.998	64.822.321	Total

31 Desember 2020	Mata Uang Asing/ Foreign Currency			Total Piutang Usaha/ Total Trade Receivables	December 31, 2020
	Dalam Rupiah/ In Rupiah	Dalam AS\$/ In US\$	Setara Rupiah/ Rupiah Equivalent		
Lancar dan tidak mengalami penurunan nilai	5.579.457	7.598.660	107.179.093	112.758.550	<i>Neither past due nor impaired</i>
Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai: 1-30 hari	5.853.063	-	-	5.853.063	<i>Past due but not impaired: 1-30 days</i>
31-60 hari	1.254.250	-	-	1.254.250	<i>31-60 days</i>
Lebih dari 60 hari	1.818.712	-	-	1.818.712	<i>Over 60 days</i>
Total	14.505.482	7.598.660	107.179.093	121.684.575	Total

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**5. PIUTANG USAHA DAN PIUTANG LAIN-LAIN -
PIHAK KETIGA (lanjutan)**

Piutang usaha (lanjutan)

Rincian dari piutang usaha adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Pihak ketiga	63.458.388
Pihak-pihak berelasi (Catatan 31)	1.363.933
Total piutang usaha, neto	64.822.321

Piutang usaha dalam mata uang Dolar AS adalah merupakan piutang dari penjualan unit strata seperti yang diungkapkan pada Catatan 33h.

Berdasarkan penelaahan terhadap status masing-masing akun piutang usaha, serta perhitungan matriks provisi, tidak ada penyisihan untuk kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha yang harus diakui pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2021, piutang usaha sebesar Rp10.038.791 (31 Desember 2020: Rp98.011.733) dijadikan jaminan atas utang bank dan pinjaman, sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 15 dan 33f.

Piutang lain-lain - pihak ketiga

Piutang lain-lain - pihak ketiga terutama terdiri dari piutang air dan listrik, piutang terkait pajak pertambahan nilai dan lain-lain.

6. UANG MUKA

Akun ini terutama terdiri atas uang muka untuk operasional dan uang muka yang dibayar kepada konsultan, kontraktor, pemasok dan pihak-pihak lain untuk berbagai proyek milik Kelompok Usaha dengan rincian sebagai berikut:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Uang muka pemasok	5.378.197
Uang muka kontraktor	4.775.965
Lain-lain	6.054.941
Total uang muka	16.209.103

5. TRADE RECEIVABLES AND OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES (continued)

Trade receivables (continued)

The details of trade receivables are as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
	121.313.693	<i>Third parties</i>
	370.882	<i>Related parties (Note 31)</i>
	121.684.575	Total trade receivables, net

Trade receivables denominated in US Dollars are receivables from strata title units sales as disclosed in Note 33h.

Based on the review of the status of the individual trade receivable accounts, as well as the provision matrix computation, no provision for expected credit losses on trade receivables should be recognized as of December 31, 2021 and 2020.

As of December 31, 2021, trade receivables amounting to Rp10,038,791 (December 31, 2020: Rp98,011,733) are pledged as collateral on a fiduciary basis for bank loans, as disclosed in Note 15 and 33f.

Other receivables - third parties

Other receivables - third parties mainly consist of water and electricity receivables, receivables related to value added tax and others.

6. ADVANCES

This account mainly represents advances for operation and advances paid to consultants, contractors, suppliers and other parties for the Group's various property projects with detail as follow:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
	7.151.950	<i>Advances to suppliers</i>
	4.278.281	<i>Advances to contractors</i>
	5.006.699	<i>Others</i>
	16.436.930	Total advances

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

7. PERSEDIAAN

Persediaan terdiri dari:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Bangunan tersedia untuk dijual	
Menara Hayam Wuruk	3.955.802
Apartemen Pavilion	1.487.000
Apartemen Citylofts Sudirman	-
Lain-lain	380.488
Total persediaan	5.823.290

Tidak terdapat persediaan yang pengikatan jual-belinya telah berlaku, tetapi penjualannya belum diakui.

Pada tanggal 31 Desember 2021, persediaan sebesar Rp1.487.000 (31 Desember 2020: Rp1.487.000) dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 15).

Persediaan telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 11.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai persediaan.

8. PAJAK DIBAYAR DI MUKA

Pajak dibayar di muka terdiri dari pajak final atas penjualan unit strata, pajak pertambahan nilai dan pajak lainnya.

9. BIAYA DIBAYAR DI MUKA, NETO

Biaya dibayar di muka terutama terdiri dari biaya asuransi dibayar di muka dan biaya dibayar di muka lainnya.

7. INVENTORIES

Inventories consist of:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
Buildings available for sale		
Hayam Wuruk Tower	3.955.802	
Pavilion Apartment	1.487.000	
Citylofts Sudirman Apartment	857.877	
Others	525.817	
Total inventories	6.826.496	

There were no inventories on which the sale and purchase agreements have been applied but the sales have not been recognized.

As of December 31, 2021, inventories amounting to Rp1,487,000 (December 31, 2020: Rp1,487,000) are pledged as collateral for the bank loans (Note 15).

Inventories are insured against loss by fire and other risks under blanket policies as discussed in Note 11.

As of December 31, 2021 and 2020, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of inventories.

8. PREPAID TAXES

Prepaid taxes consist of final tax of unit strata title sold, value added tax and other taxes.

9. PREPAID EXPENSES, NET

Prepaid expenses mainly consist of prepaid insurance and other prepaid expenses.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

10. PROPERTI INVESTASI

Rincian properti investasi adalah sebagai berikut:

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	For the year ended December 31, 2021
<u>Biaya Perolehan</u>						<u>Cost</u>
Hak atas tanah	1.196.241.756	-	-	-	1.196.241.756	Landright
Bangunan	1.045.942.107	1.636.087	-	-	1.047.578.194	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	21.218.099	-	21.218.099	-	-	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Sub total	2.263.401.962	1.636.087	21.218.099	-	2.243.819.950	Sub total
<u>Aset Hak Guna</u>						<u>Right of use Assets</u>
Bangunan	234.583.781	-	-	-	234.583.781	Building
Total Biaya Perolehan	2.497.985.743	1.636.087	21.218.099	-	2.478.403.731	Total Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciation</u>
Bangunan	221.976.065	37.237.656	-	-	259.213.721	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	20.585.164	632.935	21.218.099	-	-	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Sub total	242.561.229	37.870.591	21.218.099	-	259.213.721	Sub total
<u>Aset Hak Guna</u>						<u>Right of use Assets</u>
Bangunan	64.355.996	11.739.847	-	-	76.095.843	Building
Total Akumulasi Penyusutan	306.917.225	49.610.438	21.218.099	-	335.309.564	Total Accumulated Depreciation
Nilai buku neto	2.191.068.518				2.143.094.167	Net book value

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	For the year ended December 31, 2020
<u>Biaya Perolehan</u>						<u>Cost</u>
Hak atas tanah	1.196.241.756	-	-	-	1.196.241.756	Landright
Bangunan	1.044.480.249	1.461.858	-	-	1.045.942.107	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	21.218.099	-	-	-	21.218.099	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Sub total	2.261.940.104	1.461.858	-	-	2.263.401.962	Sub total
<u>Aset Hak Guna</u>						<u>Right of use Assets</u>
Bangunan	234.583.781	-	-	-	234.583.781	Building
Total Biaya Perolehan	2.496.523.885	1.461.858	-	-	2.497.985.743	Total Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciation</u>
Bangunan	184.827.863	37.148.202	-	-	221.976.065	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	19.493.894	1.091.270	-	-	20.585.164	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Sub total	204.321.757	38.239.472	-	-	242.561.229	Sub total
<u>Aset Hak Guna</u>						<u>Right of use Assets</u>
Bangunan	52.616.149	11.739.847	-	-	64.355.996	Building
Total Akumulasi Penyusutan	256.937.906	49.979.319	-	-	306.917.225	Total Accumulated Depreciation
Nilai buku neto	2.239.585.979				2.191.068.518	Net book value

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, properti investasi terdiri dari gedung Chase Plaza, Pusat Perbelanjaan Citywalk Sudirman, pertokoan dan prasarana di Apartemen Pavillion, Oakwood Suites La Maison Barito, Pusat Perbelanjaan Citywalk Gajah Mada dan bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih yang terletak pada beberapa lokasi di Jakarta, antara lain, Institut Bisnis Nusantara dan Agro Plaza, yang diperoleh melalui sewa pembiayaan. Hak pengelolaan bangunan-bangunan Institut Bisnis Nusantara dan Agro Plaza masing-masing akan berakhir pada tahun 2021 dan 2035. Hak pengelolaan bangunan bangunan Institut Bisnis Nusantara telah berakhir pada tanggal 31 Juli 2021. Sesuai dengan perjanjian bangun, kelola dan alih, hak pengelolaan di atas, pada saat jatuh tempo, dapat diperpanjang dengan persetujuan kedua belah pihak.

Pada tanggal 31 Desember 2021, properti investasi sebesar Rp1.972.652.173 (31 Desember 2020: Rp2.005.280.432) dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 15).

Properti investasi Kelompok Usaha, kecuali hak atas tanah, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 11.

Hak atas tanah tersebut diatas merupakan HGB yang akan berakhir pada berbagai tanggal antara tahun 2032 sampai dengan tahun 2035. Manajemen berkeyakinan bahwa HGB tersebut dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut.

Hasil sewa dari properti investasi disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan Sewa" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai properti investasi.

Beban depresiasi dari properti investasi dialokasikan sebagai beban langsung pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 24).

10. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

As of December 31, 2021 and 2020, investment properties consist of Chase Plaza building, Citywalk Sudirman Shopping Center, shop houses and infrastructures in Pavillion Apartment, Oakwood Suites La Maison Barito, Citywalk Gajah Mada Shopping Center and building under build, operate and transfer arrangements which are located in Jakarta, among others, Nusantara Business Institute and Agro Plaza that was acquired through finance lease. The rights of the Group to operate the buildings of Nusantara Business Institute and Agro Plaza will expire in 2021 and 2035, respectively. The rights of the Company to operate Nusantara Business Institute has ended on July 31, 2021. Based on the build, operate and transfer arrangement agreements, such rights can be extended upon expiration with the approval from both parties.

As of December 31, 2021, investment properties amounting to Rp1,972,652,173 (December 31, 2020: Rp2,005,280,432) are pledged as collateral for bank loans (Note 15).

The Group's investment properties, except for landrights, are insured against loss by fire and other risks under blanket policies as discussed in Note 11.

The titles of ownership of landright are in the form of HGB which will expire in various dates from year 2032 to 2035. Management believes that the terms of these HGB can be extended upon their expiration.

Rental income from investment properties is presented as part of "Rental Income" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

As of December 31, 2021 and 2020, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of investment properties.

Depreciation expense from investment properties is allocated as direct costs in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income (Note 24).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Kelompok Usaha melakukan penilaian atas nilai pasar properti investasi secara berkala. Berdasarkan laporan hasil penilaian terakhir yang dilakukan oleh KJPP Willson dan Rekan, penilai independen, tertanggal 29 Maret 2022 dengan pendekatan data pasar dengan metode plus/minus, pendekatan biaya dengan metode biaya pengganti terdepresiasi dan pendekatan pendapatan dengan metode arus kas terdiskonto, nilai pasar properti investasi Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp3.618.827.000.

11. ASET TETAP

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	For the year ended December 31, 2021
<u>Biaya Perolehan Pemilikan Langsung</u>						<u>Cost Direct Ownership</u>
Bangunan	475.129.778	3.096.414	-	-	478.226.192	<u>Buildings</u>
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	345.997.742	1.146.400	-	-	347.144.142	<u>Buildings under build, operate and transfer arrangements</u>
Peralatan proyek	212.843.881	8.817.483	4.283.634	-	217.377.730	<u>Utility equipment</u>
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	19.270.242	-	469.819	-	18.800.423	<u>Office and hotel furniture and fixtures</u>
Kendaraan	34.000.813	-	5.671.050	-	28.329.763	<u>Transportation equipment</u>
Sub total	1.087.242.456	13.060.297	10.424.503	-	1.089.878.250	<u>Sub total Right of use Assets</u>
<u>Aset Hak Guna</u>						<u>Transportation equipment</u>
Kendaraan	2.313.657	596.600	-	-	2.910.257	
Total Biaya Perolehan	1.089.556.113	13.656.897	10.424.503	-	1.092.788.507	<u>Total Cost</u>
<u>Akumulasi Penyusutan Pemilikan Langsung</u>						<u>Accumulated Depreciation Direct Ownership</u>
Bangunan	28.354.123	15.896.343	-	-	44.250.466	<u>Buildings</u>
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	83.654.924	21.214.093	-	-	104.869.017	<u>Buildings under build, operate and transfer arrangements</u>
Peralatan proyek	124.768.739	22.976.669	4.283.634	-	143.461.774	<u>Utility equipment</u>
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	12.051.655	1.804.322	469.819	-	13.386.158	<u>Office and hotel furniture and fixtures</u>
Kendaraan	30.296.525	956.437	5.051.429	-	26.201.533	<u>Transportation equipment</u>
Sub total	279.125.966	62.847.864	9.804.882	-	332.168.948	<u>Sub total Right of use Assets</u>
<u>Aset Hak Guna</u>						<u>Transportation equipment</u>
Kendaraan	478.565	458.773	-	-	937.338	
Total Akumulasi Penyusutan	279.604.531	63.306.637	9.804.882	-	333.106.286	<u>Total Accumulated Depreciation</u>
Nilai buku neto	809.951.582				759.682.221	Net book value

10. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

The Group performs market value assessment of investment properties periodically. Based on the latest appraisal report performed by KJPP Willson and Partner, independent appraiser, dated March 29, 2022 with market approach, plus/minus method, cost approach with depreciated replacement cost method and income approach with discounted cashflow method, the market value of the Group's investment properties as of December 31, 2021 amounted to Rp3,618,827,000.

11. FIXED ASSETS

The details of fixed assets are as follows:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

11. ASET TETAP (lanjutan)

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:(lanjutan)

11. FIXED ASSETS (continued)

The details of fixed assets are as follows:(continued)

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	For the year ended December 31, 2020
<u>Biaya Perolehan</u>						<u>Cost</u>
Pemilikan Langsung						<u>Direct Ownership</u>
Bangunan	475.129.778	-	-	-	475.129.778	<u>Buildings</u>
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	345.809.295	188.447	-	-	345.997.742	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Peralatan proyek	206.929.410	5.914.471	-	-	212.843.881	Utility equipment
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	19.267.042	3.200	-	-	19.270.242	Office and hotel furniture and fixtures
Kendaraan	36.418.632	-	2.417.819	-	34.000.813	Transportation equipment
Sub total	1.083.554.157	6.106.118	2.417.819	-	1.087.242.456	<u>Sub total</u>
Aset Hak Guna						<u>Right of use Assets</u>
Kendaraan	1.178.007	1.135.650	-	-	2.313.657	Transportation equipment
Total Biaya Perolehan	1.084.732.164	7.241.768	2.417.819	-	1.089.556.113	<u>Total Cost</u>
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciation</u>
Pemilikan Langsung						<u>Direct Ownership</u>
Bangunan	12.484.409	15.869.714	-	-	28.354.123	<u>Buildings</u>
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	62.447.816	21.207.108	-	-	83.654.924	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Peralatan proyek	96.698.909	28.069.830	-	-	124.768.739	Utility equipment
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	9.643.913	2.407.742	-	-	12.051.655	Office and hotel furniture and fixtures
Kendaraan	30.593.515	1.678.556	1.975.546	-	30.296.525	Transportation equipment
Sub total	211.868.562	69.232.950	1.975.546	-	279.125.966	<u>Sub total</u>
Aset Hak Guna						<u>Right of use Assets</u>
Kendaraan	245.418	233.147	-	-	478.565	Transportation equipment
Total Akumulasi Penyusutan	212.113.980	69.466.097	1.975.546	-	279.604.531	<u>Total Accumulated Depreciation</u>
Nilai buku neto	872.618.184				809.951.582	<u>Net book value</u>

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expense was allocated to
the following:

Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
2021	2020	
Beban langsung (Catatan 24)	37.470.414	37.427.624
Beban umum dan administrasi (Catatan 26)	25.836.223	32.038.473
Total	63.306.637	69.466.097
		Total

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, nilai perolehan aset tetap Kelompok Usaha yang telah disusutkan penuh namun masih digunakan adalah masing-masing sebesar Rp43.459.291 dan Rp47.091.986.

As of December 31, 2021 and 2020, the cost of the Group's fixed assets that have been fully depreciated but still being used amounted to Rp43,459,291 and Rp47,091,986, respectively.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

11. ASET TETAP (lanjutan)

Pada tahun 2021, Kelompok Usaha mengasuransikan persediaan (kecuali hak atas tanah), properti investasi (kecuali hak atas tanah), aset tetap dan proyek dalam penyelesaian (kecuali hak atas tanah) (Catatan 7, 10 dan 12) terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu oleh PT Asuransi FPG Indonesia, pihak ketiga, dengan nilai pertanggungan sekitar AS\$102.000.000 dan Rp1.614.000.000 (31 Desember 2020: AS\$112.000.000 dan Rp1.514.000.000) yang menurut pendapat manajemen, nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya.

Rincian penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020
Hasil penjualan aset tetap	2.206.500	875.000
Nilai buku aset tetap	(619.621)	(442.273)
Laba penjualan aset tetap	1.586.879	432.727

*Proceeds from sale of fixed assets
Net book value of fixed assets
Gain on sale of fixed assets*

Laba penjualan aset tetap disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan lainnya" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 27).

Kelompok Usaha melakukan penilaian atas nilai pasar aset tetap secara berkala. Berdasarkan laporan hasil penilaian terakhir yang dilakukan oleh KJPP Willson dan Rekan, penilai independen, tertanggal 29 Maret 2022 dengan pendekatan data pasar dengan metode plus/minus, pendekatan biaya dengan metode biaya pengganti terdepresiasi dan pendekatan pendapatan dengan metode arus kas terdiskonto, nilai pasar aset tetap Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp882.937.000.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai aset tetap.

11. FIXED ASSETS (continued)

In 2021, the Group carries insurance against loss by fire and other risks on insurable inventories (except for landrights), investment properties (except for landrights), fixed assets and construction in progress (except for landrights) (Notes 7, 10 and 12) under blanket policies by PT Asuransi FPG Indonesia, third party, with total coverage of approximately US\$102,000,000 and Rp1,614,000,000 (December 31, 2020: US\$112,000,000 and Rp1,514,000,000), which management believes that the insured value is reasonable to cover possible losses from fire and other risks.

The details of sale of fixed assets are as follows:

Gain on sale of fixed assets is presented as part of "Other income" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income (Note 27).

The Group performs market value assessment of fixed assets periodically. Based on the latest appraisal report performed by KJPP Willson and Partner, independent appraiser, dated March 29, 2022 with market approach with plus/minus method, cost approach with depreciated replacement cost method and income approach with discounted cashflow method, the market value of the Group's fixed assets as of December 31, 2021 amounted to Rp882,937,000.

As of December 31, 2021 and 2020, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of fixed assets.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

12. PROYEK DALAM PENYELESAIAN

Proyek dalam penyelesaian terdiri dari:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Icon Tower, Sudirman, Jakarta	3.066.815.972
Lain-lain	10.265.148
Total	3.077.081.120

Proyek Icon Tower termasuk harga perolehan tanah yang telah disesuaikan menjadi harga pasar pada saat Perusahaan melakukan kuasi-reorganisasi pada tahun 2011.

Mutasi proyek dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2021	2020
Saldo awal	3.056.766.693	3.020.389.677
Penambahan tahun berjalan	20.314.427	36.377.016
Saldo akhir	3.077.081.120	3.056.766.693

Pada tanggal 31 Desember 2021, proyek dalam penyelesaian sebesar Rp3.066.815.972 (31 Desember 2020: Rp3.047.380.217) dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 15).

Pada tanggal 31 Desember 2021, persentase penyelesaian atas proyek Icon Tower adalah 16,19% (31 Desember 2020: 16,19%). Saat ini Perusahaan telah menyelesaikan pembangunan basement 4 lantai dan diharapkan proyek tersebut akan dilanjutkan setelah kondisi pandemi dan ekonomi domestik mulai membaik dan pulih kembali.

Hak atas tanah dari proyek dalam penyelesaian merupakan HGB yang akan berakhir pada tahun 2024. Manajemen berkeyakinan bahwa HGB tersebut dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut.

Proyek dalam penyelesaian Kelompok Usaha telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 11.

12. CONSTRUCTIONS IN PROGRESS

Constructions in progress consists of:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020		Total
Icon Tower, Sudirman, Jakarta	3.047.380.217		Icon Tower, Sudirman, Jakarta
Others	9.386.476		Others
	3.056.766.693		Total

Icon Tower project includes cost of land which has been adjusted to fair value when the Company conducted the quasi-reorganization in 2011.

The movements of construction in progress are as follows:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020	
Saldo awal	3.056.766.693	3.020.389.677	Beginning balance
Penambahan tahun berjalan	20.314.427	36.377.016	Addition in the current year
Saldo akhir	3.077.081.120	3.056.766.693	Ending balance

As of December 31, 2021, construction in progress amounting to Rp3,066,380,217 (December 31, 2020: Rp3,047,380,217) are pledged as collateral for bank loans (Note 15).

As of December 31, 2021, the percentage of completion of Icon Tower is 16.19% (December 31, 2020: 16.19%). Currently, the Company has completed the construction of four level basement and it is expected that the project will continue after the pandemic conditions and the domestic economy begin to improve and recover.

The landrights associated with construction in progress represent rights for building construction or HGB that will expire in 2024. Management believes that the terms of these HGB can be extended upon their expiration.

The Group's construction in progress is insured against loss by fire and other risks under blanket policies as discussed in Note 11.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

12. PROYEK DALAM PENYELESAIAN (lanjutan)

Kelompok Usaha melakukan penilaian atas nilai pasar proyek dalam penyelesaian secara berkala. Berdasarkan laporan hasil penilaian terakhir yang dilakukan oleh KJPP Willson dan Rekan, penilai independen, tertanggal 29 Maret 2022 dengan pendekatan data pasar dengan metode plus/minus, pendekatan biaya dengan metode biaya pengganti terdepresiasi dan pendekatan pendapatan dengan metode arus kas terdiskonto, nilai pasar proyek dalam penyelesaian Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp6.256.566.000.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai proyek dalam penyelesaian.

13. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Rincian tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Kampung Bandan, Jakarta	282.753.429
Serang, Banten	52.326.964
Tanjung Api-Api, Sumatera Selatan	1.155.772
Muara Enim, Sumatera Selatan	725.000
Total	336.961.165

12. CONSTRUCTIONS IN PROGRESS (continued)

The Group performs market value assessment of construction in progress periodically. Based on the latest appraisal report performed by KJPP Willson and Partner, independent appraiser, dated March 29, 2022 with market approach, plus/minus method, cost approach with depreciated replacement cost method and income approach with discounted cashflow method, the market value of the Group's construction in progress as of December 31, 2021 are amounted to Rp6,256,566,000.

As of December 31, 2021 and 2020, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of construction in progress.

13. LAND FOR DEVELOPMENT

The details of land for development are as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	Kampung Bandan, Jakarta Serang, Banten Tanjung Api-Api, South Sumatera Muara Enim, South Sumatera	Total
Kampung Bandan, Jakarta	282.753.429		
Serang, Banten	52.326.964		
Tanjung Api-Api, Sumatera Selatan	1.155.772		
Muara Enim, Sumatera Selatan	725.000		
Total	336.961.165		

Tanah yang terletak di Kampung Bandan, Jakarta adalah tanah milik Perusahaan. Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, tanah untuk pengembangan di Kampung Bandan adalah seluas 70.052m². Hak atas tanah tersebut diatas merupakan HGB yang telah berakhir pada April 2020 (Catatan 38). Sampai tanggal laporan keuangan, perpanjangan HGB atas tanah di Kampung Bandan masih dalam proses.

Kelompok Usaha sedang berupaya untuk memperpanjang HGB tersebut untuk periode 20 tahun berikutnya, yang masih mendapat hambatan tuntutan hukum (Catatan 38). Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa HGB tersebut dapat diperpanjang.

Tanah yang terletak di Serang, Banten adalah tanah milik BEI, entitas anak. Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, tanah untuk pengembangan di Serang, Banten adalah seluas 1.259.566m².

Land located at Kampung Bandan, Jakarta is owned by the Company. As of December 31, 2021 and 2020, land for development located at Kampung Bandan has an area of 70,052m². The landrights represent HGB that expired in April 2020 (Note 38). As of the date of the financial statements, the extension of the HGB over land in Kampung Bandan is still in process.

The Group is in the process of extending the HGB for the next 20 years, which is still constrained by the litigation (Note 38). The Group's management believes that this HGB can be extended.

Land located at Serang, Banten is land owned by BEI, a subsidiary. As of December 31, 2021 and 2020, land for development located at Serang, Banten has an area of 1,259,566m².

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

13. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (lanjutan)

Tanah yang terletak di Tanjung Api-Api, Sumatera Selatan adalah tanah milik Perusahaan. Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 tanah untuk pengembangan di Tanjung Api-Api adalah seluas 58.654m².

Tanah yang terletak di Muara Enim, Sumatera Selatan adalah tanah milik DHM, entitas anak. Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, tanah untuk pengembangan di Muara Enim adalah seluas 2.157m².

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, luas tanah yang terletak di Serang, Banten, Muara Enim, Sumatera Selatan dan Tanjung Api-Api, Sumatera Selatan yang telah bersertifikat adalah 317.701m² dan luas tanah yang masih dalam proses pelepasan hak adalah 1.002.676m².

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai tanah untuk pengembangan.

14. ASET LAIN-LAIN, NETO

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020
Beban ditangguhkan atas tanah, neto Lain-lain, neto	274.966 8.450	300.947 668.100
Aset lain-lain, neto Dikurangi bagian lancar	283.416 34.431	969.047 694.081
Aset tidak lancar lain-lain, neto	248.985	274.966

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai aset lain-lain.

13. LAND FOR DEVELOPMENT (continued)

Land located at Tanjung Api-Api, South Sumatra is owned by the Company. As of December 31, 2021 and 2020, land for development located at Tanjung Api-Api has an area of 58,654m².

Land located at Muara Enim, South Sumatra is owned by DHM, a subsidiary. As of December 31, 2021 and 2020, land for development located at Muara Enim has an area of 2,157m².

As of December 31, 2021 and 2020, land area located at Serang, Banten, Muara Enim, South Sumatera and Tanjung Api-Api, South Sumatera that has been certified of 317,701m² and land area of 1,002,676m² are in the process of releasing the right.

As of December 31, 2021 and 2020, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of land for development.

14. OTHER ASSETS, NET

This account consists of the following:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
Beban ditangguhkan atas tanah, neto Lain-lain, neto	274.966 8.450	300.947 668.100	Deferred charges on land, net Others, net
Aset lain-lain, neto Dikurangi bagian lancar	283.416 34.431	969.047 694.081	Other assets, net Less current portion
Aset tidak lancar lain-lain, neto	248.985	274.966	Other non-current assets, net

As of December 31, 2021 and 2020, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of other assets.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO

Utang bank terdiri dari:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Utang bank jangka pendek	
PT Bank Victoria International Tbk. ^(c)	200.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. ^(b)	10.000.000
Total utang bank jangka pendek	210.000.000
Utang bank jangka panjang	
PT Bank Pan Indonesia Tbk. ^(a)	1.164.000.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. ^(d)	958.800.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. ^(b)	637.500.000
PT Bank Victoria International Tbk. ^(c)	155.970.000
Sub total	2.916.270.000
Dikurangi biaya transaksi yang ditangguhkan	15.739.755
Utang bank jangka panjang, neto	2.900.530.245
Dikurangi bagian jangka pendek	380.775.000
Bagian jangka panjang	2.519.755.245

15. BANK LOANS, NET

Bank loans consist of:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
Short-term bank loans		Short-term bank loans
PT Bank Victoria International Tbk. ^(c)	200.000.000	PT Bank Victoria International Tbk. ^(c)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. ^(b)	10.000.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. ^(b)
Total short-term bank loan	210.000.000	Total short-term bank loan
Long-term bank loans		Long-term bank loans
PT Bank Pan Indonesia Tbk. ^(a)	1.164.000.000	PT Bank Pan Indonesia Tbk. ^(a)
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. ^(d)	967.200.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. ^(d)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. ^(b)	637.500.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. ^(b)
PT Bank Victoria International Tbk. ^(c)	155.970.000	PT Bank Victoria International Tbk. ^(c)
Sub total	2.924.670.000	Sub total
Dikurangi Less deferred transaction cost	19.678.474	
Long-term bank loans, net	2.904.991.526	Long-term bank loans, net
Dikurangi Less current maturities	8.400.000	
Long-term portion	2.896.591.526	Long-term portion

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)

Pada tanggal 24 Mei 2017, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank Panin berupa Pinjaman Jangka Panjang 1 (PJP1) dan Pinjaman Jangka Panjang 2 (PJP2), dengan jumlah maksimum masing-masing sebesar Rp480.000.000 dan Rp620.000.000. PJP1 dan PJP2 tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 10,50% per tahun dengan jangka waktu 8 (delapan) tahun sejak tanggal perjanjian. PJP1 digunakan untuk melunasi utang tertentu yang dimiliki Perusahaan dan PJP2 digunakan untuk pembiayaan proyek yang sedang berjalan, proyek baru, maupun memperkuat modal kerja Kelompok Usaha.

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)

On May 24, 2017, the Company obtained credit facility from Bank Panin consisting of Long-term Loan 1 (PJP1) and Long-term Loan 2 (PJP2), with maximum principal amount of Rp480,000,000 and Rp620,000,000, respectively. These credit facilities bear interest of 10.50% per annum with a term of 8 (eight) years from the agreement date. PJP1 was used to settle certain loans of the Company and PJP2 was used to fund the Company's ongoing projects, new project, as well as strengthen the Group's working capital.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin) (lanjutan)

Pada tanggal 4 November 2020, Perusahaan menerima surat No.141/CRR/EXT/20 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Panin masing-masing atas Pinjaman Jangka Panjang 1 (PJP1) dengan jumlah maksimum sebesar Rp444.000.000, Pinjaman Jangka Panjang 2 (PJP2) dengan jumlah maksimum sebesar Rp575.000.000, Pinjaman Jangka Panjang 3 (PJP3) dengan jumlah maksimum sebesar Rp145.000.000 dan Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan jumlah maksimum sebesar Rp50.000.000.

PJP1, PJP2 dan PJP3 akan jatuh tempo pada tanggal 9 Juni 2025 dan PRK akan jatuh tempo pada tanggal 2 Januari 2022 dan pinjaman ini dikenakan bunga dengan kisaran 9,50% - 10,50% per tahun untuk PJP dan 24,00% per tahun untuk PRK. Suku bunga untuk semua PJP dibagi menjadi:

- 10,50% per tahun sejak bulan Maret 2020 sampai dengan Juni 2020 dengan ketentuan 3,50% per tahun efektif dan 7,00% per tahun ditangguhkan.
- 10,00% per tahun sejak bulan Juli 2020 sampai dengan Agustus 2020 dengan ketentuan 3,50% per tahun efektif dan 6,50% per tahun ditangguhkan.
- 9,50% per tahun sejak bulan September 2020 sampai dengan Agustus 2023 dengan ketentuan sebagai berikut:
 1. 3,50% per tahun efektif dan 6,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2020 sampai dengan Februari 2021.
 2. 4,00% per tahun efektif dan 5,50% per tahun ditangguhkan sejak bulan Maret 2021 sampai dengan Agustus 2021.
 3. 6,00% per tahun efektif dan 3,50% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2021 sampai dengan Agustus 2022.
 4. 8,00% per tahun efektif dan 1,50% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2022 sampai dengan Agustus 2023.
 5. Suku bunga sejak September 2023 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 9,50% per tahun.

Suku bunga aktual sejak bulan September 2021 sampai Desember 2021 adalah sebesar 4,00% per tahun efektif dan 5,50% per tahun ditangguhkan.

15. BANK LOANS, NET (continued)

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin) (continued)

On November 4, 2020, the Company received letter No.141/CRR/EXT/20 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Panin for of Long-term Loan 1 (PJP1) with maximum principal amount of Rp444,000,000, Long-term Loan 2 (PJP2) with maximum principal amount of Rp575,000,000, Long-term Loan 3 (PJP3) with maximum principal amount of Rp145,000,000 and overdraft facility (PRK) with maximum principal amount of Rp50,000,000.

PJP1, PJP2 and PJP3 will be due on June 9, 2025 and PRK will be due on January 2, 2022 and these loans bear interest in the range of 9.50% - 10.50% per annum for PJP and 24.00% per annum for PRK. Interest rates for all PJP's are divided into:

- 10.50% per annum starting from March 2020 to June 2020 with conditions of 3.50% per annum is effective and 7.00% per annum is deferred.
- 10.00% per annum starting from July 2020 to August 2020 with conditions of 3.50% per annum is effective and 6.50% per annum is deferred.
- 9.50% per annum starting from September 2020 to August 2023 with the following conditions:
 1. 3.50% per annum is effective and 6.00% per annum is deferred starting from September 2020 to February 2021.
 2. 4.00% per annum is effective and 5.50% per annum is deferred starting from March 2021 to August 2021.
 3. 6.00% per annum is effective and 3.50% per annum is deferred starting from September 2021 to August 2022.
 4. 8.00% per annum is effective and 1.50% per annum is deferred starting from September 2022 to August 2023.
 5. The interest rate starting from September 2023 until maturity is 9.50% per annum.

The actual interest rate since September 2021 until December 2021 is 4.00% per annum effective and 5.50% per annum deferred.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)
(lanjutan)

Semua bunga yang ditangguhkan akan diangsur selama 48 (empat puluh delapan) bulan sejak bulan Maret 2022 sampai dengan Juni 2025. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, saldo terutang atas fasilitas PJP1, PJP2 dan PJP3 adalah masing-masing sebesar Rp444.000.000, Rp575.000.000 dan Rp145.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Perusahaan tidak menggunakan fasilitas PRK.

Pada tanggal 28 September 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit berupa Pinjaman Berulang (PB) dari Bank Panin, dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 10,50% per tahun dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk pembiayaan proyek-proyek Perusahaan yang sedang berjalan. Pada tanggal 4 November 2020, fasilitas ini telah dibatalkan.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, suku bunga yang berlaku untuk PJP 1, PJP 2, dan PJP 3 adalah 9,50% per tahun.

Pada tanggal 31 Desember 2021, pinjaman-pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (escrow account) pada Bank Panin sebesar Rp4.293.793 (31 Desember 2020: Rp3.647.671) (Catatan 4), tanah dan bangunan Apartemen La Maison Barito, Oakwood Suites La Maison dan Citywalk Sudirman, Apartemen Pavillion, tanah dan bangunan yang terletak di Kemang atas nama PT Prima Delta Sejahtera, penguasaan hak bangun, kelola dan alih tanah dan bangunan hotel di Bali, piutang usaha secara fidusia dari Citywalk Sudirman dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

15. BANK LOANS, NET (continued)

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)
(continued)

All deferred interest will be paid in installments for 48 (forty eight) months from March 2022 to June 2025. The principal installment payment starts in April 2022 based on the installment schedule.

As of December 31, 2021 and 2020, the outstanding balance of this PJP1, PJP2 and PJP3 facilities amounted to Rp444,000,000, Rp575,000,000 and Rp145,000,000, respectively. As of December 31, 2021 and 2020, the Company has not used the PRK facility.

On September 28, 2018, the Company obtained Revolving Loan (PB) credit facility from Bank Panin, with maximum principal amount of Rp100,000,000. This credit facility bears interest of 10.50% per annum with a term of 12 (twelve) months from the agreement date. This facility is used to finance the Company's current projects. As of November 4, 2020, this facility has been cancelled.

As of December 31, 2021 and 2020, the interest rate for PJP 1, PJP 2, and PJP 3 is 9.50% per annum.

As of December 31, 2021, these loans are secured by escrow account placed in Bank Panin amounting to Rp4,293,793 (December 31, 2020: Rp3,647,671) (Note 4), land and building of La Maison Barito Apartment, Oakwood Suites La Maison and Citywalk Sudirman, Pavillion Apartment, land and building located in Kemang under the name of PT Prima Delta Sejahtera, assignment right of build, operate and transfer arrangement of land and building of hotel located in Bali, receivable of Citywalk Sudirman on fiduciary basis and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

- a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)
(lanjutan)

Selain itu, selama pinjaman belum dilunasi, Perusahaan harus memelihara *Debt to Equity Ratio* tidak lebih dari 3 (tiga) kali. Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Perusahaan telah memenuhi rasio keuangan yang disyaratkan.

- b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
(Bank BNI)

Pada tanggal 25 Agustus 2016, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank BNI berupa Kredit Investasi (KI) dan Kredit Modal Kerja (KMK), dengan jumlah maksimum masing-masing sebesar Rp385.000.000 dan Rp10.000.000. Pinjaman-pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan masing-masing sebesar 11,00% per tahun. KI digunakan untuk pembiayaan pembangunan untuk Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada dan KMK digunakan untuk memperkuat modal kerja Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada. Jangka waktu fasilitas KI adalah 108 (seratus delapan) bulan sejak tanggal perjanjian kredit dan jangka waktu fasilitas KMK adalah 12 (dua belas) bulan sejak tanggal perjanjian kredit. Bank BNI melalui surat No. LMC2/2.6/282/R tanggal 9 September 2020 setuju untuk memperpanjang jangka waktu fasilitas KMK menjadi tanggal 6 September 2021 dan perubahan suku bunga tahunan menjadi 9,70% sejak April 2020. Pada tanggal 22 Maret 2022, Bank BNI melalui surat No. KOM1/4.2/118/R setuju untuk memperpanjang waktu fasilitas KMK menjadi tanggal 6 April 2022. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, perpanjangan fasilitas KMK yang berakhir pada tanggal 6 April 2022 sedang dalam proses.

Pada tanggal 17 Desember 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank BNI berupa Kredit Investasi Refinancing (KI2), dengan jumlah maksimum sebesar Rp320.000.000. Pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun. KI2 digunakan untuk pembiayaan kembali pembangunan untuk Citywalk Gajah Mada. Jangka waktu fasilitas ini adalah 82 (delapan puluh dua) bulan sejak tanggal perjanjian kredit.

15. BANK LOANS, NET (continued)

- a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)
(continued)

In addition, while the loan facilities are outstanding, the Company is required to maintain *Debt to Equity Ratio* not to exceed more than 3 (three) times. As of December 31, 2021 and 2020, the Company has complied with the required financial ratios.

- b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
(Bank BNI)

On August 25, 2016, the Company obtained credit facilities from Bank BNI in the form of Investment Credit (KI) and Working Capital Credit (KMK), with maximum principal amounting to Rp385,000,000 and Rp10,000,000, respectively. Each of these credit facilities bear interest each of 11.00% per annum. KI is used to finance the development of Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada and KMK is used to strengthen the working capital of Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada. The facility term of KI is 108 (one hundred and eight) months starting from the date of the credit and the facility term of KMK is 12 (twelve) months starting from the date of the credit agreement. Bank BNI through letter No. LMC2/2.6/282/R dated September 9, 2020 agreed to extend the facility term of KMK to September 6, 2021 and revised annual interest rate of 9.70% starting April 2020. On March 22, 2022, Bank BNI through letter No. KOM1/4.2/118/R agreed to further extend the facility term of KMK to April 6, 2022. As of the completion date of the consolidated financial statements, the extension of the facility term of KMK which expired on April 6, 2022 is still in process.

On December 17, 2018, the Company obtained credit facility from Bank BNI in the form of Refinancing Investment Credit (KI2), with maximum principal amounting to Rp320,000,000. This credit facility bears interest each of 11.00% per annum. KI2 is used to finance the development of Citywalk Gajah Mada. This facility term is 82 (eighty two) months starting from the date of the credit agreement.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
(Bank BNI) (lanjutan)

Pada tanggal 30 Juni 2020, Perusahaan menerima surat No. LMC2/2.6/186 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank BNI atas:

- Kredit Investasi (KI1) dengan jumlah maksimum sebesar Rp385.000.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 78 (tujuh puluh delapan) bulan sejak April 2020 dan akan jatuh tempo pada tanggal 6 September 2026 dengan suku bunga 9,70% per tahun dengan ketentuan 5,25% per tahun efektif sejak tanggal penandatanganan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) Restrukturisasi hingga maksimal di bulan Maret 2022 dan 4,45% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan April 2022 sampai dengan Maret 2024. Tarif bunga sejak April 2022 adalah sebesar 9,70% per tahun. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.
- Kredit Investasi (KI2) dengan jumlah maksimum sebesar Rp320.000.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 79 (tujuh puluh sembilan) bulan sejak April 2020 dan akan jatuh tempo pada tanggal 17 Oktober 2026 dengan suku bunga 9,70% per tahun dengan ketentuan 5,25% per tahun efektif sejak tanggal penandatanganan PPPK Restrukturisasi hingga maksimal di bulan Maret 2022 dan 4,45% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan April 2022 sampai dengan Maret 2024. Tarif bunga sejak April 2022 adalah sebesar 9,70% per tahun. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

15. BANK LOANS, NET (continued)

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
(Bank BNI) (continued)

On June 30, 2020, the Company received letter No. LMC2/2.6/186 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank BNI for:

- *Kredit Investasi (KI1) with maximum principal amounting to Rp385,000,000 with the facility term of 78 (seventy eight) months starting from April 2020 and will be due on September 6, 2026 with interest rate of 9.70% per annum with conditions of 5.25% per annum is effective from the date of signing the Approval for Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) to a maximum in March 2022 and 4.45% per annum with deferred payment and will be paid in installments for 24 (twenty four) months from April 2022 to March 2024. The interest rate starting April 2022 is 9.70% per annum. The principal installment payment starts in April 2022 based on the installment schedule.*
- *Kredit Investasi (KI2) with maximum principal amounting to Rp320,000,000 with the facility term of 79 (seventy nine) months starting from April 2020 and will be due on October 17, 2026 with interest rate 9.70% per annum with conditions of 5.25% per annum is effective from the date of signing the Approval for PPPK to a maximum in March 2022 and 4.45% per annum with deferred payment and will be paid in installments for 24 (twenty four) months from April 2022 to March 2024. The interest rate starting April 2022 is 9.70% per annum. The principal installment starts in April 2022 based on the installment schedule.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
(Bank BNI) (lanjutan)

Pada tanggal 24 Juli 2020, Perusahaan menerima surat No. LMC2/2.6/226 perubahan syarat restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank BNI atas suku bunga Kredit Investasi (KI1 & KI2) yaitu 9,70% per tahun dengan ketentuan 2,50% per tahun efektif sejak tanggal 26 April 2020 hingga maksimal di bulan Maret 2022 dan 7,20% per tahun ditangguhkan dan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan April 2022 sampai dengan Maret 2024. Tarif bunga sejak April 2022 adalah sebesar 9,70% per tahun. Untuk KI1 penerapan bunga efektif bersifat *reviewable* oleh Bank setiap 3 (tiga) bulan sekali selama 2 (dua) tahun berdasarkan tingkat hunian hotel.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, saldo terutang atas fasilitas KI1, KI2, dan KMK adalah masing-masing sebesar Rp333.000.000, Rp304.500.000 dan Rp10.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, suku bunga yang berlaku untuk KI1 dan KI2 adalah 9,70% per tahun.

Pada tanggal 31 Desember 2021, pinjaman-pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (*escrow account*) pada Bank BNI sebesar Rp2.079.714 (31 Desember 2020: Rp1.936.120) (Catatan 4), tanah dan bangunan Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada, pendapatan yang akan datang pada proyek Holiday Inn dan Citywalk Gajah Mada dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

15. BANK LOANS, NET (continued)

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
(Bank BNI) (continued)

On July 24, 2020, the Company received letter No. LMC2/2.6/226 regarding amendment of restructuring terms of credit facilities from Bank BNI on the interest rate of Kredit Investasi (KI1 & KI2) of 9.70% per annum. The interest portion of 2.50% per annum is effective from April 26, 2020 to a maximum in March 2022 and the interest portion of 7.20% per annum is deferred and will be installed for 24 (twenty four) months from April 2022 to March 2024. The interest rate from April 2022 is 9.70% per annum. For KI1 the implementation of effective rate is reviewable by Bank every 3 (three) months for 2 (two) years based on the hotel's occupancy rate.

As of December 31, 2021 and 2020, the outstanding payable of KI1, KI2, and KMK facility amounted to Rp333,000,000, Rp304,500,000 and Rp10,000,000 each, respectively.

As of December 31, 2021 and 2020, the interest rates for KI1 and KI2 is 9.70% per annum.

As of December 31, 2021, these loan facilities are secured by escrow accounts placed in Bank BNI amounting to Rp2,079,714 (December 31, 2020: Rp1,936,120) (Note 4), land and building of Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada, future revenue from the Holiday Inn and Citywalk Gajah Mada projects and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

- b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
(Bank BNI) (lanjutan)

Selama fasilitas pinjaman ini belum dilunasi, Perusahaan harus memelihara beberapa rasio keuangan seperti:

- *Current Ratio excluding current portion of long-term debt* tidak kurang dari 1 (satu) kali dengan pemenuhan rasio paling lambat tahun 2021.
- Rasio antara jumlah utang terhadap jumlah ekuitas (*Debt to Equity Ratio*) tidak lebih dari 2,7 kali.
- *Debt Service Coverage* tidak kurang dari 100%, jika rasio kurang dari 100% maka Perusahaan harus memiliki kemampuan untuk membayar kewajiban pokok dan pelunasan bunga ditangguhkan sesuai dengan jadwal angsuran yang ditetapkan.
- *Loan to value* tidak lebih dari 70% dengan perbandingan total pinjaman di BNI dengan total nilai taksasi KJPP atas agunan.

Pada tanggal 14 Desember 2020, Bank BNI, sebagaimana dalam Surat No. LMC1/3.2/332/R telah memberikan persetujuan kepada Perusahaan untuk menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II sebanyak Rp300.000.000 dengan catatan bahwa Perusahaan harus menjaga kas tetap positif dan dana dikas harus tersedia sebesar kewajiban bunga dan pokok per triwulan dan dilakukan pengawasan terhadap laporan keuangan triwulanan. Sesuai dengan surat persetujuan tersebut, Perusahaan masih memenuhi persyaratan yang disyaratkan oleh Kreditur.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Perusahaan telah memenuhi rasio keuangan yang disyaratkan.

15. BANK LOANS, NET (continued)

- b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
(Bank BNI) (continued)

While the loan facilities are outstanding, the Company is required to maintain certain financial ratios, such as:

- *Current Ratio excluding current portion of long-term debt not less than 1 (one) time with the fulfillment of the ratio no later than 2021.*
- *Debt to Equity Ratio not to exceed more than 2.7 times.*
- *Debt Service Coverage not less than 100%, if the ratio less than 100% then the Company must have the ability to pay the principal and deferred interest payments in accordance with the stipulated installment schedule.*
- *Loan to value to be not more than 70% with a comparison of the total loan at BNI with the total KJPP estimated value of collateral.*

On December 14, 2020, Bank BNI, as stated in Letter No. LMC1/3.2/332/R has given an approval to the Company to issue Continuous Bonds II amounting to Rp300,000,000 with condition that the Company have to maintain positive cash and funds in cash have to be sufficient for interest and principal obligation per quarter and performs monitoring sufficiency of funds per quarter based on quarterly financial statements. In accordance with the approval letter, the Company still meets the requirements as required by the Creditors.

As of December 31 2021 and 2020, the Company has complied with the required financial ratios.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria)

Perusahaan

Pada tanggal 29 November 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit berupa *Demand Loan* Kredit Korporasi (DLKK) 1 dari Bank Victoria, dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk pembelian modal kerja Perusahaan. Fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan 3 Maret 2023. Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp100.000.000.

Pada tanggal 29 November 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit baru berupa DLKK 2 dari Bank Victoria, dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk penyelesaian proyek Holiday Inn & Suites Gajah Mada. Fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan 3 Maret 2023. Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp100.000.000.

Pada tanggal 20 Juni 2019, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit baru berupa *Fixed Loan* Kredit Korporasi (FLKK) dari Bank Victoria, dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk pembiayaan sewa jangka panjang Gedung Plaza Agro. Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp96.970.000.

15. BANK LOANS, NET (continued)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria)

The Company

On November 29, 2018, the Company obtained Demand Loan Kredit Korporasi (DLKK) 1 credit facility from Bank Victoria, with maximum principal amount of Rp100,000,000. This credit facility bears interest of 11.00% per annum with a term of 12 (twelve) months from the agreement date. This facility is used to finance the Company's working capital. This facility has been extended until March 3, 2023. As of December 31, 2021 and 2020, the outstanding payable of this facility amounted to Rp100,000,000.

On November 29, 2018, the Company obtained a new DLKK 2 credit facility from Bank Victoria, with maximum principal amount of Rp100,000,000. This credit facility bears interest of 11.00% per annum with a term of 12 (twelve) months from the agreement date. This facility is used to finance the Holiday Inn & Suites Gajah Mada project. This facility has been extended until March 3, 2023. As of December 31, 2021 and 2020, the outstanding payable of this facility amounted to Rp100,000,000.

On June 20, 2019, the Company obtained a new Fixed Loan Kredit Korporasi (FLKK) credit facility from Bank Victoria, with maximum principal amount of Rp100,000,000. This credit facility bears interest of 11.00% per annum with a term of 60 (sixty) months from the agreement date. This facility is used to finance the long-term lease of Plaza Agro building. As of December 31, 2021 and 2020, the outstanding payable of this facility amounted to Rp96,970,000.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Pada tanggal 29 Mei 2020, Perusahaan menerima surat No. 311/SPK/CBG-VIC/V/20 persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria atas:

- Fasilitas DLKK 1 dan DLKK 2 dengan jumlah maksimum masing-masing Rp100.000.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 12 (dua belas) bulan sejak 3 Maret 2020 dan akan jatuh tempo pada tanggal 3 Maret 2021 dengan suku bunga 11,00% per tahun. Pembayaran bunga terhitung sejak Mei 2020 dengan ketentuan 5,00% per tahun efektif dan 6,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan Mei 2020 sampai dengan Juni 2020, 6,00% per tahun efektif dan 5,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan Juli 2020 sampai dengan Agustus 2020, 8,00% per tahun efektif dan 3,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2020 sampai dengan Desember 2020 dan suku bunga sejak Januari 2021 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,00% per tahun dan bunga ditangguhkan dibayarkan pada saat fasilitas kredit jatuh tempo.
- Fasilitas FLKK dengan jumlah maksimum sebesar Rp96.970.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 60 (enam puluh) bulan sejak 28 Juni 2019 dan akan jatuh tempo pada tanggal 28 Juni 2024 dengan suku bunga 11,00% per tahun dengan ketentuan 5,00% per tahun efektif dan 6,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan Mei 2020 sampai dengan Juni 2020, 6,00% per tahun efektif dan 5,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan Juli 2020 sampai dengan Agustus 2020, 8,00% per tahun efektif dan 3,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2020 sampai dengan Desember 2020 dan suku bunga sejak Januari 2021 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,00% per tahun. Bunga yang ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan Mei 2021 sampai dengan April 2022. Angsuran pokok akan dibayarkan mulai dari November 2020 sampai dengan Juni 2024.

15. BANK LOANS, NET (continued)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

On May 29, 2020, the Company received letter No. 311/SPK/CBG-VIC/V/20 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Victoria for:

- Facilities of DLKK 1 and DLKK 2 with maximum principal amounting Rp100,000,000, each, with the facilities term of 12 (twelve) months starting from March 3, 2020 and will be due on March 3, 2021 and with interest rate of 11.00% per annum. Payment of interest starting from May 2020 with the provisions of 5.00% per annum is effective and 6.00% per annum is deferred starting from May 2020 to June 2020, 6.00% per annum is effective and 5.00% per annum is deferred starting from July 2020 to August 2020, 8.00% per annum is effective and 3.00% per annum is deferred starting from September 2020 to December 2020 and the interest rate starting from January 2021 until maturity is 11.00% per annum and the deferred interest will be paid on maturity date.
- FLKK facility with maximum principal amounting to Rp96,970,000 with the facility term of 60 (sixty) months starting from June 28, 2019 and will be due on June 28, 2024 with interest rate of 11.00% per annum with conditions of 5.00% per annum is effective and 6.00% per annum is deferred starting from May 2020 to June 2020, 6.00% per annum is effective and 5.00% per annum is deferred starting from July 2020 to August 2020, 8.00% per annum is effective and 3.00% per annum is deferred starting from September 2020 to December 2020 and the interest rate starting from January 2021 until maturity is 11.00% per annum. The deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months starting from May 2021 to April 2022. The principal installment payment starts in November 2020 until June 2024.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Pada tanggal 20 Oktober 2020, Perusahaan menerima surat No. 440/SPK/CBG-VIC/X/20 perubahan syarat restrukturisasi fasilitas kredit DLKK 1, DLKK 2 dan FLKK dari Bank Victoria atas suku bunga 11,00% per tahun dengan ketentuan 6,00% per tahun efektif dan 5,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2020 sampai dengan Desember 2020, 8,00% per tahun efektif dan 3,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan Januari 2021 sampai dengan Februari 2021. Tarif bunga sejak Maret 2021 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,00% per tahun. Untuk fasilitas kredit DLKK 1 dan DLKK 2 atas bunga ditangguhkan dibayarkan pada saat fasilitas kredit jatuh tempo. Untuk fasilitas kredit FLKK atas bunga ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan Mei 2021 sampai dengan April 2022 dan angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Mei 2021 sampai dengan Juni 2024.

Pada tanggal 1 Maret 2021, Perusahaan menerima surat No.046/SPK/CBG-VIC/III/21 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria atas:

- DLKK 1 dan DLKK 2 dengan jumlah maksimum masing-masing sebesar Rp100.000.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 12 (dua belas) bulan sejak 3 Maret 2021 dan akan jatuh tempo pada tanggal 3 Maret 2022 dengan suku bunga 11,00% per tahun dengan ketentuan 6,00% per tahun efektif sejak Januari 2021 hingga maksimal di bulan Desember 2021 dan 5,00% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan akan dibayarkan pada saat jatuh tempo fasilitas. Tarif bunga sejak Januari 2022 adalah sebesar 11,00% per tahun.

15. BANK LOANS, NET (continued)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

On October 20, 2020, the Company received letter No. 440/SPK/CBG-VIC/X/20 regarding amendment of restructuring terms of credit facilities of DLKK 1, DLKK 2 and FLKK from Bank Victoria on the interest rate of 11.00% per annum with conditions of 6.00% per annum is effective and 5.00% per annum is deferred starting from September 2020 to December 2020, 8.00% per annum is effective and 3.00% per annum is deferred starting from January 2021 to February 2021. The interest rate from March 2021 until maturity is 11.00% per annum. For DLKK 1 and DLKK 2 credit facilities, the deferred interest will be paid when the credit facility matures. For the FLKK credit facility, the deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months from May 2021 to April 2022 and the principal payments will begin in May 2021 until June 2024.

On March 1, 2021, the Company received letter No.046/SPK/CBG-VIC/III/21 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Victoria for:

- DLKK 1 and DLKK 2 with maximum principal amounting to Rp100,000,000, respectively with the facility term of 12 (twelve) months starting from March 3, 2021 and will be due on March 3, 2022 with interest rate 11.00% per annum with conditions of 6.00% per annum is effective from January 2021 to a maximum in December 2021 and 5.00% per annum with deferred payment and will be paid in maturity of the facility. The interest rate starting January 2022 is 11.00% per annum.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

- FLKK dengan jumlah maksimum sebesar Rp96.970.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 60 (enam puluh) bulan sejak 28 Juni 2019 dan akan jatuh tempo pada tanggal 28 Juni 2024 dengan suku bunga 11,00% per tahun dengan ketentuan 6,00% per tahun efektif sejak Januari 2021 hingga maksimal di bulan Desember 2021 dan 5,00% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2023. Tarif bunga sejak Januari 2022 adalah sebesar 11,00% per tahun. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Januari 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 15 Maret 2022, Perusahaan menerima surat No.018/SPK/CBG-VIC/III/22 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria atas DLKK 1 dan DLKK 2 dengan jumlah maksimum masing-masing Rp100.000.000 dan FLKK dengan jumlah maksimum sebesar Rp96.970.000.

Fasilitas DLKK 1 dan DLKK 2 akan jatuh tempo pada tanggal 3 Maret 2023 sedangkan fasilitas FLKK akan jatuh tempo pada tanggal 28 Februari 2029 dan pinjaman ini dikenakan bunga 11,00% per tahun. Suku bunga untuk fasilitas DLKK 1, DLKK 2, dan FLKK dibagi menjadi:

- DLKK 1 dan DLKK 2: 11,00% per tahun sejak bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2022 dengan ketentuan 6,50% per tahun efektif dan 4,50% per tahun ditangguhkan.
- FLKK:
 - 6,50% per tahun efektif dan 4,5% ditangguhkan sejak bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2022.
 - 9,00% per tahun efektif dan 2,00% ditangguhkan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Desember 2023.
 - Suku bunga sejak Januari 2024 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,00% per tahun.

15. BANK LOANS, NET (continued)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

- FLKK with maximum principal amounting to Rp96,970,000 with the facility term of 60 (sixty) months starting from June 28, 2019 and will be due on June 28, 2024 with interest rate 11.00% per annum with conditions of 6.00% per annum is effective from January 2021 to a maximum in December 2021 and 5.00% per annum with deferred payment and will be paid in installments for 24 (twenty four) months from January 2022 to December 2023. The interest rate starting January 2022 is 11.00% per annum. The principal installment payments will begin in January 2022 based on the installment schedule.

On March 15, 2022, the Company received letter No.018/SPK/CBG-VIC/III/22 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Victoria for DLKK 1 and DLKK 2 each with maximum principal amount of Rp100,000,000, respectively and FLKK with maximum amount of Rp96,970,000.

DLKK 1 and DLKK 2 facility will be due on March 3, 2023 whereas FLKK facility will be due on February 28, 2029 and these loans bear interest of 11.00% per annum. Interest rates for DLKK 1, DLKK 2, and FLKK facility are divided into:

- DLKK 1 and DLKK 2: 11.00% per annum starting from January 2022 to December 2022 with conditions of 6.50% per annum is effective and 4.50% per annum is deferred.
- FLKK:
 - 6.50% per annum is effective and 4.50% deferred starting from January 2022 to December 2022.
 - 9.00% per annum is effective and 2.00% deferred starting from January 2023 to December 2023.
 - The interest rate starting from January 2024 until maturity is 11.00% per annum.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Semua bunga DLKK 1 dan DLKK 2 yang ditangguhkan akan diangsur selama 3 (tiga) bulan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Maret 2023 dan sisanya akan diangsur dan dibayarkan penuh dan seketika di akhir periode fasilitas. Sedangkan untuk bunga FLKK yang ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Desember 2023 dan sisanya akan diangsur prorata sejak bulan Januari 2024 sampai dengan Februari 2029. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Januari 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

Entitas Anak

Pada tanggal 20 September 2017, PA, entitas anak, mendapatkan fasilitas kredit berupa Pinjaman Berjangka dari Bank Victoria, dengan jumlah maksimum sebesar Rp60.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 12,00% per tahun dengan jangka waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk pembangunan proyek hotel Holiday Inn Express di Matraman. Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp59.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, bunga yang berlaku untuk fasilitas pinjaman berjangka ini adalah 11,50% per tahun.

15. BANK LOANS, NET (continued)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

All deferred interest of DLKK 1 and DLKK 2 will be paid in installments for 3 (three) months from January 2023 to March 2023 and the remaining will be installed and fully paid at one time at the end of facility period. Whereas, for FLKK the deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months from January 2023 to December 2023 and the remaining will be paid in prorate installments from January 2024 to February 2029. The principal installments will begin to be paid in January 2022 according to the installment schedule.

Subsidiary

On September 20, 2017, PA, a subsidiary, obtained Term-loan credit facility from Bank Victoria, with maximum principal amount of Rp60,000,000. This credit facility bears interest of 12.00% per annum with a term of 96 (ninety six) months from the agreement date. This facility is used for the development of Holiday Inn Express hotel project located at Matraman. As of December 31, 2021 and 2020, the outstanding payable of this facility amounted to Rp59,000,000.

As of December 31, 2021 and 2020, the interest rate for this term-loan facility is 11.50% per annum.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

Pada tanggal 29 Mei 2020, PA menerima surat No. 312/SPK/CBG-VIC/V/20 perihal restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria dengan jumlah maksimum Rp59.000.000 dengan jangka waktu fasilitas ini selama 60 (enam puluh) bulan sejak 20 Maret 2020 dan akan jatuh tempo pada tanggal 20 September 2025 dengan suku bunga 11,50% per tahun, dengan ketentuan 5,00% per tahun efektif dan 6,50% per tahun ditangguhkan untuk bulan Mei 2020 sampai dengan Juni 2020, 6,00% per tahun efektif dan 5,50% per tahun ditangguhkan untuk bulan Juli 2020 sampai dengan Agustus 2020, dan 8,00% per tahun efektif dan 3,50% per tahun ditangguhkan untuk September 2020 sampai dengan Desember 2020. Tarif bunga sejak Januari 2021 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,50% per tahun. Untuk fasilitas kredit terkait bunga ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan April 2021 dan angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Oktober 2020 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 20 Oktober 2020, PA menerima surat No. 439/SPK/CBG-VIC/X/20 perihal perubahan syarat restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria terkait dengan skema pembayaran bunga menjadi 5,00% per tahun efektif dan 6,50% per tahun ditangguhkan untuk bulan Mei 2020 sampai dengan Juni 2020, 6,00% per tahun efektif dan 5,50% per tahun ditangguhkan untuk bulan Juli 2020 sampai dengan Desember 2020 dan 8,00% per tahun efektif dan 3,50% per tahun ditangguhkan untuk bulan Januari 2021 sampai dengan Maret 2021. Tarif bunga sejak April 2021 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,50% per tahun. Untuk fasilitas kredit terkait bunga ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan Mei 2021 dan angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2021 sesuai dengan jadwal angsuran.

15. BANK LOANS, NET (continued)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

Subsidiary (continued)

On May 29, 2020, PA received letter No. 312/SPK/CBG-VIC/V/20 regarding restructuring terms of credit facilities from Bank Victoria on maximum principal amounting Rp59,000,000 with the facility term of 60 (sixty) months starting from March 20, 2020 and will be due on September 20, 2025 with interest rate 11.50% per annum, with conditions of 5.00% per annum is effective and 6.50% per annum is deferred for May 2020 until June 2020, 6.00% per annum is effective and 5.50% per annum is deferred for July 2020 until August 2020, and 8.00% per annum is effective and 3.50% per annum is deferred from September 2020 until December 2020. Interest rates starting January 2021 up until its maturity date is 11.50% per annum. For this credit facility, the deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months starting April 2021 and the principal installment payments will begin in October 2020 based on the installment schedule.

On October 20, 2020, PA received letter No. 439/SPK/CBG-VIC/X/20 regarding amendments of restructuring terms of credit facilities from Bank Victoria related to the interest payment scheme to be 5.00% per annum is effective and 6.50% per annum is deferred for May 2020 until June 2020, 6.00% per annum is effective and 5.50% per annum is deferred for July 2020 until December 2020, and 8.00% per annum is effective and 3.50% per annum is deferred for January 2021 until March 2021. Interest rates starting April 2021 up until its maturity date is 11.50% per annum. For this credit facility, the deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months starting May 2021 and the principal payments will begin in April 2021 based on the installment schedule.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

Pada tanggal 1 Maret 2021, PA menerima surat No. 047/SPK/CBG-VIC/III/21 perihal perubahan syarat restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria terkait dengan skema pembayaran bunga menjadi 6,00% per tahun efektif sejak Januari 2021 hingga maksimal di bulan Desember 2021 dan 5,50% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2023. Tarif bunga sejak Januari 2022 adalah sebesar 11,50% per tahun. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Januari 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 15 Maret 2022, Perusahaan menerima surat No.019/SPK/CBG-VIC/III/2022 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria sebesar Rp59.000.000.

Fasilitas kredit akan jatuh tempo pada tanggal 20 Mei 2029 dan pinjaman ini dikenakan bunga 11,00% per tahun. Suku bunga untuk fasilitas kredit dibagi menjadi:

1. 6,50% per tahun efektif dan 4,5% ditangguhkan sejak bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2022.
2. 9,00% per tahun efektif dan 2,00% ditangguhkan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Desember 2023.
3. Suku bunga sejak Januari 2024 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,00% per tahun.

Semua bunga yang ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Desember 2023 dan sisanya akan diangsur prorata sejak bulan Januari 2024 sampai dengan Mei 2029. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Januari 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

15. BANK LOANS, NET (continued)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

Subsidiary (continued)

On March 1, 2021, PA received letter No. 047/SPK/CBG-VIC/III/21 regarding amendments of restructuring terms of credit facilities from Bank Victoria related to the interest payment scheme to be 6.00% per annum is effective from January 2021 to a maximum in December 2021 and 5.50% per annum with deferred payment and will be paid in installments for 24 (twenty four) months from January 2022 to December 2023. The interest rate starting January 2022 is 11.50% per annum. The principal payments will begin in January 2022 based on the installment schedule.

On March 15, 2022, the Company received letter No.019/SPK/CBG-VIC/III/2022 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Victoria amounting to Rp59,000,000.

Credit facility will be due on May 20, 2029 and this loan bear interest of 11.00% per annum. Interest rates for this facility are divided into:

1. 6.50% per annum is effective and 4.50% deferred starting from January 2022 to December 2022.
2. 9.00% per annum is effective and 2.00% deferred starting from January 2023 to December 2023.
3. The interest rate starting from January 2024 until maturity is 11.00% per annum.

All deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months from January 2023 to December 2023 and the remaining will be paid in prorate installments from January 2024 to May 2029. The principal payments will begin in January 2022 based on the installment schedule.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2021 and 2020, pinjaman ini dijamin dengan hak bangun, kelola dan alih atas proyek Holiday Inn Express, jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto dan jaminan perusahaan dari Perusahaan.

- d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri)

Pada tanggal 23 Juli 2019, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank Mandiri berupa Fasilitas *Term Loan*, dengan jumlah maksimum sebesar Rp1.000.000.000. Pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 10,25% per tahun untuk tiga bulan pertama dan selanjutnya akan menjadi 10,50% per tahun. Fasilitas *Term Loan* digunakan untuk tambahan arus kas dalam rangka pengembangan usaha Perusahaan. Fasilitas ini akan dibayar dengan cicilan bulanan selama 120 (seratus dua puluh) bulan. Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, saldo terutang atas Fasilitas *Term Loan* masing-masing sebesar Rp958.800.000 dan Rp967.200.000.

Pada tanggal 31 Desember 2021, pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (*escrow account*) pada Bank Mandiri sebesar Rp8.257.407 (31 Desember 2020: Rp7.322.582) (Catatan 4), tanah dan bangunan Chase Plaza, proyek Icon Tower dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

15. BANK LOANS, NET (continued)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

Subsidiary (continued)

As of December 31, 2021 and 2020, this loan is secured by build, operate and transfer right of Holiday Inn Express project, personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto and corporate guarantee from the Company.

- d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri)

On July 23, 2019, the Company obtained credit facility from Bank BNI in the form of Term Loan Facility, with maximum principal amounting to Rp1,000,000,000. These credit facilities bear interest at 10.25% per annum for the first three months and subsequently will be 10.50% per annum. Term Loan Facility will be used as additional cash flow in the context of the business development of the Company. This facility will be paid in monthly installments for 120 (one hundred and twenty) months. As of December 31, 2021 and 2020, the outstanding loan of Term Loan Facility amounted to Rp958,800,000 and Rp967,200,000 each, respectively.

As of December 31, 2021, this loan facility is secured by escrow accounts placed in Bank Mandiri amounting to Rp8,257,407 (December 31, 2020: Rp7,322,582) (Note 4), land and building of Chase Plaza, Icon Tower project and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri) (lanjutan)

Pada tanggal 24 Agustus 2020, Perusahaan menerima surat No.CMB.CM6/CPH.3426 /SPPK/2020 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Mandiri atas fasilitas *Term Loan* dengan jumlah maksimum sebesar Rp968.000.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 112 (seratus dua belas) bulan sejak 28 Mei 2020 dan akan jatuh tempo pada tanggal 29 Juli 2029 dengan suku bunga 9,25% per tahun dengan ketentuan 3,50% per tahun efektif sejak tanggal 23 Agustus 2020 hingga 23 Mei 2022 dan 5,75% per tahun ditangguhkan dan pembayarannya akan diangsur selama 48 (empat puluh delapan) bulan sejak tanggal 23 Juni 2022 sampai dengan 23 Mei 2026. Tarif bunga sejak tanggal 23 Juni 2022 adalah sebesar 9,25% per tahun.

Selama fasilitas pinjaman ini belum dilunasi, Perusahaan harus memelihara beberapa rasio keuangan, seperti:

- Leverage ratio tidak lebih dari 300%.
- Debt Service Coverage tidak kurang dari 110%, jika rasio kurang dari 110% maka kas Perusahaan harus terjaga positif.
- Kas Perusahaan minimum harus dapat memenuhi 1 kali angsuran pokok dan 1 kali kewajiban bunga.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Perusahaan telah memenuhi seluruh rasio keuangan yang disyaratkan.

15. BANK LOANS, NET (continued)

d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri) (continued)

On August 24, 2020, the Company received letter No. CMB.CM6/CPH.3426/SPPK/2020 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Mandiri for Term Loan facility with maximum principal amounting Rp968,000,000 with the facility term of 112 (one hundred and twelve) months starting from May 28, 2020 and will be due on July 29, 2029 with interest rate 9.25% per annum with conditions of 3.50% per annum is effective from August 23, 2020 to May 23, 2022 and 5.75% per annum is deferred and will be paid in installments for 48 (forty eight) months starting from June 23, 2022 to May 23, 2026. The interest rate from June 23, 2022 is 9.25% per annum.

While the loan facilities are outstanding, the Company is required to maintain certain financial ratios, such as:

- Leverage Ratio not to exceed more than 300%.
- Debt Service Coverage not less than 110%, if the ratio less than 110% then the Company's cash must be kept positive.
- The Company's cash minimum must be cover 1 principal installment and 1 interest obligation.

As of December 31, 2021 and 2020, the Company has complied with all required financial ratios.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

16. UTANG OBLIGASI, NETO

Utang obligasi, neto terdiri dari:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020
Nilai Nominal		
Obligasi berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021	204.325.000	-
Obligasi berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021	92.000.000	-
Total nilai nominal	296.325.000	-
Dikurangi beban emisi obligasi ditangguhkan	(1.484.411)	-
Utang obligasi, neto	294.840.589	-

Rincian beban emisi ditangguhkan dan akumulasi amortisasi terkait tersebut di atas adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020
Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021	5.026.272	-
Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021	1.610.717	-
Total	6.636.989	-
Dikurangi akumulasi amortisasi beban emisi ditangguhkan	5.152.578	-
Neto	1.484.411	-

Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty
Tahap I Tahun 2021 ("Obligasi Berkelanjutan II
Tahap I")

Pada tanggal 9 Februari 2021, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan II Tahap I") dengan nilai nominal sebesar Rp204.325.000 dan tingkat suku bunga sebesar 11,50% selama 370 hari, yang ditawarkan pada nilai nominal. Obligasi ini dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 10 Februari 2021. Perusahaan dapat membeli kembali Obligasi Berkelanjutan II Tahap I setiap saat setelah satu tahun dari tanggal penjatahan.

16. BONDS PAYABLE, NET

Bonds payable, net consist of:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	Nominal value
Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021	-	Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year 2021
Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021	-	Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021
Total nominal value	-	Total nominal value
Dikurangi beban emisi obligasi ditangguhkan	-	Less deferred issuance cost
Bonds payable, net	-	Bonds payable, net

The details of the above deferred issuance costs and the related accumulated amortization are as follows:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year 2021
Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021	5.026.272	-	Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year 2021
Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021	1.610.717	-	Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021
Total	6.636.989	-	Total
Dikurangi akumulasi amortisasi beban emisi ditangguhkan	5.152.578	-	Less accumulated amortization deferred issuance cost
Neto	1.484.411	-	Net

Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I
Year 2021 ("Continuous Bonds II Phase I")

On February 9, 2021, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year 2021 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds II Phase I") with nominal value of Rp204,325,000 and interest rate of 11.50% for 370 days, which were offered at nominal value. This bonds were listed on the Indonesia Stock Exchange on February 10, 2021. The Company can buy back the Continuous Bonds II Phase I at anytime after one year from the date of allotment.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

16. UTANG OBLIGASI, NETO (lanjutan)

Obligasi Berkelaanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021 ("Obligasi Berkelaanjutan II Tahap I") (lanjutan)

Bunga Obligasi Berkelaanjutan II Tahap I dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. Bunga pertama dibayarkan tanggal 9 Mei 2021 dan tanggal terakhir pembayaran bunga, sekaligus tanggal jatuh tempo, adalah pada tanggal 19 Februari 2022.

Obligasi Berkelaanjutan II Tahap I ini dijaminkan dengan aset tetap berupa tanah dan bangunan berikut sarana pelengkap lainnya yang melekat daripadanya yang dimiliki oleh PT Prima Delta Sejahtera dan PT Mitra Terminal Transportasi, yang merupakan afiliasi dari Perusahaan, yang keseluruhan nilainya minimal sebesar 140% (seratus empat puluh persen) dari pokok Obligasi.

Penerbitan Obligasi Berkelaanjutan II Tahap I dilakukan sesuai dengan Akta Perjanjian Perwaliamanatan, Perubahan I, Perubahan II dan Perubahan III Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelaanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021 No. 12, No. 2, No. 12 dan No. 3 masing-masing pada tanggal 20 November 2020, 6 Januari 2021, 26 Januari 2021 dan 5 Februari 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Fathiah Helmi, S.H. Waliamanat obligasi adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Sebagaimana dijelaskan dalam prospektus penawaran obligasi, seluruh dana perolehan neto dari penawaran Obligasi Berkelaanjutan II Tahap I akan digunakan untuk modal kerja Perusahaan.

Sebelum dilunasinya semua pokok dan bunga Obligasi Berkelaanjutan II Tahap I serta pengeluaran lain yang menjadi tanggung jawab Perusahaan sehubungan dengan penerbitan Obligasi Berkelaanjutan II Tahap I, maka Perusahaan tanpa persetujuan tertulis dari waliamanat tidak diperkenankan melakukan tindakan-tindakan sebagaimana yang dijelaskan pada perjanjian perwaliamanatan. Pada tanggal 31 Desember 2021, Perusahaan telah memenuhi seluruh pembatasan yang diwajibkan dalam perjanjian perwaliamanatan tersebut.

Perusahaan telah melunasi Obligasi Berkelaanjutan II Tahap I pada tanggal 21 Februari 2022.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

16. BONDS PAYABLE, NET (continued)

Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I
Year 2021 ("Continuous Bonds II Phase I")
(continued)

The interests for Continuous Bonds II Phase I are paid on quarterly basis based on the interest payment date. The first payment of interest is on May 9, 2021 and the last date of interest payment date, which is also the maturity date, is on February 19, 2022.

Continuous Bonds II Phase I were secured by fixed assets in the form of land and buildings along with other complementary facilities attached thereto owned by PT Prima Delta Sejahtera and PT Mitra Terminal Transportasi, which are affiliates of the Company, whose overall value is at least 140% (one hundred and forty percent) of the principal of the Bonds.

The issuance of Continuous Bonds II Phase I was covered in the Deed of the Trusteeship Agreement, First Amendment, Second Amendment and Third Amendment of Trusteeship Agreement of Duta Anggada Realty Continuous Bond II Phase I Year 2021 No. 12, No. 2, No. 12 and No. 3 dated November 20, 2020, January 6, 2021, January 26, 2021 and February 5, 2021 each, respectively, of Notary Fathiah Helmi, S.H. The bond trustee is PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

As stated in the prospectus of the bonds offering, all of the net proceeds of the offering Continuous Bonds II Phase I shall be used for working capital of the Company.

Prior to the repayment of the principal and interest of Continuous Bonds II Phase I and other charges which are the responsibility of the Company in connection with the issuance of the Continuous Bonds II Phase I, the Company without the written consent of the trustee is not allowed to take actions as stated in the trusteeship agreement. As of December 31, 2021, the Company has complied with the restrictions set out in the trusteeship agreements.

The Company has settled the Continuous Bonds II Phase I on February 21, 2022.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

16. UTANG OBLIGASI, NETO (lanjutan)

Obligasi Berkelaanjutan II Duta Anggada Realty
Tahap II Tahun 2021 ("Obligasi Berkelaanjutan II
Tahap II")

Pada tanggal 22 September 2021, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelaanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelaanjutan II Tahap II") dengan nilai nominal sebesar Rp92.000.000 dan tingkat suku bunga sebesar 11,50% selama 370 hari, yang ditawarkan pada nilai nominal. Obligasi ini dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 22 September 2021.

Bunga Obligasi Berkelaanjutan II Tahap II dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. Bunga pertama dibayarkan tanggal 22 Desember 2021 dan tanggal terakhir pembayaran bunga, sekaligus tanggal jatuh tempo, adalah pada tanggal 1 Oktober 2022.

Obligasi Berkelaanjutan II Tahap II ini dijaminkan dengan aset tetap berupa tanah berikut sarana pelengkap lainnya yang melekat daripadanya yang dimiliki oleh PT Pyramid Realty Indonesia, yang merupakan afiliasi dari Perusahaan, yang keseluruhan nilainya minimal sebesar 120% (seratus dua puluh persen) dari pokok Obligasi.

Penerbitan Obligasi Berkelaanjutan II Tahap II dilakukan sesuai dengan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelaanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 No. 100 tanggal 16 Juli 2021, sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelaanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 No. 20 tanggal 2 September 2021 dan Akta Adendum II Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelaanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 No. 118 tanggal 14 September 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta. Wali amanat obligasi adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

16. BONDS PAYABLE, NET (continued)

Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II
Year 2021 ("Continuous Bonds II Phase II")

On September 22, 2021, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds II Phase II") with nominal value of Rp92,000,000 and interest rate of 11.50% for 370 days, which were offered at nominal value. These bonds were listed on the Indonesia Stock Exchange on September 22, 2021.

The interests for Continuous Bonds II Phase II are paid on a quarterly basis based on the interest payment date. The first payment of interest is on December 22, 2021 and the last date of interest payment date, which is also the maturity date, is on October 1, 2022.

Continuous Bonds II Phase II were secured by fixed assets in the form of land along with other complementary facilities attached thereto owned by PT Pyramid Realty Indonesia, which are affiliates of the Company, whose overall value is at least 120% (one hundred and twenty percent) of the principal of the Bonds.

The issuance of Continuous Bonds II Phase II was covered by Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 Deed of Trusteeship Agreement No. 100 dated July 16, 2021 as amended by Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 First Amendment Deed of Trusteeship Agreement No. 20 dated September 2, 2021 and Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 Second Amendment Deed of Trusteeship Agreement No. 118 dated September 14, 2021, which all are covered by Christina Dwi Utami, S.H., M. Hum., M.Kn., Notary in Jakarta. The bonds trustee is PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

16. UTANG OBLIGASI, NETO (lanjutan)

Berdasarkan hasil pemeringkatan atas surat utang jangka panjang sesuai dengan Surat No. RC-123/KRI-DIR/XI/2020 tanggal 16 November 2020 dari PT Kredit Rating Indonesia ("KRI"), biro pemeringkat efek independen, Obligasi Berkelaanjutan II tahap I tersebut mendapat peringkat "irBBB+" (Triple B Plus) yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Desember 2021. Sesuai dengan Surat No. RC-007/KRI-DIR/XI/2021, Perusahaan mendapat peringkat yang sama yang berlaku sampai dengan tanggal 1 November 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2021, beban bunga obligasi yang terutang adalah sebesar Rp3.978.425 disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Akrual" pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 18). Beban keuangan termasuk amortisasi beban emisi obligasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp29.401.634 disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 29).

17. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Kelompok Usaha menerima pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diterima di muka, uang muka penjualan unit strata dan lain-lain yang disajikan sebagai "Pendapatan Diterima di Muka", dengan rincian sebagai berikut:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
Pendapatan diterima di muka atas:			
Sewa dan jasa pemeliharaan	38.174.641	54.360.509	Unearned income of: Rent and service income
Penjualan unit strata	8.000.000	9.500.000	Strata title units sold
Total pendapatan diterima di muka	46.174.641	63.860.509	Total unearned income
Dikurangi bagian jangka pendek	44.950.744	58.523.603	Less current portion
Bagian jangka panjang	1.223.897	5.336.906	Long-term portion

Estimasi realisasi pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diterima di muka adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
Dalam 1 tahun	36.950.744	49.023.603	In 1 year
2-5 tahun	1.223.897	5.336.906	2-5 years
Total pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diterima di muka	38.174.641	54.360.509	Total unearned rent and service income

16. BONDS PAYABLE, NET (continued)

Based on the credit rating result on long-term debentures in accordance with Letter No. RC-123/KRI-DIR/XI/2020 dated November 16, 2020 issued by PT Kredit Rating Indonesia ("KRI"), an independent credit rating agency, these Continuous Bonds II Phase I were rated "irBBB+" (Triple B Plus) which is valid up to December 1, 2021. Based on the letter No. RC-007/KRI-DIR/XI/2021, the Company has received the same rating which is valid up to November 1, 2022.

As of December 31, 2021, the accrued bonds interest amounted to Rp3.978.425, is presented as part of "Accrued Expenses" in the consolidated statement of financial position (Note 18). The related financing cost including the amortization of bonds issuance cost for the period ended December 31, 2021 amounted to Rp29.401.634 which is presented as part of "Finance Expenses" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income (Note 29).

17. UNEARNED INCOME

The Group received unearned rent and service income, advances from strata title units sold and others which are presented as "Unearned Income", with details as follows:

The estimation of unearned rent and service income realization is as follows:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

18. BEBAN AKRUAL

Akun ini terdiri dari akrual untuk:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020
Pihak ketiga		
Pajak dan perijinan	28.387.239	24.896.938
Bunga pinjaman	9.540.147	9.274.008
Cadangan properti hotel	8.311.662	5.527.493
Bunga obligasi (Catatan 16)	3.978.425	-
Listrik, air dan telepon	3.256.030	3.814.432
Jasa tenaga ahli	1.992.567	2.244.867
Lain-lain	27.579.713	34.380.675
Sub total	83.045.783	80.138.413
<u>Pihak berelasi (Catatan 31)</u>		
Jasa pelayanan gedung	2.645.651	3.388.745
Total beban akrual	85.691.434	83.527.158

Beban akrual lain-lain terutama terdiri dari beban akrual atas service charge hotel, komisi agen perjalanan sehubungan dengan transaksi hotel, asuransi, jasa keamanan, jasa kebersihan dan lain-lain.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, selain akrual atas bunga pinjaman pada tabel di atas, Kelompok Usaha juga memiliki beban bunga pinjaman yang ditangguhkan atas utang bank masing-masing sebesar Rp333.916.845 dan Rp149.947.634 yang akan jatuh tempo dalam satu sampai dengan lima tahun (Catatan 15).

19. PERPAJAKAN

a. Utang pajak:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020
Pajak penghasilan:		
Pasal 21	2.424.322	6.045.010
Pasal 23/26 dan 4(2)	11.458.874	12.532.807
Pajak final	14.799.828	30.323.827
Pajak pertambahan nilai	30.876.690	17.327.441
Pajak pembangunan	874.733	774.093
Total utang pajak	60.434.447	67.003.178

18. ACCRUED EXPENSES

This account consists of accruals for:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
<i>Third parties</i>		
Taxes and licenses	24.896.938	
Loan interest	9.274.008	
Hotel property reserve	5.527.493	
Bonds interest (Note 16)	-	
Electricity, water and telephone	3.814.432	
Professional fees	2.244.867	
Others	34.380.675	
<i>Sub total</i>	<i>80.138.413</i>	
<i>Related party (Note 31)</i>		
Building service fee	3.388.745	
Total accrued expenses	83.527.158	

Others accrued expense, mainly consist of accrual expenses for hotel service charge, travel agent commissions in connection with hotel transactions, insurance, security service, cleaning service and others.

As of December 31, 2021 and 2020, in addition to the accrual of loan interest on the table above, the Group also has deferred loan interest expense on bank loans amounting to Rp333,916,845 and Rp149,947,634, respectively which matures in one to five years (Note 15).

19. TAXATION

a. Taxes payable:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
<i>Income tax:</i>			
Article 21	2.424.322	6.045.010	
Article 23/26 and 4(2)	11.458.874	12.532.807	
Final tax	14.799.828	30.323.827	
Value added tax	30.876.690	17.327.441	
Development tax	874.733	774.093	
Total taxes payable	60.434.447	67.003.178	

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

19. PERPAJAKAN (lanjutan)

- b. Beban pajak final:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020	
Beban pajak final Perusahaan Entitas anak	20.807.313 -	26.102.277 -	<i>Final tax expense Company Subsidiaries</i>
Total beban pajak final	20.807.313	26.102.277	Total final tax expense

Rincian beban pajak final adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020	
Persewaan dan jasa Penjualan unit strata	20.753.569 53.744	25.738.641 363.636	<i>Rental and services Strata title units sold</i>
Total beban pajak final	20.807.313	26.102.277	Total final tax expense

- c. Manfaat pajak penghasilan:

Pada tanggal 31 Maret 2020, Presiden Republik Indonesia menandatangani Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) No.1 Tahun 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:

- a. 22% untuk tahun pajak 2020 dan 2021,
- b. 20% untuk tahun pajak 2022, dan
- c. Perusahaan Terbuka dalam negeri dengan jumlah keseluruhan saham yang disetor diperdagangkan pada bursa efek di 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.

19. TAXATION (continued)

- b. Final tax expense:

The details of final tax expense are as follows:

- c. Income tax benefit:

On March 31, 2020, the President of the Republic of Indonesia signed Government Regulation as a Substitute of Laws (Perppu) No.1 Year 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:

- a. 22% effective starting Fiscal Year 2020 and 2021,
- b. 20% effective starting Fiscal Year 2022, and
- c. Resident 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 the Indonesia stock exchange and meet certain requirements in accordance with the government regulations, are entitled for 3% reduction of the rates stated in points a and b above.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

19. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Manfaat pajak penghasilan: (lanjutan)

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Presiden Republik Indonesia menandatangani UU No.7/2021 tentang "Harmonisasi Peraturan Perpajakan", yang menerapkan, antara lain, tarif pajak penghasilan badan sebagai berikut:

- a. sebesar 22% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022 (sebelumnya 20% yang diatur dalam Perppu No.1 Tahun 2020 tertanggal 31 Maret 2020).
- b. Perusahaan Terbuka dalam negeri dengan jumlah keseluruhan saham yang disetor diperdagangkan pada bursa efek di Indonesia paling sedikit 40% dan memenuhi persyaratan tertentu sesuai dengan peraturan pemerintah, dapat memperoleh tarif sebesar 3% lebih rendah dari tarif pada butir a di atas.

Manfaat pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

19. TAXATION (continued)

c. Income tax benefit:(continued)

On October 29, 2021, the President of the Republic of Indonesia signed UU No.7/2021 regarding "Harmonization of Tax Regulation", which applies, among others, the corporate income tax rate as follows:

- a. 22% effective starting fiscal year 2022 (previously 20% as stipulated in Perppu No.1 Year 2020 dated March 31, 2020).
- b. Resident 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 the Indonesia stock exchanges and meet certain requirements in accordance with the government regulations, can apply tariff of 3% lower than tariff as stated in point a above

Income tax benefit consists of:

Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020
Pajak Kini Perusahaan Entitas Anak	-	-
Pajak Tangguhan Perusahaan Entitas Anak	16.016.332 2.308.731	17.085.132 2.865.775
Manfaat pajak penghasilan	18.325.063	19.950.907

Current Tax
Company
Subsidiaries

Deferred Tax
Company
Subsidiaries

Income tax benefit

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

19. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Manfaat pajak penghasilan: (lanjutan)

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan sebagaimana yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Kelompok Usaha dan taksiran rugi fiskal adalah sebagai berikut:

Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,			
	2021	2020	
Rugi tahun berjalan sebelum Pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(429.547.204)	(420.123.986)	Loss for the year before income tax as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income Deducted:
Dikurangi: Rugi entitas anak sebelum pajak penghasilan, neto	15.190.035	20.600.263	Subsidiaries' loss before income tax, net
Rugi tahun berjalan sebelum pajak penghasilan perusahaan	(414.357.169)	(399.523.723)	Loss for the year before income tax of the Company Deducted:
Dikurangi: Rugi bersih dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, neto	(324.546.831)	(283.486.700)	Loss from revenue already subjected to final tax, net
Rugi Perusahaan sebelum tarif pajak yang berlaku	(89.810.338)	(116.037.023)	Loss of the Company before applicable tax rate
Perbedaan temporer: Beban akrual	509.107	(2.347.983)	Temporary differences: Accrued expenses
Cadangan properti hotel	1.565.588	(586.554)	Hotel property reserve
Penyusutan	415.121	415.121	Depreciation
Perbedaan tetap: Pendapatan bunga	(755.514)	(155.651)	Permanent difference: Interest income
Hibah pemerintah	(499.792)	(1.476.156)	Government grant
Taksiran rugi fiskal	(88.575.828)	(120.188.246)	Estimated fiscal loss

Perhitungan pajak di atas akan digunakan sebagai dasar penyusunan pada Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan untuk tahun 2021 dan 2020 milik Perusahaan yang disampaikan ke Kantor Pajak.

The above tax calculation are used as basis of the Company's income tax annual return preparation for the year ended 2021 and 2020, submitted to Tax Office.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

19. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Aset pajak tangguhan:

Rincian aset/liabilitas pajak tangguhan seperti yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
Perusahaan			Company
Rugi fiskal	65.127.087	49.658.514	Fiscal loss
Cadangan properti hotel	1.127.773	783.343	Hotel property reserve
Beban akrual	387.363	275.360	Accrued expenses
Penyusutan	(821.939)	(913.265)	Depreciation
Sub total	65.820.284	49.803.952	Sub total
Entitas Anak	10.376.917	8.068.186	Subsidiaries
Aset pajak tangguhan, neto	76.197.201	57.872.138	Deferred tax assets, net

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, aset pajak tangguhan yang tidak diakui dari rugi fiskal sebesar masing-masing Rp4.018.110 dan Rp4.875.752.

Manajemen berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan dapat dipulihkan kembali melalui penghasilan kena pajak di masa yang akan datang.

e. Rekonsiliasi antara pajak yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atas laba sebelum pajak penghasilan dan manfaat pajak penghasilan seperti disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

	Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember/ Year ended December 31,		
	2021	2020	
Rugi tahun berjalan sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(429.547.204)	(420.123.986)	Loss for the year before income tax as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Manfaat pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	(94.500.385)	(92.427.277)	Income tax benefit based on applicable tax rates
Pengaruh pajak atas rugi bersih dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, neto	72.457.162	63.416.966	Tax effects on net loss income from revenue already subjected to final tax, net
Pengaruh pajak atas beda tetap	(299.950)	(366.896)	Tax effects on permanent differences
Perubahan tarif pajak	-	4.550.548	Changes in tax rate
Aset pajak tangguhan yang tidak diakui	4.018.110	4.875.752	Unrecognized deferred tax asset
Manfaat pajak penghasilan	(18.325.063)	(19.950.907)	Income tax benefit

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

19. PERPAJAKAN (lanjutan)

Perusahaan

Pada tahun 2021, Perusahaan menerima beberapa Surat Tagihan Pajak untuk pajak penghasilan pasal 21 untuk tahun fiskal 2020 dan 2019 dengan total sebesar Rp471.665.

Pada tahun 2020, Perusahaan menerima beberapa Surat Tagihan Pajak untuk pajak penghasilan pasal 21 untuk tahun fiskal 2019 dan pajak pertambahan nilai untuk tahun fiskal 2018 dengan total sebesar Rp219.363.

Entitas Anak

Pada tahun 2021, PA menerima beberapa Surat Tagihan Pajak untuk pajak penghasilan pasal 23 untuk tahun fiskal 2020 dan 2019 dengan total sebesar Rp10.159.

20. UTANG USAHA

Utang usaha merupakan utang kepada berbagai pemasok dan kontraktor pihak ketiga. Semua utang usaha Kelompok Usaha dalam mata uang Rupiah, dengan rincian sebagai berikut:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.	20.535.559	20.535.559	PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.
PT Adhi Karya (Persero) Tbk.	10.736.040	10.936.040	PT Adhi Karya (Persero) Tbk.
PT Sumber Jayatama Nusantara	4.727.345	4.727.345	PT Sumber Jayatama Nusantara
PT Berca Schindler Lifts	4.354.328	9.883.825	PT Berca Schindler Lifts
PT Wisma Sarana Teknik	4.103.189	4.103.189	PT Wisma Sarana Teknik
PT Indonesia Pondasi Raya Tbk.	-	8.111.303	PT Indonesia Pondasi Raya Tbk.
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp2.500.000)	34.336.486	48.418.892	Others (each below Rp2,500,000)
Total utang usaha	78.792.947	106.716.153	Total trade payables

19. TAXATION (continued)

The Company

In 2021, the Company received various Tax Collection Letter for tax income article 21 for fiscal year 2020 and 2019 for a total of Rp471,665.

In 2020, the Company received various Tax Collection Letter for tax income article 21 for fiscal year 2019 and value added tax for fiscal year 2018 for a total of Rp219,363.

The Subsidiaries

In 2021, PA received various Tax Collection Letter for tax article 23 for fiscal year 2020 and 2019 for a total of Rp10,159.

20. TRADE PAYABLES

Trade payables represent payables to various third party suppliers and contractors. All of the Group's trade payables are denominated in Rupiah, with details as follows:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

21. LIABILITAS SEWA

Perusahaan mengadakan beberapa perjanjian sewa pembiayaan untuk kendaraan dengan PT Maybank Indonesia Finance dan PT BCA Finance dengan jangka waktu selama 1 (satu) sampai 3 (tiga) tahun.

Detail dari liabilitas sewa adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Total liabilitas sewa	976.865
Dikurangi bagian jangka pendek	578.050
Bagian jangka panjang	398.815

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, pembayaran sewa minimum pada masa yang akan datang berdasarkan perjanjian-perjanjian sewa pembiayaan tersebut adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020
Sampai dengan satu tahun		
Lebih dari satu tahun sampai dengan lima tahun	622.350	632.064
	413.106	627.341
Total	1.035.456	1.259.405
Dikurangi beban bunga yang belum jatuh tempo	58.591	97.992
Nilai sekarang atas pembayaran sewa minimum	976.865	1.161.413
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	578.050	571.423
Bagian jangka panjang	398.815	589.990

22. EKUITAS

Modal Saham

Susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Number of Shares Issued and Fully Paid	Percentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Amount	Shareholders
Bapak Hartadi Angkosubroto ^{*)}	1.492.409.134	47,51%	746.204.567	Mr. Hartadi Angkosubroto ^{*)}
PT Duta Anggada	1.411.887.848	44,94%	705.943.924	PT Duta Anggada
Lain-lain (masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%)	237.093.980	7,55%	118.546.990	Others (less than 5% ownership)
Total	3.141.390.962	100,00%	1.570.695.481	Total

^{*)} Komisaris Utama Perusahaan

22. EQUITY

Share Capital

The Company's shareholders and their corresponding share ownership as of December 31, 2021 and 2020 are as follows:

^{*)} President Commissioner of the Company

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

22. EKUITAS (lanjutan)

Dewan Direksi dan anggota lain dalam Dewan Komisaris kecuali Komisaris Utama Perusahaan tidak memiliki saham di Perusahaan.

Informasi mengenai susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perusahaan tersebut di atas adalah berdasarkan laporan dari PT Raya Saham Registra, Biro Administrasi Efek Perusahaan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

Tambahan Modal Disetor

Kegiatan Perusahaan	Jumlah/ Amount	Tahun/ Year
Penawaran umum perdana dan pencatatan sebagian saham Perusahaan pada Bursa Efek Indonesia	65.000.000	1990/1990
Pembagian saham bonus	(65.000.000)	1992/1992
Penawaran saham terbatas	127.050.000	1993/1993
Pembagian saham bonus	(110.000.000)	1994/1994
Penambahan saham Perusahaan sehubungan dengan restrukturisasi pinjaman Perusahaan	876.292.004	2005/2005
Pembagian saham bonus	(715.347.741)	2007/2007
Penambahan saham Perusahaan dalam penyelesaian pinjaman Perusahaan	273.907.200	2012/2012
Pengampunan Pajak	2.232.079	2016/2016
Total	454.133.542	

Additional Paid-in Capital

Company's Corporate Actions
Initial public offering and partial listing of the Company's shares of stock on the Indonesia Stock Exchange
Distribution of bonus shares
Rights issue
Distribution of bonus shares
Issuance of the Company's shares in connection with the debt restructuring
Distribution of bonus shares
Issuance of the Company's share capital in settlement of the Company's loan
Tax amnesty
Total

Pembagian Dividen Kas

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 31 Agustus 2021 yang diaktakan dalam Akta Notaris oleh Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn. No. 264, para pemegang saham memutuskan tidak ada pembagian dividen kas dari saldo laba untuk tahun buku 31 Desember 2020.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 28 Agustus 2020 yang diaktakan dalam Akta Notaris oleh Fathiah Helmi, S.H., No. 66, para pemegang saham memutuskan tidak ada pembagian dividen kas dari saldo laba untuk tahun buku 31 Desember 2019.

Utang dividen pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp1.208.440.

Distribution of Cash Dividends

Based on the Annual General Meeting of Shareholders held on August 31, 2021, which were covered by Notarial Deeds No. 264 by Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn. the shareholders approved that no cash dividends' are to be distributed from retained earnings for December 31, 2020 financial book.

Based on the Annual General Meeting of Shareholders held on August 28, 2020, which were covered by Notarial Deeds No. 66 by Fathiah Helmi S.H., the shareholders approved that no cash dividends' are to be distributed from retained earnings for December 31, 2019 financial book.

Dividends payable as of December 31, 2021 and 2020 are amounting to Rp1,208,440, each.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

22. EKUITAS (lanjutan)

Kepentingan Nonpengendali

Kepentingan nonpengendali atas liabilitas neto entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
GBA	5.627	5.627	GBA
BEI	977	980	BEI
DHM	(2.411)	(2.409)	DHM
DBPD	(2.681)	(901)	DBPD
PA	(13.570)	(10.338)	PA
Total	(12.058)	(7.041)	Total

Kepentingan nonpengendali atas rugi neto entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

Non-controlling interests in net loss of consolidated subsidiaries are as follows:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020	
DHM	(2)	(3)	DHM
BEI	(3)	(3)	BEI
DBPD	(1.781)	(1.766)	DBPD
PA	(3.231)	(5.185)	PA
Total	(5.017)	(6.957)	Total

Ikhtisar laporan keuangan entitas anak tidak disajikan karena tidak ada entitas anak yang material.

The summary of subsidiaries' financial statements are not presented since there are no material subsidiaries.

Pengelolaan Modal

Tujuan utama Kelompok Usaha adalah untuk mencapai struktur modal yang optimal dalam mencapai tujuan usahanya, termasuk mempertahankan rasio modal yang sehat dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Capital Management

The primary purpose of the Group is to achieve an optimal capital structure in achieving its business objectives, which includes maintaining healthy capital ratios and maximizing shareholders' value.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

22. EKUITAS (lanjutan)

Pengelolaan Modal (lanjutan)

Beberapa utang bank Kelompok Usaha mencakup persyaratan untuk memelihara tingkat permodalan tertentu. Kelompok Usaha telah memenuhi semua persyaratan modal yang ditetapkan oleh pihak bank. Selain itu, Kelompok Usaha juga diperlukan oleh Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, efektif sejak tanggal 16 Agustus 2007, untuk mengalokasikan sampai dengan 20% dari modal saham ditempatkan dan disetor penuh ke dalam dana cadangan yang tidak boleh didistribusikan. Permodalan eksternal tersebut dipertimbangkan oleh Perusahaan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan. Perusahaan telah mematuhi persyaratan ini.

Kelompok Usaha mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, bila diperlukan, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Kelompok Usaha dapat menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

Kelompok Usaha mengawasi modal dengan menggunakan rasio pengungkit (*gearing ratio*), dengan membagi utang neto dengan ekuitas neto. Kebijakan Kelompok Usaha adalah menjaga rasio pengungkit dalam kisaran dari perusahaan terkemuka dalam industri sejenis di Indonesia untuk mengamankan akses terhadap pendanaan pada biaya yang rasional.

22. EQUITY (continued)

Capital Management (continued)

Certain bank loans of the Group includes requirement to maintain the level of existing share capital. The Group has complied with all capital requirements set by the banks. In addition, the Group is also required by the Law No. 40 Year 2007 regarding Limited Liability Entities, effective August 16, 2007, to allocate and maintain a non-distributable reserve fund until the said reserve reaches 20% of the issued and fully paid share capital. This externally imposed capital requirement is considered by the Company at the Annual General Meeting of Shareholders. The Company complied with this requirement.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, if necessary, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may issue new shares or raise debt financing. No changes were made in the objectives, policies or processes as of December 31, 2021 and 2020.

The Group monitors its capital using gearing ratio, by dividing net debts by the net equity. The Group's policy is to maintain its gearing ratio within the range of gearing ratios of the leading companies with similar industry in Indonesia in order to secure access to finance at a reasonable cost.

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
Total pinjaman, neto	3.409.370.834	3.137.991.526	<i>Total debts, net</i>
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.503.299.520	2.914.115.822	<i>Equity attributable to owners of the parent entity</i>
Rasio pengungkit neto (kali)	1,36	1,08	<i>Net gearing ratio (times)</i>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

23. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

Rincian penjualan dan pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020
Penjualan unit strata	2.149.777	14.545.455
Pendapatan sewa		
Kantor	60.355.307	78.221.875
Pusat niaga	43.640.453	56.113.489
Apartemen	30.694.433	27.418.936
Lain-lain	14.145.605	17.682.474
Sub total	148.835.798	179.436.774
Jasa pemeliharaan		
Kantor	36.315.366	43.418.940
Pusat niaga	16.075.506	21.003.197
Apartemen	4.717.247	4.729.107
Sub total	57.108.119	69.151.244
Hotel	76.237.868	52.017.487
Lain-lain	6.238.671	8.980.041
Total penjualan dan pendapatan usaha	290.570.233	324.131.001
		Total sales and operating revenues

Tidak terdapat transaksi dengan satu pelanggan dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan usaha konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

23. SALES AND OPERATING REVENUES

The details of sales and operating revenues are as follows:

There were no transactions with single customer with cumulative amount exceeding 10% of consolidated sales and operating revenues for the years ended December 31, 2021 and 2020.

24. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut:

Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020
Beban pokok penjualan		
Makanan dan minuman	9.565.751	5.403.664
Penjualan unit strata	857.877	6.572.855
Lain-lain	305.480	236.758
Sub total	10.729.108	12.213.277
		Sub total

24. COST OF SALES AND DIRECT COSTS

The details of cost of sales and direct costs are as follows:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**24. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN
LANGSUNG (lanjutan)**

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut: (lanjutan)

Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020
Beban langsung		
Penyusutan (Catatan 10 dan 11)	87.080.852	87.406.943
Listrik, air dan telepon	28.180.460	29.901.259
Perbaikan dan pemeliharaan	15.204.625	11.242.257
Gaji dan kesejahteraan karyawan	12.899.579	16.227.976
Jasa keamanan	12.628.025	22.578.524
Asuransi	11.068.826	13.157.162
Jasa kebersihan	9.466.255	22.544.997
Jasa pelayanan gedung (Catatan 31)	8.671.307	8.671.307
Cadangan properti hotel	3.123.021	1.886.688
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp3.000.000)	15.194.078	9.976.918
Sub total	203.517.028	223.594.031
Total beban pokok penjualan dan beban langsung	214.246.136	235.807.308
		Total cost of sales and direct costs

Kelompok Usaha tidak memiliki transaksi dengan satu pemasok dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan usaha konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

**24. COST OF SALES AND DIRECT COSTS
(continued)**

The details of cost of sales and direct costs are as follows: (continued)

Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020
		<i>Direct costs</i>
Depreciation (Notes 10 and 11)		
Electricity, water and telephone		
Repairs and maintenance		
Salaries and employee benefits		
Security services		
Insurance		
Cleaning services		
Building service fees (Note 31)		
Hotel property reserve		
Others (each below Rp3,000,000)		
		<i>Sub total</i>
Total beban pokok penjualan dan beban langsung	214.246.136	235.807.308
		Total cost of sales and direct costs

The Group has no transaction with any single supplier with cumulative amount exceeding 10% of consolidated sales and operating revenues for the years ended December 31, 2021 and 2020.

25. BEBAN PENJUALAN

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut:

25. SELLING EXPENSES

The details of selling expenses are as follows:

Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020
Gaji dan imbalan karyawan	4.341.563	4.808.366
Komisi	1.280.597	1.897.601
Iklan dan promosi	168.910	1.094.802
Lain-lain	1.816.748	2.273.386
Total beban penjualan	7.607.818	10.074.155
		Total selling expenses

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
*As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended*
*(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)*

26. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020
Gaji dan imbalan karyawan	66.620.545	68.052.019
Penyusutan (Catatan 11)	25.836.223	32.038.473
Perizinan dan pajak	24.562.023	19.481.732
Tenaga ahli	6.827.551	8.578.284
Teknologi informasi	3.305.604	3.700.917
Kantor	2.957.284	3.439.427
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2.000.000)	4.149.359	4.433.504
Total beban umum dan administrasi	134.258.589	139.724.356

27. PENDAPATAN LAINNYA

Pendapatan lainnya terdiri dari laba neto selisih kurs atas aktivitas operasi, laba atas penjualan aset tetap dan lainnya.

26. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

*The details of general and administrative expenses
are as follows:*

27. OTHER INCOME

*Other income consists of net gains foreign
exchange attributable to operating activities, gain
on sale of fixed assets and others.*

28. BEBAN LAINNYA

Beban lainnya terdiri dari beban administrasi bank, cadangan atas kerugian penurunan nilai piutang, rugi neto selisih kurs atas aktivitas operasi dan lainnya.

28. OTHER EXPENSES

*Other expenses consists of bank administration
expense, allowance on impairment losses of trade
receivable, net loss on foreign exchange
attributable to operating activities and others.*

29. BEBAN DAN PENDAPATAN KEUANGAN

Rincian beban dan pendapatan keuangan adalah sebagai berikut:

Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020
Beban keuangan		
Beban pembiayaan dari utang bank	311.362.835	327.749.404
Bunga obligasi (Catatan 16)	29.401.634	-
Lain-lain	2.870.785	4.719.204
Total beban keuangan	343.635.254	332.468.608

Pendapatan keuangan terdiri dari penghasilan bunga sebesar Rp2.041.133 dan Rp1.158.099 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

29. FINANCE EXPENSES AND INCOME

*The details of finance expenses and income are as
follows:*

*Finance income consists of interest income
amounting to Rp2,041,133 and Rp1,158,099 for
the year ended December 31, 2021 and 2020,
respectively.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

30. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Liabilitas imbalan kerja karyawan berdasarkan hasil perhitungan aktuarial dalam laporannya masing-masing tertanggal 25 Februari 2022 dan 24 Maret 2021 oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits (dahulu PT Dayamandiri Dharmakonsilindo), Aktuaris Independen, dengan menggunakan metode "Projected-Unit-Credit". Asumsi utama yang digunakan untuk perhitungan aktuarial tersebut adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Tingkat diskonto	6,9%
Kenaikan gaji	4,0%
Usia pensiun	62 tahun/years
Tabel mortalita	TMI IV '19

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020	
Awal tahun	12.823.071	16.691.824	<i>Beginning of year</i>
Beban jasa kini	812.677	935.534	<i>Current service cost</i>
Beban bunga	640.277	698.219	<i>Interest cost</i>
Manfaat yang dibayarkan	(95.625)	(702.764)	<i>Benefit paid</i>
Biaya jasa lalu atas perubahan imbalan	(2.745.707)	(5.646.193)	<i>Past service cost due to curtailment</i>
Provisi untuk biaya terminasi	-	(1.266.894)	<i>Provision for termination cost</i>
Pembayaran imbalan untuk biaya terminasi	-	1.266.894	<i>Benefit paid for termination cost</i>
Keuntungan aktuarial atas perubahan asumsi demografi	-	(265.284)	<i>Actuarial gain from changes in demographic assumption</i>
Keuntungan aktuarial atas penyesuaian pengalaman	(55.527)	(58.876)	<i>Actuarial gain from experience adjustment</i>
(Keuntungan) kerugian aktuarial atas perubahan asumsi keuangan	(345.295)	1.170.611	<i>Actuarial (gain) loss from changes in financial assumption</i>
Akhir tahun	11.033.871	12.823.071	End of year

Mutasi liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020	
Awal tahun	12.823.071	16.691.824	<i>Beginning of year</i>
Penghasilan tahun berjalan	(1.292.753)	(2.745.546)	<i>Income during the year</i>
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	(400.822)	846.451	<i>Other comprehensive income (loss)</i>
Pembayaran tahun berjalan	(95.625)	(702.764)	<i>Payments made during the year</i>
Pembayaran imbalan untuk biaya terminasi	-	(1.266.894)	<i>Benefit paid for termination cost</i>
Akhir tahun	11.033.871	12.823.071	End of year

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**30. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN
(lanjutan)**

Rincian beban imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020
Beban jasa kini	812.677	935.534
Beban bunga	640.277	698.219
Biaya jasa lalu atas perubahan imbalan	(2.745.707)	(5.646.193)
Biaya terminasi	-	1.266.894
Total penghasilan imbalan kerja karyawan	(1.292.753)	(2.745.546)

Pembayaran kontribusi yang diharapkan dari kewajiban imbalan kerja pada periode mendatang adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
Dalam 12 bulan mendatang	790.810	779.637	<i>Within the next 12 months</i>
Antara 1 sampai 2 tahun	296.703	361.159	<i>Between 1 and 2 years</i>
Antara 2 sampai 5 tahun	1.568.381	1.211.875	<i>Between 2 and 5 years</i>
Diatas 5 tahun	15.502.470	20.169.508	<i>Beyond 5 years</i>
Total	18.158.364	22.522.179	Total

Nilai kini liabilitas imbalan kerja dan penyesuaian berdasarkan pengalaman atas liabilitas adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	31 Desember 2018/ December 31, 2018	31 Desember 2017/ December 31, 2017	
Nilai kini liabilitas imbalan kerja Penyesuaian berdasarkan pengalaman atas liabilitas	11.033.871	12.823.071	16.691.824	14.318.830	15.394.403	<i>Present value of employee benefits obligation Experience adjustments on liability</i>
	(55.527)	(58.876)	(146.901)	1.068.586	394.220	

Mutasi penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

The details of employee benefits expense are as follows:

The following payments are expected contributions to the benefit obligation in future years:

The present value of employee benefits obligation and experience adjustments on liability are as follows:

The movements of other comprehensive income are as follows:

Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2021	2020
Awal tahun	7.858.803	8.705.254
Pengakuan di tahun berjalan	400.822	(846.451)
Akhir tahun	8.259.625	7.858.803

*Beginning of year
Recognized during the year
End of year*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**30. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN
(lanjutan)**

Perubahan satu poin persentase dalam tingkat diskonto yang diasumsikan akan memiliki dampak sebagai berikut:

	<u>Kenaikan/Increase</u>	<u>Penurunan/Decrease</u>	
Dampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja	(896.991)	1.011.342	<i>Effect on the present value of employee benefits obligation</i>
Perubahan satu poin persentase dalam kenaikan/penurunan gaji yang diasumsikan akan memiliki dampak sebagai berikut:			<i>A one percentage point change in the assumed salary increase/decrease would have the following effects:</i>
	<u>Kenaikan/Increase</u>	<u>Penurunan/Decrease</u>	
Dampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja	1.149.179	(1.033.330)	<i>Effect on the present value of employee benefits obligation</i>

31. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usahanya, Kelompok Usaha melakukan transaksi berdasarkan harga dan persyaratan yang disepakati bersama dengan pihak-pihak berelasi.

Rincian saldo dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	<u>31 Desember 2020/ December 31, 2020</u>	
<u>Piutang Usaha (Catatan 5)</u>			<u>Trade Receivables (Note 5)</u>
Yayasan Pendidikan			Yayasan Pendidikan
Gunung Sewu Fame	860.003	300.847	Gunung Sewu Fame
PT Graha Sarana Inti Management	503.930	70.035	PT Graha Sarana Inti Management
Total	1.363.933	370.882	Total
Persentase dari total aset konsolidasian	0,02%	0,01%	Percentage of total consolidated assets

Piutang usaha dari pihak-pihak berelasi tidak dibebani bunga dan tidak memiliki jadwal pelunasan kembali yang tetap.

30. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)

A one percentage point change in the assumed discount rate would have the following effects:

A one percentage point change in the assumed salary increase/decrease would have the following effects:

31. BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

In the ordinary course of business, the Group has engaged in transactions under agreed terms and conditions with its related parties.

The details of the balance and transactions with related parties are as follows:

Trade receivables from related parties are non-interest bearing and do not fixed repayment period.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
*As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended*
*(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)*

31. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

Rincian saldo dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut: (lanjutan)

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
<u>Beban akrual (Catatan 18)</u> PT Graha Sarana Inti Management	2.645.651	3.388.745	<u>Accrued expenses (Note 18)</u> PT Graha Sarana Inti Management
Persentase dari total liabilitas konsolidasian	0,06%	0,09%	Percentage of total consolidated liabilities
Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,			
	2021	2020	
<u>Penjualan dan pendapatan usaha (Catatan 23)</u>			<u>Sales and operating revenue (Note 23)</u>
Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan	2.142.788	3.331.388	Rental and service income
Persentase dari total penjualan dan pendapatan usaha konsolidasian	0,74%	1,03%	Percentage of total consolidated sales and operating revenues
<u>Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 24)</u>			<u>Cost of sales and direct costs (Note 24)</u>
Jasa pelayanan gedung	8.671.307	8.671.307	Building service fees
Persentase dari total beban langsung konsolidasian	4,26%	3,88%	Percentage of total consolidated direct costs

Perusahaan mempunyai perjanjian jasa pelayanan dengan PT Graha Sarana Inti Management (GSIM), dimana GSIM setuju untuk memberikan bantuan perencanaan, pengarahan dan pengawasan terhadap perawatan harian dan periodik atas bangunan komersial dan tempat tinggal di Jakarta yang dimiliki oleh Perusahaan, serta jasa-jasa yang terkait. Sebagai imbalan, Perusahaan membayar kepada GSIM dengan tarif per meter persegi dari luas gedung setiap bulan.

The Company has a service agreement with PT Graha Sarana Inti Management (GSIM), whereby GSIM agreed to provide assistance in the planning, control and supervision of the daily and periodic maintenance of the Company's commercial and residential buildings in Jakarta and render related services. As compensation, the Company shall pay GSIM for such services based on per square meter of building space per month.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

31. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

Hubungan dan sifat transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Nature of Relationship	Sifat Transaksi/ Nature of Transaction
Yayasan Pendidikan Gunung Sewu Fame	Kesamaan manajemen kunci/ Common key management	Penyewaan gedung/ Building rental
PT Graha Sarana Inti Management	Kesamaan manajemen kunci/ Common key management	Perawatan gedung/ Building maintenance

Total kompensasi yang berupa imbalan jangka pendek yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		Commissioners Directors
	2021	2020	
Komisaris	8.931.202	7.692.568	
Direksi	7.882.147	9.353.630	
Total	16.813.349	17.046.198	Total

32. ASET DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Desember 2021, Kelompok Usaha memiliki aset moneter neto dalam mata uang asing. Nilai aset moneter dalam mata uang asing pada tanggal 31 Desember 2021 dan jika menggunakan nilai tukar mata uang asing pada tanggal 6 April 2022 disajikan sebagai berikut:

	Mata uang asing/ Foreign currency	Setara dengan Rupiah/Equivalent in Rupiah		Assets
		31 Desember 2021 (Tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian)/ December 31, 2021 (Consolidated statements of financial position date)	6 April 2022 (Tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian)/ April 6, 2022 (Consolidated financial statements completion date)	
Aset				
Kas dan setara kas	AS\$/US\$4.680.937	66.792.293	67.162.084	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	AS\$/US\$2.282.500	32.568.998	32.749.310	Trade receivables
Aset neto dalam mata uang asing		99.361.291	99.911.394	Net assets in foreign currency

32. ASSETS IN FOREIGN CURRENCY

As of December 31, 2021, the Group has monetary net assets denominated in foreign currency. The values of these monetary assets denominated in foreign currency as of December 31, 2021 and if using foreign exchange rate as of April 6, 2022 are presented as follows:

	Mata uang asing/ Foreign currency	Setara dengan Rupiah/Equivalent in Rupiah		Assets
		31 Desember 2021 (Tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian)/ December 31, 2021 (Consolidated statements of financial position date)	6 April 2022 (Tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian)/ April 6, 2022 (Consolidated financial statements completion date)	
Aset				
Kas dan setara kas	AS\$/US\$4.680.937	66.792.293	67.162.084	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	AS\$/US\$2.282.500	32.568.998	32.749.310	Trade receivables
Aset neto dalam mata uang asing		99.361.291	99.911.394	Net assets in foreign currency

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

32. ASET DALAM MATA UANG ASING (lanjutan)

Pada tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, kurs penutupan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia adalah Rp14.348 (angka penuh) per AS\$1. Sebagaimana disajikan di atas, jika nilai tukar mata uang asing pada tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian tersebut di atas digunakan untuk menyajikan kembali aset moneter dalam mata uang asing Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2021, aset neto dalam mata uang asing akan naik sekitar Rp550.103.

33. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN

Di samping perjanjian dan ikatan yang telah disebutkan sebelumnya dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian, Kelompok Usaha juga mempunyai beberapa perjanjian penting dan ikatan sebagai berikut:

- a. Perusahaan menandatangani perjanjian Bangun, Kelola dan Alih ("BOT") dengan pihak ketiga atas sejumlah bangunan komersial yang akan berakhir antara 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun setelah tanggal perjanjian BOT berlaku efektif (Catatan 10). Sesuai dengan perjanjian BOT, hak pengelolaan atas bangunan-bangunan di atas pada saat jatuh tempo dapat diperpanjang dengan persetujuan kedua belah pihak. Pada saat berakhirnya perjanjian BOT, Perusahaan akan menyerahkan kepemilikan BOT beserta seluruh prasarana gedung kepada pemilik tanah, kecuali untuk kasus dimana peralatan tertentu diambil kembali oleh Perusahaan seperti yang tertera dalam perjanjian.

Agro Plaza

Pada tanggal 5 Februari 2014, Perusahaan dan Dana Pensiun Perkebunan ("DAPENBUN") setuju untuk membuat perjanjian baru terkait dengan berakhirnya Hak Pengelolaan Gedung Agro Plaza yang tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa untuk Jangka Waktu Panjang No. D.06/PERJ/01/5.II/2014 yang telah diaktakan dalam Akta Notaris Hadijah, S.H., No. 03 tanggal 5 Februari 2014. Perusahaan setuju untuk menyewa dan mengelola Gedung Agro Plaza dengan ketentuan sebagai berikut:

- Perusahaan melakukan perbaikan/renovasi, pemasaran dan fitting out yang dimulai sejak tanggal perjanjian sampai dengan tanggal 30 Juni 2015 dengan biaya maksimal sebesar Rp25.000.000.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

32. ASSETS IN FOREIGN CURRENCY (continued)

As of the date of the consolidated financial statements completion date, the closing rate of exchange as published by Bank Indonesia was Rp14,348 (full amount) to US\$1. As shown above, if the foreign exchange rates prevailing at the date of completion of the consolidated financial statements had been used to restate the Group's monetary assets denominated in foreign currency as of December 31, 2021, the net assets in foreign currency would increase by Rp550,103.

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

In addition to the agreements and commitments already discussed in the appropriate notes to the consolidated financial statements, the Group also has the following significant agreements and commitments:

- a. *The Company entered into Build, Operate and Transfer ("BOT") agreements with third parties covering certain commercial buildings, which will be terminated between 20 (twenty) to 30 (thirty) years after the effective date of the BOT arrangements (Note 10). Based on the BOT agreements, the right to operate these buildings can be extended upon expiration with the approval from both parties. On the termination date of BOT agreements, the Company shall transfer the ownership of the building, including all of the improvements, to the land owner, except in cases where certain equipment will be retaken by the Company as specified in the agreement.*

Agro Plaza

On February 5, 2014, the Company and Dana Pensiun Perkebunan ("DAPENBUN") agreed to create a new agreement regarding the expiration of the operation right of Agro Plaza Building which is stated in the Long-term Rental Agreement No. D.06/PERJ/01/5.II/2014 which was covered by Notarial Deed of Hadijah, S.H., No. 03 dated February 5, 2014. The Company agreed to rent and operate Agro Plaza Building with the following conditions:

- The Company performs restoration/renovation, marketing and fitting out starting from the agreement date until June 30, 2015 at maximum cost amounting to Rp25,000,000.*

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)

*The original consolidated financial statements included herein
are in the Indonesian language.*

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)

33. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN (lanjutan)

Agro Plaza (lanjutan)

- Melakukan perubahan nama gedung menjadi Gedung Agro Plaza.
- Jangka waktu sewa dan pengelolaan adalah selama 20 (dua puluh) tahun terhitung 1 Juli 2015 sampai dengan 30 Juni 2035.
- Harga sewa gedung untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun adalah sebesar Rp220.225.000, belum termasuk pajak pertambahan nilai, yang dilakukan dalam kurun waktu 5 (lima) tahun.

Biaya perbaikan/renovasi dan *fitting out* yang dikeluarkan oleh Perusahaan adalah sebesar Rp24.986.284.

- b. Pada tanggal 7 Januari 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Gajah Mada, Jakarta dengan PT SC Hotels & Resorts Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Holiday Inn & Suites. Perjanjian ini berlaku selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang sebanyak 2 (dua) kali (masing-masing 10 (sepuluh) tahun) sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.
- c. Perusahaan melakukan perjanjian kerjasama pemberian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Oleh karena itu, beberapa saldo deposito berjangka dijadikan sebagai jaminan. Pada tanggal 31 Desember 2021, saldo deposito berjangka yang dijadikan sebagai jaminan sehubungan dengan KPA adalah sebesar Rp5.357.005 (31 Desember 2020: Rp6.065.344) yang disajikan sebagai bagian dari "Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.
- d. Pada tanggal 7 November 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Bali dengan PT Hilton International Manage Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Hilton Garden Inn Bali. Perjanjian ini berlaku selama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Agro Plaza (continued)

- Change the building name to Agro Plaza Building.
- Rental and operating period is 20 (twenty) years starting from July 1, 2015 until June 30, 2035.
- Rental price of building for 20 (twenty) years is Rp220,225,000, excluding value added tax, which will be paid within 5 (five) years.

The restoration/renovation and fitting out cost incurred by the Company amounted to Rp24,986,284.

- b. On January 7, 2013, the Company entered into hotel management agreement for hotel project located at Gajah Mada, Jakarta with PT SC Hotels & Resorts Indonesia, on which the Company will use the Holiday Inn & Suites brand. This agreement is valid for 15 (fifteen) years and can be extended up to 2 (two) times (10 (ten) years each) in accordance with the requirement stated in the agreement.
- c. The Company entered into Apartment Ownership Loan (KPA) agreements with PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Consequently, certain time deposits are pledged as collateral. As of December 31, 2021, the outstanding time deposits pledged as collateral in connection with KPA amounted to Rp5,357,005 (December 31, 2020: Rp6,065,344) which is presented as part of "Other Non-current Financial Assets" in the consolidated statement of financial position.
- d. On November 7, 2013, the Company entered into hotel management agreement for a hotel project in Bali with PT Hilton International Manage Indonesia, on which the Company will use the Hilton Garden Inn Bali brand. This agreement is valid for 10 (ten) years and can be extended in accordance with the requirement stated in the agreement.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**33. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

- e. Pada tanggal 12 September 2016, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek jasa apartemen yang terletak di Jakarta dengan PT Oakwood Management Service Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Oakwood Suites La Maison Jakarta. Perjanjian ini berlaku selama 5 (lima) tahun dan telah di perpanjang sampai dengan 16 Desember 2023.
- f. Pada tanggal 6 November 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman dari PT Batavia Prosperindo Finance Tbk., dengan jumlah sebesar Rp30.000.000. Jangka waktu fasilitas kredit 6 (enam) bulan yaitu sejak tanggal 6 November 2019 sampai dengan tanggal 1 Mei 2020. Suku bunga tahunan dari pinjaman ini sebesar 14,00% per tahun pada tahun 2019. Fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan 12 Mei 2022 dengan suku bunga efektif sebesar 18,00% per tahun. Angsuran fasilitas pinjaman ini mulai dibayar sejak bulan Juni 2020 sampai dengan Mei 2022. Saldo terutang pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebesar Rp4.000.000 dan Rp23.000.000 yang disajikan sebagai pinjaman jangka panjang.

Pada tanggal 31 Desember 2021, pinjaman ini dijaminkan dengan tagihan pelanggan sebesar Rp4.800.000 (anjak piutang) dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

Pada tanggal 31 Desember 2020 pinjaman ini dijaminkan dengan tagihan pelanggan sebesar Rp96.096.021 (anjak piutang), tanah yang terletak di Pondok Bambu atas nama PT Pyramid Realty Indonesia dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

- g. Pada tanggal 28 Desember 2017, PA, entitas anak, mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Matraman, Jakarta dengan PT SC Hotels & Resorts Indonesia, dimana PA akan menggunakan merek Holiday Inn Express. Perjanjian ini berlaku selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang sebanyak 2 (dua) kali (masing-masing 10 (sepuluh) tahun) sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**33. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (continued)**

- e. On September 12, 2016, the Company entered into hotel management agreement for a service apartment project in Jakarta with PT Oakwood Management Service Indonesia, on which the Company will use the Oakwood Suites La Maison Jakarta brand. This agreement is valid for 5 (five) years and has been extended until December 16, 2023.
- f. On November 6, 2019, the Company obtained loan facility from PT Batavia Prosperindo Finance Tbk., amounting to Rp30,000,000. The loan period is 6 (six) months from November 6, 2019 to May 1, 2020. The annual interest rate on this loan is 14.00% per year in 2019. This facility has been extended until May 12, 2022 with an effective interest rate of 18.00% per annum. The installments of this loan facility will be paid starting from June 2020 to May 2022. The outstanding balance as of December 31, 2021 and 2020 is amounting to Rp4,000,000 and Rp23,000,000 which presented as long-term borrowing.

As of December 31, 2021, the loan is secured by receivable from customer amounting to Rp4,800,000 (factoring) and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.

As of December 31, 2020 the loan is secured by receivable from customer amounting to Rp96,096,021 (factoring), land located in Pondok Bambu under the name of PT Pyramid Realty Indonesia and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.

- g. On December 28, 2017, PA, a subsidiary, entered into hotel management agreement for hotel project located at Matraman, Jakarta with PT SC Hotels & Resorts Indonesia, on which PA will use the Holiday Inn Express brand. This agreement is valid for 15 (fifteen) years and can be extended up to 2 (two) times (10 (ten) years each) in accordance with the requirement stated in the agreement.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**33. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

- h. Pada tanggal 19 Desember 2011, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Purimas Sasmita (PS) dan PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG (AJSM), pihak ketiga. PS dan AJSM setuju untuk membeli seluruh unit-unit perkantoran MSIG Tower yang sedang dibangun oleh Perusahaan yang terletak di Setiabudi, Jakarta. Perjanjian jual beli ini diaktakan dalam Akta Notaris No. 27 dan 28 oleh Buniarti Tjandra, S.H., tanggal 19 Desember 2011. Harga jual yang disetujui oleh Perusahaan dengan PS dan AJSM adalah masing-masing sebesar AS\$94,047,679 dan AS\$83,884,639. Berdasarkan Akta Notaris No. 23 dan 41 oleh Sri Hidianingshiih Adi Sugijanto, S.H., PS dan AJSM telah mengalihkan hak dan kewajiban terkait perjanjian pembelian ini kepada PT Duta Cakra Pesona.

34. SEGMENT OPERASI

Tabel berikut ini menyajikan informasi pendapatan dan laba, serta aset dan liabilitas tertentu sehubungan dengan segmen usaha Kelompok Usaha:

	2021						<i>Sales and Operating Revenues</i>
	Pendapatan sewa/ <i>Rental income</i>	Pendapatan hotel/ <i>Hotel income</i>	Jasa pemeliharaan/ <i>Service fees</i>	Penjualan unit strata/ <i>Strata title units sold</i>	Lain-lain/ <i>Others</i>	Total/ <i>Total</i>	
Penjualan dan Pendapatan Usaha	148.835.798	76.237.868	57.108.119	2.149.777	6.238.671	290.570.233	
Hasil Segmen	(12.645.393)	(53.232.740)	388.946	1.291.900	(1.345.023)	(65.542.310)	<i>Segment Margin</i>
Pendapatan Lainnya					3.706.594	3.706.594	<i>Other Income</i>
Beban Lainnya					(5.310.054)	(5.310.054)	<i>Other Expenses</i>
Beban dan Pendapatan Keuangan					(341.594.121)	(341.594.121)	<i>Finance Expense and Income</i>
Beban Pajak Final					(20.807.313)	(20.807.313)	<i>Final Tax Expense</i>
Manfaat Pajak Penghasilan					18.325.063	18.325.063	<i>Income Tax Benefit</i>
Rugi Tahun Berjalan					(411.222.141)	(411.222.141)	<i>Loss for the Year</i>
Aset dan Liabilitas							<i>Assets and Liabilities</i>
Aset Segmen					6.604.034.590	6.604.034.590	<i>Segment Assets</i>
Liabilitas Segmen					4.100.747.128	4.100.747.128	<i>Segment Liabilities</i>
Informasi Segmen Lainnya							<i>Other Segment Information</i>
Pengeluaran Modal					47.635.505	47.635.505	<i>Capital Expenditures</i>
Penyusutan					112.917.075	112.917.075	<i>Depreciation</i>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

34. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

34. OPERATING SEGMENT (continued)

	2020						
	Pendapatan sewa/ Rental income	Pendapatan hotel/ Hotel income	Jasa pemeliharaan/ Service fees	Penjualan unit strata/ Strata title units sold	Lain-lain/ Others	Total/ Total	
Penjualan dan Pendapatan Usaha	179.436.774	52.017.487	69.151.244	14.545.455	8.980.041	324.131.001	Sales and Operating Revenues
Hasil Segmen	11.004.571	(82.467.472)	1.088.073	7.972.600	927.410	(61.474.818)	Segment Margin
Pendapatan Lainnya Beban Lainnya Beban dan Pendapatan Keuangan Beban Pajak Final Manfaat Pajak Penghasilan						3.633.852 (4.870.234) (331.310.509) (26.102.277) 19.950.907	Other Income Other Expenses Finance Expense and Income Final Tax Expense Income Tax Benefit
Rugi Tahun Berjalan						(400.173.079)	Loss for the Year
Aset dan Liabilitas						6.656.120.982	Assets and Liabilities
Aset Segmen						3.742.012.201	Segment Assets
Liabilitas Segmen						8.930.719	Segment Liabilities
Informasi Segmen Lainnya						119.445.416	Other Segment Information
Pengeluaran Modal							Capital Expenditures
Penyusutan							Depreciation

Proyek Kelompok Usaha berlokasi di Jawa, Bali dan Sumatera. Aset dan liabilitas berdasarkan wilayah domisili/geografis sebagai berikut:

The Group's projects are located in Jawa, Bali and Sumatera. The assets and liabilities based on domicile/geographical location are as follows:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
Aset			Assets
Jawa	6.421.512.797	6.454.794.063	Jawa
Bali	180.641.021	199.446.147	Bali
Sumatera	1.880.772	1.880.772	Sumatera
Total	6.604.034.590	6.656.120.982	Total
Liabilitas			Liabilities
Jawa	4.080.127.195	3.724.136.648	Jawa
Bali	20.619.933	17.875.553	Bali
Total	4.100.747.128	3.742.012.201	Total

35. INSTRUMEN KEUANGAN

Nilai wajar didefinisikan sebagai jumlah dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain di dalam penjualan terpaksa atau penjualan likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar, model arus kas diskonto dan model penentuan harga opsi yang seujarnya.

35. FINANCIAL INSTRUMENTS

Fair value is defined as the amount at which an instrument could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's-length transaction, other than in a forced or liquidation sale. Fair values are obtained from quoted market prices, discounted cash flow models and option pricing models as appropriate.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

35. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan mendekati nilai wajarnya sebagai berikut:

1. Kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain - pihak ketiga.

Seluruh aset keuangan di atas merupakan aset keuangan jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, sehingga nilai tercatat aset keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

2. Aset keuangan tidak lancar lainnya.

Aset keuangan di atas merupakan kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya dan uang jaminan mendekati atau setara dengan nilai tercatatnya.

3. Utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, utang obligasi, neto, utang dividen dan beban akrual.

Seluruh liabilitas keuangan di atas merupakan liabilitas jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

4. Utang bank jangka pendek, pinjaman jangka panjang, utang bank jangka panjang termasuk bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan uang jaminan penyewa.

Liabilitas keuangan di atas merupakan pinjaman yang memiliki suku bunga variabel dan tetap yang disesuaikan dengan pergerakan suku bunga pasar sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut telah mendekati nilai wajar.

5. Liabilitas sewa termasuk bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun.

Liabilitas keuangan di atas dinilai menggunakan diskonto arus kas berdasarkan tingkat suku bunga efektif.

6. Beban bunga pinjaman yang di tangguhan

Liabilitas keuangan di atas merupakan beban akrual bunga atas pinjaman bank mendekati atau setara dengan nilai tercatatnya.

35. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

As of December 31, 2021 and 2020, the carrying amounts of financial assets and liabilities approximate their fair value as follows:

1. *Cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables - third parties.*

All of the above financial assets are due within 12 months, thus the carrying values of the financial assets approximate their fair values.

2. *Other non-current financial assets.*

The above financial asset represents restricted cash and cash equivalents and security deposits which carrying values approximate their fair values.

3. *Trade payables - third parties, other payables - third parties, bonds payable, net, dividends payable and accrued expenses.*

All of the above financial liabilities are due within 12 months, thus the carrying values of the financial liabilities approximate their fair values.

4. *Short-term bank loans, long-term borrowing, long-term bank loans including the current maturities and tenant deposits.*

The above financial liabilities are liabilities with floating and fixed interest rates which are adjusted with the movements of market interest rates, thus the carrying values of the financial liabilities approximate their fair values.

5. *Lease liabilities, including the current maturities.*

The above financial liability payable is calculated using discounted cash flows using effective interest rates.

6. *Deferred loan interest*

The above financial liability represents accrual interest expense on bank loans approximate or equal to their carrying value.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

35. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

Hierarki Nilai Wajar

Aset dan liabilitas keuangan diklasifikasikan secara keseluruhan berdasarkan tingkat terendah dari masukan (*input*) yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar. Penilaian dampak signifikan dari suatu *input* tertentu terhadap pengukuran nilai wajar membutuhkan pertimbangan dan dapat mempengaruhi penilaian dari aset dan liabilitas yang diukur dan penempatannya dalam hierarki nilai wajar.

Bukti terbaik dari nilai wajar adalah harga yang dikuotasikan (*quoted prices*) dalam sebuah pasar yang aktif. Jika pasar untuk sebuah instrumen keuangan tidak aktif, entitas menetapkan nilai wajar dengan menggunakan metode penilaian. Tujuan dari penggunaan metode penilaian adalah untuk menetapkan harga transaksi yang terbentuk pada tanggal pengukuran dalam sebuah transaksi pertukaran yang wajar dengan pertimbangan bisnis normal.

Metode penilaian termasuk penggunaan harga dalam transaksi pasar yang wajar (*arm's length*) terakhir antara pihak-pihak yang memahami dan berkeinginan, jika tersedia, referensi kepada nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisa arus kas yang didiskontokan.

Jika terdapat metode penilaian yang biasa digunakan oleh para peserta pasar untuk menentukan harga dari instrumen dan metode tersebut telah didemonstrasikan untuk menyediakan estimasi yang andal atas harga yang diperoleh dari transaksi pasar yang aktual, entitas harus menggunakan metode tersebut. Metode penilaian yang dipilih membuat penggunaan maksimum dari *input* pasar dan bergantung sedikit mungkin atas *input* yang spesifik untuk entitas (*entity-specific input*). Metode tersebut memperhitungkan semua faktor yang akan dipertimbangkan oleh peserta pasar dalam menentukan sebuah harga dan selaras dengan metode ekonomis untuk penilaian sebuah instrumen keuangan. Secara berkala, Perusahaan menelaah metode penilaian dan mengujinya untuk validitas dengan menggunakan harga dari transaksi pasar terkini yang dapat diobservasi untuk instrumen yang sama (yaitu tanpa modifikasi dan pengemasan kembali) atau berdasarkan data pasar yang tersedia dan dapat diobservasi.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Kelompok Usaha tidak memiliki aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur menggunakan nilai wajarnya.

35. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Fair Value Hierarchy

Financial assets and liabilities are classified in their entirety based on the lowest level of input that is significant to the fair value measurements. The assessment of the significance of a particular input to the fair value measurements requires judgement, and may affect the valuation of the assets and liabilities being measured and their placement within the fair value hierarchy.

The best evidence of fair value is quoted prices in an active market. If the market for a financial instrument is not active, an entity establishes fair value by using a valuation technique. The objective of using a valuation technique is to establish what the transaction price would have been on the measurement date in an arm's length exchange motivated by normal business considerations.

Valuation techniques include using recent arm's length market transactions between knowledgeable, willing parties, if available, reference to the current fair value of another instrument that is substantially the same, discounted cash flow analysis.

If there is a valuation technique commonly used by market participants to price the instrument and that technique has been demonstrated to provide reliable estimates of prices obtained in actual market transactions, the entity uses that technique. The chosen valuation technique makes maximum use of market inputs and relies as little as possible on entity-specific inputs. It incorporates all factors that market participants would consider in setting a price and is consistent with accepted economic methodologies for pricing financial instruments. Periodically, the Company calibrates the valuation technique and tests it for validity using prices from any observable current market transactions in the same instrument (i.e., without modification or repackaging) or based on any available observable market data.

As of December 31, 2021 and 2020, the Group has no financial assets and financial liabilities that measured at fair value.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

35. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Kelompok Usaha yang tercatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

31 Desember 2021	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	
Aset keuangan			
Aset lancar			
Kas dan setara kas	95.141.814	95.141.814	<i>Financial assets</i>
Piutang usaha	64.822.321	64.822.321	<i>Current assets</i>
Piutang lain-lain - pihak ketiga	4.480.543	4.480.543	<i>Cash and cash equivalents</i>
Aset tidak lancar			<i>Trade receivables</i>
Aset keuangan tidak lancar lainnya	21.876.870	21.876.870	<i>Other receivables - third parties</i>
Total aset keuangan	186.321.548	186.321.548	<i>Non-current asset</i>
Liabilitas keuangan			<i>Other non-current financial assets</i>
Liabilitas jangka pendek			
Utang bank jangka pendek	210.000.000	210.000.000	<i>Financial liabilities</i>
Utang obligasi, neto	294.840.589	294.840.589	<i>Current liabilities</i>
Utang usaha - pihak ketiga	78.792.947	78.792.947	<i>Short-term bank loans</i>
Utang lain-lain - pihak ketiga	19.618.615	19.618.615	<i>Bonds payable, net</i>
Utang dividen	1.208.440	1.208.440	<i>Trade payables - third parties</i>
Beban akrual	85.691.434	85.691.434	<i>Other payables - third parties</i>
Bagian jangka pendek atas:			<i>Dividends payable</i>
Liabilitas sewa	578.050	578.050	<i>Accrued expenses</i>
Pinjaman jangka panjang	4.000.000	4.000.000	<i>Current maturities of:</i>
Utang bank jangka panjang, neto	380.775.000	380.775.000	<i>Lease liabilities</i>
Uang jaminan penyewa	19.339.042	19.339.042	<i>Long-term borrowing</i>
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	86.839.816	86.839.816	<i>Long-term bank loans, net</i>
Liabilitas jangka panjang			<i>Tenant deposits</i>
Bagian jangka panjang atas:			
Liabilitas sewa	398.815	398.815	<i>Deferred loan interest</i>
Utang bank jangka panjang, neto	2.519.755.245	2.519.755.245	<i>Long-term liabilities</i>
Uang jaminan penyewa	34.189.147	34.189.147	<i>Long-term portion of:</i>
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	247.077.029	247.077.029	<i>Lease liabilities</i>
Total liabilitas keuangan	3.983.104.169	3.983.104.169	<i>Long-term bank loans, net</i>
Total financial assets			<i>Long-term portion of:</i>
Total financial liabilities			<i>Tenant deposits</i>

31 Desember 2020	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	
Aset keuangan			December 31, 2020
Aset lancar			Financial assets
Kas dan setara kas	30.173.064	30.173.064	<i>Current assets</i>
Piutang usaha	121.684.575	121.684.575	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang lain-lain - pihak ketiga	3.904.000	3.904.000	<i>Trade receivables</i>
Aset tidak lancar			<i>Other receivables - third parties</i>
Aset keuangan tidak lancar lainnya	20.857.203	20.857.203	<i>Non-current asset</i>
Total aset keuangan	176.618.842	176.618.842	<i>Other non-current financial assets</i>
Total financial assets			

35. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

The tables below are a comparison of the carrying amounts and fair value of the Group's financial instruments that are carried in the consolidated statement of financial position.

			December 31, 2021
Financial assets			
Current assets			
Cash and cash equivalents			<i>Financial assets</i>
Trade receivables			<i>Current assets</i>
Other receivables - third parties			<i>Cash and cash equivalents</i>
Non-current asset			<i>Trade receivables</i>
Other non-current financial assets			<i>Other receivables - third parties</i>
Total financial assets			<i>Non-current asset</i>
Total financial liabilities			<i>Other non-current financial assets</i>
Financial liabilities			
Current liabilities			
Short-term bank loans			<i>Financial liabilities</i>
Bonds payable, net			<i>Current liabilities</i>
Trade payables - third parties			<i>Short-term bank loans</i>
Other payables - third parties			<i>Bonds payable, net</i>
Dividends payable			<i>Trade payables - third parties</i>
Accrued expenses			<i>Other payables - third parties</i>
Current maturities of:			<i>Dividends payable</i>
Lease liabilities			<i>Accrued expenses</i>
Long-term borrowing			<i>Current maturities of:</i>
Long-term bank loans, net			<i>Lease liabilities</i>
Tenant deposits			<i>Long-term borrowing</i>
Deferred loan interest			<i>Long-term bank loans, net</i>
Long-term liabilities			<i>Tenant deposits</i>
Long-term portion of:			
Lease liabilities			
Long-term bank loans, net			
Tenant deposits			
Deferred loan interest			
Total financial liabilities			
Financial assets			
Current assets			
Cash and cash equivalents			<i>Financial assets</i>
Trade receivables			<i>Current assets</i>
Other receivables - third parties			<i>Cash and cash equivalents</i>
Non-current asset			<i>Trade receivables</i>
Other non-current financial assets			<i>Other receivables - third parties</i>
Total financial assets			<i>Non-current asset</i>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

35. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

31 Desember 2020 (lanjutan)	Nilai tercatat/ Carrying value
Liabilitas keuangan	
<u>Liabilitas jangka pendek</u>	
Utang bank jangka pendek	210.000.000
Utang usaha - pihak ketiga	106.716.153
Utang lain-lain - pihak ketiga	43.410.943
Utang dividen	1.208.440
Beban akrual	83.527.158
Bagian jangka pendek atas:	
Liabilitas sewa	571.423
Pinjaman jangka panjang	12.000.000
Utang bank jangka panjang, neto	8.400.000
Uang jaminan penyewa	17.979.985
<u>Liabilitas jangka panjang</u>	
Bagian jangka panjang atas:	
Liabilitas sewa	589.990
Pinjaman jangka panjang	11.000.000
Utang bank jangka panjang, neto	2.896.591.526
Uang jaminan penyewa	56.382.191
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	149.947.634
Total liabilitas keuangan	3.598.325.443

35. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

Nilai wajar/ Fair value	December 31, 2020 (continued)
Financial liabilities	
<u>Current liabilities</u>	
Short-term bank loans	
Trade payables - third parties	
Other payables - third parties	
Dividends payable	
Accrued expenses	
Current maturities of:	
Lease liabilities	
Long-term borrowing	
Long-term bank loans, net	
Tenant deposits	
<u>Long-term liabilities</u>	
Long-term portion of:	
Lease liabilities	
Long-term borrowing	
Long-term bank loans, net	
Tenant deposits	
Deferred loan interest	
Total financial liabilities	Total financial liabilities

36. TAMBAHAN INFORMASI ARUS KAS

Aktivitas investasi yang tidak mempengaruhi arus kas konsolidasian Kelompok Usaha adalah sebagai berikut:

Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
2021	2020
Reklasifikasi uang muka ke aset tetap dan properti investasi	7.284.703
Perolehan aset tetap melalui liabilitas sewa	456.952
Penambahan proyek dalam penyelesaian melalui utang	-
	3.997.539
	812.455
	20.535.559

36. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION

*Investing activities which did not affect
the Group's consolidated cash flows are as follows:*

*Reclassification of advances to fixed
assets and investment properties
Acquisition of fixed assets through
lease liabilities
Addition of construction in progress
through payables*

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN**

Kelompok Usaha dihadapkan pada risiko pasar (yaitu risiko tingkat bunga dan risiko mata uang asing), risiko kredit dan risiko likuiditas. Secara keseluruhan, program manajemen risiko keuangan Kelompok Usaha terfokus pada ketidakpastian pasar keuangan dan meminimumkan potensi kerugian yang berdampak pada kinerja Kelompok Usaha.

**37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES**

The Group is exposed to market risk (i.e. interest rate risk and foreign currency risk), credit risk and liquidity risk. The Group's overall risk management program focuses on the uncertainty of financial markets and seeks to minimize potential adverse effects on the Group's financial performance.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

Risiko pasar

Risiko pasar adalah risiko dimana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Kelompok usaha dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko tingkat suku bunga atas nilai wajar dan arus kas dan risiko nilai tukar mata uang asing.

a. Risiko tingkat bunga

Risiko tingkat bunga adalah risiko bahwa nilai wajar atau arus kas masa datang atas instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan dalam suku bunga pasar. Risiko yang dihadapi Kelompok Usaha terutama sehubungan dengan perubahan tingkat bunga pasar timbul dari utang bank. Kelompok Usaha menjalankan manajemen risiko dengan melakukan pengawasan terhadap dampak pergerakan suku bunga pasar serta bernegosiasi dengan bank untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Kelompok Usaha. Saat ini, Kelompok Usaha tidak mempunyai kebijakan formal lindung nilai atas risiko tingkat bunga.

Pada tahun 2021, jika tingkat bunga pinjaman meningkat/menurun sebesar 1% dengan semua variabel konstan, laba sebelum pajak untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut lebih rendah/tinggi Rp32.074.554 (2020: Rp32.301.395).

b. Risiko nilai tukar mata uang

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana nilai wajar arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Instrumen keuangan Kelompok Usaha yang mempunyai potensi risiko dari nilai tukar mata uang adalah kas dan setara kas dan piutang usaha dalam mata uang asing. Saat ini, Kelompok Usaha tidak mempunyai kebijakan formal lindung nilai atas risiko nilai tukar mata uang.

**37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (continued)**

Market risk

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Group is exposed to market risk, in particular, interest rate risk on fair values of cash flows and foreign currency rate risk.

a. Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group's exposure to the risk of changes in market interest rates primarily arises from bank loans. The Group conducts risk management by monitoring the movement of market rate and negotiates accordingly with the bank to minimize the negative impact on the Group. Currently, the Group does not have a formal hedging policy for interest rate exposures.

In 2021, if the market interest rate increases/decreases by 1% with all variables held constant, the income before tax for the period will be lower/higher by Rp32,074,554 (2020: Rp32,301,395).

b. Foreign exchange rate risk

Foreign exchange rate risk is the risk that the fair value of the future cash flows from financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rate. The Group's financial instruments which has potential risk from foreign exchange rate are cash and cash equivalents and trade receivables in foreign currency. Currently, the Group does not have a formal hedging policy for foreign exchange rate exposures.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

Risiko pasar (lanjutan)

b. Risiko nilai tukar mata uang (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2021, jika nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing meningkat/menurun sebanyak 50 poin dengan semua variabel konstan, laba sebelum pajak untuk periode yang berakhir pada tahun tersebut lebih tinggi/rendah Rp348.172 (31 Desember 2020: Rp390.686).

Risiko kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Kelompok Usaha berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan dan penempatan rekening koran dan deposito pada bank.

Selain dari pengungkapan di bawah ini, Kelompok Usaha tidak memiliki konsentrasi risiko kredit.

i. Kas dan setara kas

Risiko kredit atas penempatan rekening koran dan deposito dikelola oleh manajemen sesuai dengan kebijakan Kelompok Usaha.

Investasi atas kelebihan dana dibatasi untuk tiap-tiap bank dan kebijakan ini dievaluasi setiap tahun oleh Direksi. Batas tersebut ditetapkan untuk meminimalkan risiko konsentrasi kredit sehingga mengurangi kemungkinan kerugian akibat kebangkrutan bank-bank tersebut.

ii. Piutang usaha

Kebijakan Kelompok Usaha mengelola risiko kredit atas piutang usaha adalah dengan menerapkan kebijakan persetujuan penyewa dan pembeli berdasarkan prinsip kehati-hatian, melakukan pengawasan terhadap portofolio kredit secara berkesinambungan serta melakukan pengelolaan atas piutangnya. Sebagai jaminan sewa gedung, Kelompok Usaha menerima jaminan dari penyewa berupa uang jaminan penyewa.

Pada tanggal pelaporan, eksposur maksimum Kelompok Usaha terhadap risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat masing-masing kategori dari aset keuangan yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (continued)**

Market risk (continued)

b. Foreign exchange rate risk (continued)

As of December 31, 2021, if the exchange rate of the Indonesian Rupiah against foreign currency increase/decrease by 50 points with all variables held constant, the income before tax for the period will be higher/lower by Rp348,172 (December 31, 2020: Rp390,686).

Credit risk

The Group has credit risk arising from credits granted to customers and placement of current accounts and deposits in banks.

Other than as disclosed below, the Group has no concentration of credit risk.

i. Cash and cash equivalents

Credit risk arising from placements of current accounts and deposits is managed in accordance with the Group's policy.

Investment of surplus funds are limited for each bank and reviewed annually by the Board of Directors. Such limits are set to minimize the concentration of credit risk and therefore mitigate financial loss through potential failure of the banks.

ii. Trade receivables

The Group's policy to manage credit risk of trade receivables is by applying prudent acceptance policies on its potential tenants and buyers, performing ongoing monitoring of credit portfolio as well as managing the collection of its receivables. As collateral to the building rental, the Group receives collateral in the form of tenant deposits.

At the reporting date, the Group's maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each class of financial assets presented in the consolidated statement of financial position.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

Risiko kredit (lanjutan)

Kelompok Usaha menilai piutang usaha setiap pelanggan secara individual pada setiap tanggal pelaporan, dimana piutang usaha yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang mengalami penurunan nilai adalah pelanggan yang mengalami kesulitan keuangan, wanprestasi dan pailit. Berdasarkan penelaahan terhadap status masing-masing akun piutang usaha, serta perhitungan matriks provisi, tidak ada penyisihan untuk kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha yang harus diakui pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

Risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Kelompok Usaha akan mengalami kesulitan dalam membayar liabilitas keuangannya. Kelompok Usaha mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang cukup dalam memenuhi kebutuhan kas jangka pendeknya. Kelompok Usaha juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tabel di bawah ini menggambarkan profil jatuh tempo atas liabilitas keuangan Kelompok Usaha berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan:

	31 Desember 2021/December 31, 2021		
	Dalam 1 tahun/ Within 1 year	Dalam waktu 2-5 tahun/ Within 2-5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years
Liabilitas keuangan			
Utang bank jangka pendek	210.000.000	-	-
Utang obligasi, neto	294.840.589	-	-
Utang usaha - pihak ketiga	78.792.947	-	-
Utang lain-lain - pihak ketiga	19.618.615	-	-
Utang dividen	1.208.440	-	-
Beban akrual	85.691.434	-	-
Liabilitas sewa	578.050	398.815	-
Pinjaman jangka panjang	4.000.000	-	-
Utang bank jangka panjang	380.775.000	2.164.565.000	370.930.000
Uang jaminan penyewa	19.339.042	34.189.147	-
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	86.839.816	247.077.029	-
Total	1.181.683.933	2.446.229.991	370.930.000
			Total

**37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (continued)**

Credit risk (continued)

The Group assesses trade receivables of each customer individually on each reporting date, where the trade receivables are classified as impaired financial assets when the customer is experiencing in financial difficulty, default and bankruptcy. Based on the review of the status of the individual trade receivable accounts, as well as the provision matrix computation, no provision for expected credit losses on trade receivables should be recognized as of December 31, 2021 and 2020.

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group will have difficulties in paying its financial liabilities. The Group manages its liquidity risk by maintaining an adequate level of cash and cash equivalents to cover its short-term cash requirement. The Group also evaluates the projected and actual cash flows routinely, as well as maturity date schedule of its financial assets and liabilities.

The tables below summarize the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual undiscounted payments:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
**Tanggal 31 Desember 2021
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko likuiditas (lanjutan)

37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES (continued)

Liquidity risk (continued)

31 Desember 2020/December 31, 2020

	Dalam 1 tahun/ Within 1 year	Dalam waktu 2-5 tahun/ Within 2-5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	
<u>Liabilitas keuangan</u>				<u>Financial liabilities</u>
Utang bank jangka pendek	210.000.000	-	-	Short-term bank loans
Utang usaha - pihak ketiga	106.716.153	-	-	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	43.410.943	-	-	Other payables - third parties
Utang dividen	1.208.440	-	-	Dividends payable
Beban akrual	83.527.158	-	-	Accrued expenses
Liabilitas sewa	571.423	589.990	-	Lease liabilities
Pinjaman jangka panjang	12.000.000	11.000.000	-	Long-term borrowing
Utang bank jangka panjang	8.400.000	2.463.470.000	452.800.000	Long-term bank loans
Uang jaminan penyewa	17.979.985	56.382.191	-	Tenant deposits
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	-	149.947.634	-	Deferred loan interest
Total	483.814.102	2.681.389.815	452.800.000	Total

Tabel berikut ini menunjukkan perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan:

The table below summarizes the changes in liabilities arising from financing activities:

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021/
Year ended December 31, 2021

	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas Neto/ Net Cash Flows	Beban Ditangguhkan/ Deferred Charges	Lain-lain/ Others	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang bank	3.114.991.526	(8.400.000)	3.938.719	-	3.110.530.245	Bank loans
Utang obligasi, neto	-	289.688.011	5.152.578	-	294.840.589	Bonds payable, net
Pinjaman jangka panjang	23.000.000	(19.000.000)	-	-	4.000.000	Long-term borrowing
Liabilitas sewa	1.161.413	(641.501)	-	456.953	976.865	Lease liabilities
Dividen kas	1.208.440	-	-	-	1.208.440	Cash dividends
Total liabilitas dari aktivitas pendanaan	3.140.361.379	261.646.510	9.091.297	456.953	3.411.556.139	Total liabilities from financing activities

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020/
Year ended December 31, 2020

	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas Neto/ Net Cash Flows	Beban Ditangguhkan/ Deferred Charges	Lain-lain/ Others	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang bank	3.153.526.892	(37.605.000)	(930.366)	-	3.114.991.526	Bank loans
Pinjaman jangka panjang	30.000.000	(7.000.000)	-	-	23.000.000	Long-term borrowing
Liabilitas sewa	672.168	(323.210)	-	812.455	1.161.413	Lease liabilities
Dividen kas	1.208.440	-	-	-	1.208.440	Cash dividends
Total liabilitas dari aktivitas pendanaan	3.185.407.500	(44.928.210)	(930.366)	812.455	3.140.361.379	Total liabilities from financing activities

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

38. TUNTUTAN HUKUM

- a. Pada tanggal 30 Mei 2018, PT Kereta Api Indonesia (Persero) ("KAI") mengajukan gugatan terhadap Perusahaan mengenai tanah yang terletak di Kampung Bandan, Jakarta Utara. Pada tanggal 16 Januari 2019 dalam surat putusan no. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr., Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menolak gugatan KAI terhadap Perusahaan. Pada tanggal 29 dan 30 Januari 2019, masing-masing KAI dan Perusahaan mengajukan upaya banding.

Pada tanggal 20 Maret 2020, Perusahaan menerima keputusan dalam surat putusan no. 720/PDT/2019/PT DKI tertanggal 6 Januari 2020 bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Januari 2019. Pada tanggal 13 April 2020, Perusahaan telah mengajukan memori kasasi kepada Mahkamah Agung. Berdasarkan memori kasasi yang diajukan oleh Perusahaan, KAI juga sudah mengajukan kontra memori kasasi kepada Mahkamah agung pada tanggal 4 Mei 2020. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Mahkamah Agung belum mengeluarkan keputusan terkait pengajuan kasasi.

Pada tanggal 18 Agustus 2021, Perusahaan menerima keputusan dalam surat putusan No. 596 K/Pdt/2021 bahwa Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi tertanggal 13 April 2020. Pada tanggal 9 Desember 2021, Perusahaan telah mengajukan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Mahkamah Agung belum mengeluarkan keputusan terkait pengajuan peninjauan kembali.

Manajemen berkeyakinan bahwa jangka waktu HGB dan hak untuk mengoperasikan tanah yang terletak di Kampung Bandan dapat diperpanjang.

38. LITIGATION

- a. On May 30, 2018, PT Kereta Api Indonesia (Persero) ("KAI") have filed a lawsuit against the Company for plots of lands located in Kampung Bandan, North Jakarta. On January 16, 2019 on decision letter no. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr., North Jakarta District Court have rejected KAI's lawsuit against the Company. On January 29 and 30, 2019, KAI and the Company, respectively, filed an objection.

On March 20, 2020 the Company received decision letter no. 720/PDT/2019/PT DKI dated January 6, 2020 stated DKI Jakarta High Court overruled North Jakarta High Court's verdict dated January 16, 2019. On April 13, 2020 the Company has submitted a cassation to the Supreme Court. Based on the cassation memory filed by the Company, KAI has also submitted a counter memory cassation to the Supreme Court on May 4, 2020. As of the completion date of the consolidated financial statements, the Supreme Court has not yet issued a decision regarding the appeal.

On August 18, 2021, the Company received the decision in its decision letter No. 596 K/Pdt/2021 that the Supreme Court rejected the cassation request dated April 13, 2020. On December 9, 2021, the Company submitted a judicial review to the Supreme Court. As of the completion date of the consolidated report, the Supreme Court has not yet issued a decision regarding the judicial review.

The management believes that the term of HGB and right to operate on lands located in Kampung Bandan can be extended.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

38. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

- b. Perusahaan telah mengajukan klaim kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) terhadap PT Pembangunan Perumahan (PP) atas pembangunan *Icon Complex Basement* yang belum diselesaikan seperti yang terteta dalam perjanjian. Gugatan ini bertujuan untuk meminta ganti rugi atas tertundanya penyelesaian proyek tersebut. PT PP juga mengajukan tuntutan balasan kepada Perusahaan. Berdasarkan hasil keputusan BANI pada tanggal 29 Maret 2021, BANI mengabulkan sebagian permohonan Perusahaan dan memutuskan Perusahaan wajib membayar bagian retensi dari total nilai kontrak kepada PP.

39. KELANGSUNGAN USAHA

Sektor usaha properti mengalami penurunan kegiatan usaha selama beberapa tahun terakhir ini terutama akibat dampak pandemi Covid-19 yang melanda dunia termasuk Indonesia, yang telah membawa dampak pada kondisi keuangan Kelompok Usaha. Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, Kelompok Usaha telah melaporkan total rugi komprehensif konsolidasian sebesar Rp411 miliar dan total liabilitas jangka pendek konsolidasiannya melebihi total aset lancar konsolidasiannya sebesar Rp1.098 miliar pada tanggal 31 Desember 2021.

Sehubungan dengan hal-hal di atas, Kelompok Usaha berencana untuk terus melakukan hal-hal berikut untuk memperbaiki kondisi keuangan:

- Memberikan harga kompetitif kepada pelanggan.
- Menerapkan pengetatan pengeluaran biaya.
- Mengkaji ulang keseluruhan strategi bisnis properti.
- Melakukan negosiasi kembali kontrak-kontrak dengan para pemasok dan kontraktor.
- Menjual aset-aset tertentu milik Perusahaan.

38. LITIGATION (continued)

- b. *The Company has filed a claim to Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) against PT Pembangunan Perumahan (PP) regarding the construction of Icon Complex Basement whereas PP had not finished the basement construction as stipulated under the agreement. This claim's purpose is to seek compensation for the delay in completion of this project. PT PP had also submitted a counter-claim against the Company. Based on BANI's decision on March 29, 2021, BANI partially grant the Company's request and decide that the Company has to pay the retention portion from total contract value to PP.*

39. GOING CONCERN

The property sector business has experienced a decline in business activities over the past few years, especially due to Covid-19 pandemic which impact all over the world including Indonesia, which have brought effect to the Group's financial condition. For the year ended December 31, 2021, the Group reported a consolidated total comprehensive loss of Rp411 billion and its consolidated total current liabilities exceeded its consolidated total current assets by Rp1,098 billion as of December 31, 2021.

In connection with above matters, the Group plans to continuously do the following to improve the financial condition:

- *Offer at competitive prices to customers.*
- *Implementation of cost saving program.*
- *Review overall property business strategy.*
- *Renegotiate terms of contracts with suppliers and contractors.*
- *Sell certain of the Company's assets.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

39. KELANGSUNGAN USAHA (lanjutan)

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, Kelompok Usaha sedang berupaya untuk melaksanakan seluruh rencana di atas, oleh karena itu terdapat ketidakpastian material pada tanggal 31 Desember 2021, yang dapat menyebabkan keraguan signifikan pada kemampuan Kelompok Usaha untuk melanjutkan sebagai entitas yang berkelanjutan.

Selain rencana diatas, pada tahun 2021, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I dan II Tahun 2021 dengan nilai nominal sebesar Rp204.325.000 dan Rp92.000.000, masing-masing digunakan untuk kebutuhan modal kerja Kelompok Usaha (Catatan 16).

Pada tahun 2021 dan 2020, Kelompok Usaha telah berhasil memperoleh persetujuan bank dalam merestrukturisasi pinjaman bank dan dapat menunda pembayaran pokok dan bunga (Catatan 15).

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun berdasarkan akuntansi kelangsungan usaha yang mengasumsikan bahwa aset Kelompok Usaha akan direalisasi dan liabilitas akan diselesaikan dalam kegiatan usaha normal. Laporan keuangan konsolidasi tidak termasuk penyesuaian yang mungkin timbul dari ketidakpastian tersebut di atas.

**40. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PERIODE
PELAPORAN**

- a. Sejak tanggal 1 Januari 2022 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan telah melakukan pembayaran angsuran pokok atas fasilitas pinjaman kepada PT Batavia Prosperindo Finance Tbk. sebesar Rp3.640.187 (Catatan 33f).
- b. Sejak tanggal 1 Januari 2022 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas utang bank kepada Bank Mandiri sebesar Rp3.000.000 (Catatan 15).

39. GOING CONCERN (continued)

As of the completion date of these consolidated financial statements, the Group is still in process to execute all of the above plans, therefore there is material uncertainty as of December 31, 2021 that may cast significant doubt on the Group' ability to continue as a going concern entity.

In addition to above plans, In 2021, the Company has issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I and II Year 2021 with nominal value of Rp204,325,000 and Rp92,000,000, respectively, which was used for working capital requirements of the Group (Note 16).

In 2021 and 2020, the Group has successfully obtained banks approval in restructuring its bank loans and was able to defer the scheduled principal and interest settlements (Note 15).

The consolidated financial statements have been prepared a going concern basis of accounting which assumes that Group's assets will be realized and liabilities will be settled within the normal course of business. The consolidated financial statements do not include any adjustment that might result from the abovementioned uncertainties.

**40. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE
REPORTING PERIOD**

- a. *Since January 1, 2022 until the completion of the consolidated financial statements, the Company has settled principal of loan facility from PT Batavia Prosperindo Finance Tbk. amounting to Rp3,640,187 (Note 33f).*
- b. *Since January 1, 2022 until the completion of this consolidated financial statements, the Company has partially settled bank loans from Bank Mandiri amounting to Rp3,000,000 (Note 15).*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021
**dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut**
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES**
**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
**As of December 31, 2021 and
For the Year then Ended**
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**40. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PERIODE
PELAPORAN (lanjutan)**

- c. Sejak tanggal 1 Januari 2022 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan telah melakukan pembayaran utang bank atas fasilitas FLKK kepada Bank Victoria sebesar Rp150.000 (Catatan 15).
- d. Sejak tanggal 1 Januari 2022 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, PA telah melakukan pembayaran utang bank kepada Bank Victoria sebesar Rp75.000 (Catatan 15).
- e. Pada tanggal 9 Februari 2022, Perusahaan mendapatkan persetujuan fasilitas kredit baru berupa Pinjaman Transaksi Khusus dari PT Bank MNC Internasional Tbk. dengan jumlah maksimum sebesar Rp250.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 12,50% per tahun dengan jangka waktu 7 (tujuh) bulan setelah tanda tangan akad kredit dan dapat diperpanjang sampai 12 (dua belas) bulan. Fasilitas ini digunakan untuk modal kerja dan pelunasan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021 dan pengambilalihan jaminan dari Wali Amanat. Pinjaman ini dijaminkan dengan akta pemberian hak tanggungan atas tanah di Kemang atas nama PT Prima Delta Sejahtera dan akta pemberian hak tanggungan atas tanah di Tanjung Api-Api atas nama PT Mitra Terminal Transportasi dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

**40. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE
REPORTING PERIOD (continued)**

- c. Since January 1, 2022 until the completion of this consolidated financial statements, the Company has partially settled bank loans of FLKK credit facility from Bank Victoria amounting to Rp150,000 (Note 15).
- d. Since January 1, 2022 until the completion of this consolidated financial statements, PA has partially settled bank loans from Bank Victoria amounting to Rp75,000 (Note 15).
- e. On February 9, 2022, the Company obtained a new approval of credit facility from PT Bank MNC Internasional Tbk. with maximum principal amount of Rp250,000,000. This credit facility bears interest of 12.50% per annum with a term of 7 (seven) months after signing the credit agreement and could be extended until 12 (twelve) months. This facility is used for working capital and repayment of Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year 2021 and take over of collateral from the trustee. This loan is secured by mortgage deed of land located in Kemang under the name of PT Prima Delta Sejahtera and mortgage deed of land located in Tanjung Api-Api under the name of PT Mitra Terminal Transportasi and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.