



**PT PP PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK/
AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DESEMBER 2022 DAN 2021
serta untuk tahun yang berakhir
pada tanggal-tanggal tersebut
dan laporan auditor independen/
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
and for the years then ended and
independent auditor's report**



**PT PP PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022 Dan 2021
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal-Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**PT PP PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES**
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
As at December 31, 2022 And 2021
And For the Years Then Ended
**(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)**

Daftar Isi

Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 2
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian.....	6 – 132

**Halaman/
Page**

Table of Contents

Director's Statement Letter	
Independent Auditor's Report	
.....Consolidated Statement of Financial Position	
.....Consolidated Statement of Profit or Lossand Other Comprehensive Income	
.....Consolidated Statement ofChanges in Equity	
.....Consolidated Statement of Cash Flows	
Notes to the ConsolidatedFinancial Statements	



PROPERTI

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2022 DAN 2021**

**PT PP PROPERTI Tbk
("Perusahaan") DAN ENTITAS ANAK**

Atas nama dan mewakili Dewan Direksi, Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	:	Yuyus Juarsa	:	Name
Alamat Kantor	:	Jl. Letjend. TB Simatupang No 57 Jakarta	:	Office Address
Alamat Domisili	:	Citra Grand Blok I 8 No 1 Cluster Green Valley	:	Domicile as Stated in ID Card
Nomor Telepon	:	(021) 8779 2734	:	Phone Number
Jabatan	:	Direktur Utama / President Director	:	Position
 Nama	:	Deni Budiman	:	Name
Alamat Kantor	:	Jl. Letjend. TB Simatupang No 57 Jakarta	:	Office Address
Alamat Domisili	:	Jl. Oliana No. 26, Rancasari, Bandung	:	Domicile as Stated in ID Card
Nomor Telepon	:	(021) 8779 2734	:	Phone Number
Jabatan	:	Direktur Keuangan / Finance Director	:	Position

Menyatakan bahwa :

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

PT PP PROPERTI Tbk

Plaza PP- Lantai 7
Jl. Letjend. TB. Simatupang No. 57
Pasar Rebo – Jakarta 13760
Telepon : (021) 877 92734
Fax : (021) 841 5606
Email : headoffice@pp-properti.com

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY ON
THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2022 AND 2021**

**PT PP PROPERTI Tbk
("the Company") AND ITS SUBSIDIARIES**

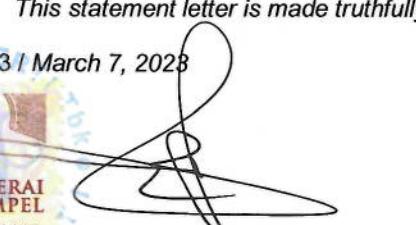
For and on behalf of Board of Director, We, the undersigned:

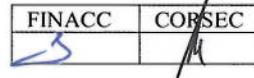
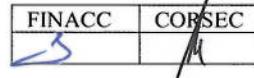
- Declare that:*
1. We are responsible for the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements;
 2. The Consolidated Financial Statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
 3. a. All information contained in the Consolidated Financial Statements are complete and correct; and
b. The Company and its subsidiaries' Consolidated Financial Statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts.
 4. We are responsible for the Company's and its subsidiaries' internal control system.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 7 Maret 2023 / March 7, 2023


(Yuyus Juarsa)
Direktur Utama / President Director


(Deni Budiman)
Direktur Keuangan / Finance Director

FINACC	CORSEC
	

The original report included herein is in the Indonesian language.

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00107/2.1051/AU.1/03/0555-2/1/III/2023

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT PP PROPERTI Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT PP Properti Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya (secara kolektif disebut sebagai "Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami. Kami independen terhadap Grup berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Report No. 00107/2.1051/AU.1/03/0555-2/1/III/2023

*The Shareholders, Boards of Commissioners and Directors
PT PP PROPERTI Tbk*

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT PP Properti Tbk (the "Company") and its subsidiaries (collectively referred to as the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2022, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2022, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Halaman 2

Penilaian penurunan nilai piutang usaha

Lihat catatan 3h (Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Yang Penting – Instrumen Keuangan) dan catatan 6 (Piutang Usaha).

Pada tanggal 31 Desember 2022, Grup memiliki piutang usaha bruto sebesar Rp3.987.004.226.934 dan cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha sebesar Rp45.356.426.542. Pada tahun berjalan, Grup juga mencatat pemulihan atas cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha sebesar Rp19.464.755.573.

Cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha merupakan estimasi terbaik manajemen pada tanggal pelaporan atas kerugian kredit ekspektasional (KKE) berdasarkan PSAK 71 "Instrumen Keuangan".

Kami fokus pada area ini karena penentuan atas KKE memerlukan pertimbangan dan asumsi manajemen seperti segmentasi portofolio yang memiliki karakteristik risiko kredit serupa, pemilihan model yang tepat, dan penentuan parameter kunci yang relevan, dan indikator ekonomi untuk perkiraan masa depan, memiliki tingkat ketidakpastian estimasi yang tinggi termasuk dampak dari Covid-19.

Bagaimana audit kami telah merespon Hal Audit Utama

- Kami memperoleh pemahaman tentang pendekatan manajemen dalam menghitung KKE dan pengendalian internal utama atas perhitungan KKE;
- Kami telah memperoleh perhitungan manajemen atas KKE dari piutang usaha dan melakukan pengujian substantif sebagai berikut:
 - i. Kami menguji akurasi matematis dan konsistensi rumus yang digunakan dalam perhitungan ECL;
 - ii. Berdasarkan uji petik, kami telah memeriksa input utama model KKE ke data aktual yang tersedia termasuk data historis dan data pada tanggal pengukuran, untuk menilai keakuratan dan kelengkapannya;
 - iii. Kami melakukan penilaian atas analisis model yang dilakukan manajemen atas pemilihan indikator ekonomi dengan melakukan pembandingan atas perkiraan sejumlah sampel faktor makro ekonomi;
 - iv. Kami mengevaluasi sensitifitas estimasi atas KKE terhadap perubahan asumsi utama untuk menilai kewajaran KKE yang dihitung oleh manajemen.

Page 2

Impairment assessment of trade accounts receivable

Refer to Note 3h (Summary of Significant Accounting Policies – Financial Instruments) and Note 6 (Trade Accounts Receivable).

As at December 31, 2022, the Group recognized gross trade accounts receivable amounting to Rp3,987,004,226,934 and allowance for impairment losses on trade accounts receivable amounting to Rp45,356,426,542. During the current year, the Group also recognized a reversal of impairment loss on trade accounts receivable amounting to Rp19,464,755,573.

The allowance for impairment losses on trade accounts receivable represents management's best estimate at the reporting date of the expected credit losses (ECL) under PSAK 71, "Financial Instruments".

We focused on this area since the determination of ECL involves significant management judgment and assumptions such as segmentation of portfolios sharing similar credit risk characteristics, selection of appropriate models, determination of relevant key parameters, and economic indicators for forward-looking measurement; and is subject to a high degree of estimation uncertainty including the impact of Covid-19.

How our audit addressed the Key Audit Matter

- We obtained an understanding of management's approach in calculating the ECL and key internal controls over the measurement of ECL;
- We obtained management's calculation of ECL on trade accounts receivable and performed substantive testing as follows:
 - i. We tested the mathematical accuracy and consistency of formula used in the ECL calculation;
 - ii. On a sample basis, we examined key inputs to the ECL models against the actual data available, including historical data and data at the measurement date, to assess their accuracy and completeness;
 - iii. We have assessed management's model analysis of the selection of economic indicators by benchmarking the forecast for a sample of macro economic factors to a variety of external resources;
 - iv. We evaluated the sensitivity of the estimated ECL to changes to key assumptions in order to assess the adequacy of the ECL determined by management.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Halaman 3

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, tetapi tidak mencantumkan laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang teridentifikasi di atas, jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca laporan tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat yang akan dilakukan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian

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.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Grup atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistik selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Grup.

Page 3

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report as at December 31, 2022 and for the year then ended, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the 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.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Halaman 4

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisme profesional selama audit. Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.

Page 4

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit 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 Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*

The original report included herein is in the Indonesian language.

Halaman 5

- Mengelarasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

Page 5

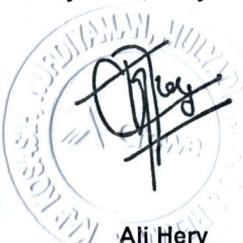
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan



Ali Hery

Izin Akuntan Publik/Public Accountant License No. AP.0555
7 Maret 2023/March 7, 2023



PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
**(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

PT PP PROPERTI Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2022 AND 2021 AND
**(Expressed of Rupiah,
unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	5, 41	1.482.260.092.259	1.689.094.320.891	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha - bersih	6			<i>Trade accounts receivable - net</i>
Pihak berelasi	41	211.270.549.204	143.508.023.974	<i>Related party</i>
Pihak ketiga		2.370.019.726.548	1.600.425.187.971	<i>Third parties</i>
Piutang lain-lain	7			<i>Other receivables</i>
Pihak berelasi	41	67.435.083.607	63.848.450.535	<i>Related parties</i>
Pihak ketiga		33.223.689.178	28.229.715.176	<i>Third parties</i>
Persediaan	8	8.856.468.994.322	9.449.749.873.735	<i>Inventories</i>
Pajak dibayar dimuka	9	94.712.512.216	274.028.775.839	<i>Prepaid taxes</i>
Biaya dibayar dimuka	10	60.188.539.933	52.969.991.267	<i>Prepaid expenses</i>
Uang muka	11	51.194.563.920	66.236.928.480	<i>Advances</i>
Aset lancar lainnya		24.882.750	24.882.749	<i>Other current assets</i>
		13.226.798.633.937	13.368.116.150.617	
Aset tidak lancar yang dimiliki untuk dijual	1	393.205.240.541	-	<i>Non-current assets held-for-sale</i>
Jumlah Aset Lancar		13.620.003.874.478	13.368.116.150.617	<i>Total Current Assets</i>
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Piutang usaha	6			<i>Trade accounts receivable</i>
Pihak berelasi	41	75.513.600.000	143.276.125.230	<i>Related party</i>
Pihak ketiga		1.284.843.924.640	698.445.078.941	<i>Third parties</i>
Tanah akan dikembangkan	12	3.831.650.243.724	3.567.103.689.902	<i>Land for development</i>
Investasi pada entitas asosiasi	13	139.055.510.723	144.077.975.344	<i>Investment in associates</i>
Investasi ventura bersama	14	164.578.428.733	174.239.284.535	<i>Investment in joint ventures</i>
Investasi jangka panjang lainnya	15	21.234.026.000	21.234.026.000	<i>Other long-term investments</i>
Aset hak-guna - bersih	16	479.270.921	890.074.565	<i>Right-of-use assets - net</i>
Properti investasi	17	1.514.726.765.998	1.541.917.364.000	<i>Investment properties</i>
Aset tetap - bersih	18	1.152.905.207.878	1.393.557.773.191	<i>Property and equipment - net</i>
Aset tidak berwujud - bersih	19	8.008.595.574	33.569.541.250	<i>Intangible assets - net</i>
Jumlah Aset Tidak Lancar		8.192.995.574.191	7.718.310.932.958	<i>Total Non-Current Assets</i>
JUMLAH ASET		21.812.999.448.669	21.086.427.083.575	TOTAL ASSETS

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

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
**(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

PT PP PROPERTI Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2022 AND 2021 AND
**(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)**

Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha	20		
Pihak berelasi	41	942.284.009.427	1.232.364.433.419
Pihak ketiga		1.501.727.604.762	1.251.074.526.406
Utang lain-lain	21		
Pihak berelasi	41	1.057.831.608.064	295.000.000.000
Pihak ketiga		296.861.677.111	323.276.963.301
Utang pajak	22	254.079.909.058	138.933.576.021
Utang bank	29	992.099.454.182	115.679.828.837
Biaya yang masih harus dibayar	23	527.691.799.071	511.569.631.182
Uang muka pelanggan	24	716.683.854.418	990.749.438.609
Pendapatan diterima dimuka	25	19.583.674.206	13.612.219.897
Uang jaminan	26	11.104.276.753	11.666.923.132
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Liabilitas sewa		400.062.855	400.062.855
Utang bank	29	576.868.507.871	748.720.255.738
Utang obligasi	30	683.565.000.000	1.809.308.803.026
Surat utang jangka menengah	27	30.000.000.000	120.000.000.000
		7.610.781.437.778	7.562.356.662.423
Liabilitas terkait langsung dengan aset tidak lancar yang dimiliki untuk dijual	1	26.523.220.909	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		7.637.304.658.687	7.562.356.662.423
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Liabilitas program imbalan kerja	28	2.653.187.131	5.782.639.317
Uang muka pelanggan	24	965.270.998.170	767.933.398.387
Utang lain-lain	21		
Pihak berelasi	41	6.076.204.803.174	5.710.528.969.941
Pihak ketiga		87.773.391.950	88.109.315.316
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Liabilitas sewa		174.374.824	616.329.487
Utang bank	29	1.515.574.810.172	1.703.257.465.485
Utang obligasi	30	372.479.221.669	719.698.509.899
Surat utang jangka menengah	27	600.000.000.000	30.000.000.000
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		9.620.130.787.090	9.025.926.627.832
JUMLAH LIABILITAS		17.257.435.445.777	16.588.283.290.255
EKUITAS			
Modal saham - nilai nominal Rp.25 per saham			
Modal dasar - 146.112.960.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 61.675.671.883 saham	31	1.541.891.797.075	1.541.891.797.075
Tambahan modal disetor	32	1.745.915.355.605	1.745.915.355.605
Komponen ekuitas lainnya	1	3.370.000.000	-
Penghasilan komprehensif lain		276.136.881.852	505.956.591.261
Saldo laba:			
Ditetukan penggunaannya	31	106.993.394.496	105.975.514.164
Belum ditetukan penggunaannya		317.705.965.698	62.807.526.438
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk			
Kepentingan non pengendali	33	3.992.013.394.726	3.962.546.784.543
Jumlah Ekuitas		563.550.608.166	535.597.008.777
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		21.812.999.448.669	21.086.427.083.575
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Trade accounts payable			
Related parties			
Third parties			
Other payables			
Related party			
Third parties			
Taxes payable			
Bank loans			
Accrued expenses			
Advances from customers			
Unearned revenue			
Security deposits			
Current maturity of long term liabilities			
Lease liabilities			
Bank loans			
Bonds payable			
Medium-term notes			
Liabilities directly associated with non-current assets classified as held-for-sale			
Total Current Liabilities			
NON-CURRENT LIABILITIES			
Employment benefit liabilities			
Advances from customers			
Other payables			
Related party			
Third parties			
Long - term liabilities - net of current maturity			
Lease liabilities			
Bank loans			
Bonds payable			
Medium-term notes			
Total Non-Current Liabilities			
TOTAL LIABILITIES			
EQUITY			
Capital stock - par value of Rp25 per share			
Authorized capital - 146,112,960,000 shares			
Issued and fully paid capital - 61,675,671,883 shares			
Additional paid-in capital			
Other component of equity			
Others comprehensive income			
Retained earnings:			
Appropriated			
Unappropriated			
Equity attributable to owners of the Company			
Non-controlling interests			
Total Equity			
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY			

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

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
PENDAPATAN USAHA	34	1.704.677.634.556	862.464.587.830	REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN	35	(1.460.964.172.241)	(766.019.821.079)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR		243.713.462.315	96.444.766.751	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA	36	(54.506.710.882)	(56.417.681.215)	OPERATING EXPENSES
Beban keuangan		(121.724.480.882)	(135.552.203.283)	Finance costs
Pemulihan (beban)				Reversal (provision) of impairment loss
cadangan kerugian penurunan nilai	5,6	20.002.196.760	(1.116.112.935)	Bargain purchase gain on acquisition of a subsidiary
Keuntungan pembelian diskon atas akuisisi entitas anak	1	-	51.792.546.573	Other income (expenses) - net
Penghasilan (beban) lain-lain - bersih	37	12.256.003.977	45.320.855.220	Share in (loss) profit of associates and joint ventures
Bagian (rugi) laba entitas asosiasi dan ventura bersama	38	383.937.708	(681.282.407)	(Loss) gain on fair value changes of investment properties
(Kerugian) keuntungan dari perubahan nilai wajar properti investasi	17	(33.492.927.425)	44.956.510.104	Final income tax expense
Beban pajak penghasilan final		(41.321.439.585)	(22.021.978.289)	
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		25.310.041.986	22.725.420.519	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	39	(1.035.627.120)	(1.705.522.592)	INCOME TAX EXPENSE
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		24.274.414.866	21.019.897.927	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi :				Items that may not be reclassified subsequently to profit or loss :
Surplus revaluasi aset tetap		5.164.038.324	25.085.473.043	Gain on revaluation of property and equipment
Pengukuran kembali atas kewajiban program imbalan pasti		990.843.450	(31.241.338)	Remeasurement of defined benefits obligation
Jumlah penghasilan komprehensif lain		6.154.881.774	25.054.231.705	Total other comprehensive income
LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		30.429.296.640	46.074.129.632	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
Laba bersih periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Profit for the period attributable to:
Pemilik entitas induk		19.941.728.409	20.357.606.631	Owners of the Company
Kepentingan non pengendali		4.332.686.457	662.291.296	Non-controlling interests
Laba bersih tahun berjalan		24.274.414.866	21.019.897.927	Profit for the year
Jumlah laba komprehensif periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Total comprehensive income for the period attributable to:
Pemilik entitas induk		26.096.621.196	45.142.859.788	Owners of the Company
Kepentingan non pengendali		4.332.675.444	931.269.844	Non-controlling interests
Jumlah Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan		30.429.296.640	46.074.129.632	Total comprehensive income for the year
Laba per saham dasar	40	0,34	0,35	Basic and diluted earnings per share

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

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
**(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

PT PP PROPERTI Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
**(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)**

Catatan/ Notes	Modal saham/ Capital stock	Tambah modal disetor/ Additional paid-in capital	Komponen Ekuitas Lainnya/ Other Component of Equity	Penghasilan komprehensif lain/ Other comprehensive income				Jumlah/ Total	Kepentingan Non Pengendali/ Non-Controlling Interests	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	<i>Balance as of January 1, 2021</i>
				Surplus Revaluasi Aset Tetap/ Revaluation surplus on property and equipment	Pengukuran kembali atas program imbalan pasti/ Remeasurement of defined benefits obligation	Laba Ditahan/ Retained Earnings	Sudah Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated	Belum Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated			
Saldo per 1 Januari 2021	1.541.891.797.075	1.745.915.355.605	-	480.515.378.335	655.959.769	101.523.074.712	46.902.359.259	3.917.403.924.755	534.665.738.933	4.452.069.663.688	
Laba bersih komprehensif tahun berjalan	-	-	-	24.816.494.495	(31.241.338)	-	20.357.606.631	45.142.859.788	931.269.844	46.074.129.632	Total comprehensive income for the year
Cadangan	31	-	-	-	-	-	4.452.439.452	(4.452.439.452)	-	-	Appropriation of general reserves
Saldo per 31 Desember 2021	1.541.891.797.075	1.745.915.355.605	-	505.331.872.830	624.718.431	105.975.514.164	62.807.526.438	3.962.546.784.543	535.597.008.777	4.498.143.793.320	<i>Balance as of December 31, 2021</i>
Laba bersih komprehensif tahun berjalan	-	-	-	5.164.038.324	990.843.450	-	19.941.728.409	26.096.610.183	4.332.675.444	30.429.285.627	Total comprehensive income for the year
Pengaruh perubahan ekuitas pada entitas anak	1	-	-	-	-	-	-	-	1.683.423.945	1.683.423.945	Impact of changes in equity of a subsidiary
Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan non pengendali yang disebabkan oleh divestasi saham PT PPRO	1, 33	-	-	3.370.000.000	-	-	-	3.370.000.000	21.937.500.000	25.307.500.000	Difference in value of equity transaction with non-controlling interest due to divestment of PT PPRO
Pelepasan aset tetap	18	-	-	-	(235.974.591.183)	-	-	235.974.591.183	-	-	Assets disposal Appropriation of general reserves
Cadangan	31	-	-	-	-	-	1.017.880.332	(1.017.880.332)	-	-	
Saldo per 31 Desember 2022	1.541.891.797.075	1.745.915.355.605	3.370.000.000	274.521.319.971	1.615.561.881	106.993.394.496	317.705.965.698	3.992.013.394.726	563.550.608.166	4.555.564.002.892	<i>Balance as of December 31, 2022</i>

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

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)

	2022	2021	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	253.245.555.761	550.923.517.894	Cash receipts from customers
Pembayaran kas kepada:			Cash paid to:
Pemasok dan lainnya	(351.896.910.508)	(510.504.611.024)	Suppliers and others
Direksi dan karyawan	(43.392.065.454)	(42.286.984.568)	Directors and employees
Kas digunakan untuk operasi	(142.043.420.201)	(1.868.077.698)	Cash used in operations
Pembayaran beban keuangan	(121.724.480.882)	(135.552.203.283)	Finance cost paid
Penerimaan pajak	68.272.641.015	67.720.474.967	Tax refund received
Pembayaran pajak penghasilan	(13.977.472.134)	(37.111.126.691)	Income tax paid
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(209.472.732.202)	(106.810.932.705)	Net Cash Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES
Penambahan tanah yang akan dikembangkan	(586.313.381.694)	(956.922.218.771)	Addition to land for development
Perolehan aset tetap	(90.957.402.455)	(159.202.775.098)	Acquisition of property and equipment
Penerimaan Penjualan Saham Anak Perusahaan	26.325.000.000	-	Proceeds from partial sale of a subsidiary
Akuisisi entitas anak	-	(6.168.778.262)	Acquisition of a subsidiary
Penambahan investasi pada entitas asosiasi	(5.700.000.000)	-	Additional investment on investment of associate
Penerimaan investasi entitas asosiasi	-	70.087.500.000	Proceeds from sale of an associate
Penempatan investasi ventura bersama	(440.141.783)	(754.418.144)	Placement in investment in joint ventures
Penerimaan dividen dari investasi ventura bersama	15.507.399.914	6.800.000.000	Dividends receive from investment in joint ventures
Piutang lain-lain pihak berelasi	(3.586.633.072)	(2.082.161.569)	Other receivables from a related party
Penerimaan bunga bank	2.953.500.385	8.697.455.670	Interests received
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(642.211.658.705)	(1.039.545.396.174)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan obligasi	336.000.000.000	641.000.000.000	Proceeds from issuance of bonds
Pembayaran obligasi	(1.811.500.000.000)	(923.000.000.000)	Payment of bonds payable
Pembayaran biaya emisi obligasi	(1.606.631.372)	(4.328.573.483)	Payment of bond issuance costs
Pembayaran surat utang jangka menengah	(120.000.000.000)	(680.000.000.000)	Repayment of medium-term notes
Penerimaan surat utang jangka menengah	600.000.000.000	-	Proceeds from medium-term notes
Penerimaan utang dari induk Perusahaan	1.128.507.441.297	3.665.528.969.940	Proceeds from parent Company loans
Kepentingan non pengendali	1.683.423.945	-	Proceeds from additional capital contribution from non-controlling interest
Pembayaran utang bank	(1.054.025.970.916)	(658.434.089.319)	Payment of bank loans
Penambahan utang bank	1.570.911.193.081	393.973.977.873	Proceeds from bank loans
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	649.969.456.035	2.434.740.285.011	Net Cash Provided by Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(201.714.934.872)	1.288.383.956.132	NET INCREASE (DECREASE) CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	1.689.094.320.891	400.710.364.759	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	1.487.379.386.019	1.689.094.320.891	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

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

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT PP Properti Tbk (selanjutnya disebut "Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No.18 tanggal 12 Desember 2013, yang dibuat di hadapan Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., di Jakarta, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan No. AHU-04852.AH.01.01.Tahun 2014 tanggal 5 Februari 2014, serta diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI No. 47, tanggal 13 Juni 2014.

Anggaran Dasar Perusahaan yang termuat dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir Akta Notaris No. 17 Fathiah Helmi SH, notaris di Jakarta, tanggal 6 Juni 2022 terkait perubahan susunan manajemen. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH. 01.09-0020162 tanggal 9 Juni 2022.

PT PP (Persero) Tbk adalah entitas induk Perusahaan yang sahamnya masing-masing satu lembar saham Seri A Dwiwarna dan 51% saham Seri B dimiliki oleh Pemerintah Republik Indonesia. Pemerintah Republik Indonesia adalah entitas induk terakhir dalam kelompok usaha.

Perusahaan beralamat di Gedung PP Plaza, Jln. Letjen TB Simatupang No.57, Pasar Rebo, Jakarta Timur.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada Desember 2013.

b. Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan dari Perusahaan ini adalah untuk berusaha dalam bidang Jasa, Pembangunan dan Perdagangan.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

1. Kegiatan usaha utama sebagai berikut:

- Mencakup kegiatan penyediaan jasa konsultasi arsitek, seperti jasa arsitektur perancangan gedung dan *drafting*, jasa arsitektur perencanaan perkotaan dan arsitektur *landscape*, jasa arsitektur pemugaran bangunan bersejarah, termasuk jasa inspeksi gedung atau bangunan.

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT PP Properti Tbk (herein after referred as the "Company") was established based on the Deed of the decision of the Extraordinary General Meeting of the Shareholders No.18 dated December 12, 2013, of Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., notary in Jakarta, which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his letter No. AHU-04852.AH.01.01.Tahun 2014 dated February 5, 2014, and was published in the State Gazette No. 47, dated June 13, 2014.

The Articles of Association of the Company have been amended several times, most recently by Notarial Deed No.17 dated June 6, 2022 of Fathiah Helmi SH, notary in Jakarta, regarding changes in the management of the Company. The Deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his decision letter No. AHU-AH.01.09-0020162 dated June 9, 2022.

PT PP (Persero) Tbk is the parent entity of the Company of which the Government of Republic of Indonesia owns one A Class Dwiwarna share and 51% of B Class shares. The Government of the Republic of Indonesia is the ultimate parent entity of the bussines group.

The Company is located at PP Plaza Building, Jln. Letjen TB Simatupang No.57, Pasar Rebo, East Jakarta.

The Company commenced its commercial operations in December 2013.

b. Purpose and Objectives

The purposes and objectives of the Company are to engage in business activities in the Services, Development and Trading industries.

To achieve the above purposes and objectives, the Company carried out the following business activities:

1. *The main business activities are as follows:*

- *Activities to provide architecture consulting services, such as building design and drafting architecture services, urban planning and landscape architecture services, renovation services for historic buildings, including building or building inspection architecture services.*

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

- Mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat milik sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kaveling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
 - Mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
 - Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan, penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang lima sampai hotel bintang satu yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.
 - Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang merupakan rumah-rumah pribadi yang khusus disewakan kepada wisatawan berikut fasilitasnya dan dikelola sendiri oleh pemiliknya.
 - Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan.
- Purchasing, selling, leasing and operating real estate both owned or leased, such as apartment buildings, residential buildings and non-residential buildings (such as exhibition places, personal storage facilities, shopping centers and others) as well as the provision of houses and flats or apartments with or without furniture to be used permanently, either monthly or annually. These include the sale of land, the development of buildings for self-operation (for leasing spaces in the building), the distribution of real estate into land plots without land development and the operation of a residential area for movable houses.
- Providing real estate on a fee or contract basis, including services related to real estate such as real estate agents and brokerage activities, intermediaries for purchasing, selling and leasing real estate on a remuneration or contract basis, managing real estate on a remuneration or contract basis, real estate appraisal services and real estate will holder agents.
- Providing services, accommodation, food and beverages and other services to public through the use of part of or the entire building. These businesses are managed commercially and comply with the requirement of five-star to one-star hotel regulations issued by the government agency regulating the industry.
- Providing accommodation services to public in the form of private houses and related facilities, specifically rented to tourists and self-managed by the owner.
- Providing accommodation services to public by managing apartment properties as hotels for temporary stay purpose and with the charge rate calculations in accordance with the prevailing regulation.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

- Mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk tempat tinggal, seperti rumah tempat tinggal, apartemen dan kondominium, termasuk pembangunan gedung untuk tempat tinggal yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat tinggal.
- Mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk perkantoran, seperti kantor dan rumah kantor, termasuk pembangunan gedung untuk perkantoran yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perkantoran.
- Mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk perbelanjaan, seperti mall, toserba, toko, rumah toko (ruko) dan warung, termasuk pembangunan ruko yang dikerjakan oleh Perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perbelanjaan.
- Mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk penginapan, seperti hotel dan losmen. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung penginapan.
- Mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk tempat hiburan, seperti bioskop, gedung kesenian dan gelanggang olahraga, termasuk pembangunan gedung untuk tempat hiburan yang dikerjakan oleh Perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat hiburan dan olahraga.
- Mencakup kegiatan usaha perdagangan eceran berbagai jenis barang kebutuhan yang utamanya bahan makanan/minuman, minuman atau tembakau dengan harga yang sudah ditentukan serta pembeli mengambil dan membayar sendiri kepada kasir (*self service/swalayan*). Di samping itu juga dapat menjual beberapa barang bukan makanan seperti pakaian, perabot rumah tangga, mainan anak-anak, kosmetik dan pakaian.
- *Building construction businesses that are used for housing, such as residential homes, apartments and condominiums, including the construction of buildings for residential use that are carried out by real estate companies with the aim to be sold and activities to change and renovate residential buildings.*
- *Building construction businesses used for offices, such as offices and home offices, including the construction of buildings for offices that are carried out by real estate companies with the aim to be sold and the activities of changing and renovating office buildings.*
- *Building construction businesses that are used for shopping, such as malls, department stores, shops, shop houses and stalls, including the construction of shop houses that are carried out by real estate companies with the aim to be sold and the activities of changing and renovating shopping buildings.*
- *Building construction businesses used for accommodation, such as hotels and inns, including the activities to change and renovate the property.*
- *Building construction businesses that are used for entertainment venues, such as theaters, art buildings and sports venues, including the construction of buildings for entertainment venues carried out by real estate companies with the aim of being sold and the activities to change and renovate entertainment and sports buildings.*
- *Retail trading business activities of various types of goods, mainly food/beverage ingredients, beverages or tobacco at a fixed price wherein the buyer takes the goods and pays directly to the cashier (*self service*). In addition, it can also sell some non-food items such as clothing, household furniture, children's toys, cosmetics and clothing.*

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

-
2. Kegiatan usaha penunjang yang mendukung kegiatan usaha utama Perusahaan adalah:
- Mencakup usaha yang kegiatannya sebagai perantara penjualan paket wisata yang dikemas oleh biro perjalanan wisata; melakukan pemesanan tiket angkutan udara, laut dan darat, baik untuk tujuan dalam negeri maupun luar negeri; melakukan pemesanan akomodasi, restoran dan tiket pertunjukan seni budaya, serta kunjungan ke obyek dan daya tarik wisata; dan melakukan pengurusan dokumen perjalanan berupa paspor dan visa atau dokumen lain yang dipersamakan.
 - Mencakup usaha jasa pelayanan pengiriman barang yang dilakukan oleh swasta selain kegiatan pengiriman yang dilakukan oleh pos universal. Kegiatannya mencakup pengumpulan, pemrosesan, pengangkutan dan pengantaran baik domestik maupun internasional.
 - Secara khusus menyediakan sebuah gabungan jasa penunjang, seperti pembersihan interior umum, pemeliharaan, pembuangan sampah, penjagaan dan pengamanan, pengiriman surat, penerimaan tamu, pencucian pakaian dan jasa yang berhubungan untuk menunjang operasional dalam fasilitas klien.
 - Mencakup kegiatan dari Perusahaan holding, yaitu Perusahaan yang menguasai asset dari sekelompok Perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "Holding Companies" tidak terlibat dalam kegiatan usaha Perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat dan perunding dalam merancang merger dan akuisisi Perusahaan.
 - Mencakup usaha jasa pangan yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen yang menjual dan menyajikan makanan dan minuman untuk umum di tempat usahanya, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan telah mendapatkan surat keputusan sebagai restoran/ rumah makan dari instansi yang membinanya.
2. Supporting business activities that support the Company's main business activities are:
- *Intermediaries for selling tour packages packaged by travel agents; make air, sea and land transportation ticket reservations, both for domestic and foreign destinations; make accommodations, restaurants and tickets reservations for cultural arts performances, as well as visits to tourist objects and attractions; and arrange travel documents in the form of passports and visas or other similar documents.*
 - *Freight forwarding services undertaken by the private sector in addition to shipping activities carried out by universal post. Its activities include collection, processing, transportation and delivery, both domestic and international.*
 - *Specifically provides a combination of supporting services, such as general interior cleaning, maintenance, waste disposal, safeguarding and security, mail delivery, reception, laundry and related services to support operations in client facilities.*
 - *Includes the activities of holding companies, which are companies that control the assets of a group of subsidiary companies and the main activity is ownership of the group. "Holding Companies" are not involved in the business activities of their subsidiary companies. Its activities include services provided by counselors and negotiators in designing company mergers and acquisitions.*
 - *Food service businesses which are located in certain or all permanent buildings that sell and serve food and drinks to the public at their place of business, whether or not they are equipped with equipment/ equipment for the manufacturing and storage process and have obtained a decree as a restaurant/ restaurant from a related institution that built it.*

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

c. Susunan Pengurus

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Dewan Komisaris			Board of Commissioners
Komisaris Utama	Agus Purbianto	Sinurlinda Gustina M.	President Commissioner
Komisaris Independen	Wahyu Indro Widodo	Wahyu Indro Widodo	Independent Commissioner
Komisaris Independen	Aryanto Sutadi	Aryanto Sutadi	Independent Commissioner
Dewan Direksi			Board of Directors
Direktur Utama	Yuyus Juarsa	I Gede Upiksa Negara	President Director
Direktur Operasi 1	Daniel Rinsani Pakpahan	Rudy Harsono	Director of Operations 1
Direktur Operasi 2	-	Thomas Arso Anggoro	Director of Operations 2
Direktur Keuangan	Deni Budiman	Deni Budiman	Director of Finance
Direktur Pengembangan Bisnis dan Sumber Daya Manusia	Fajar Saiful Bahri	Fajar Saiful Bahri	Director of Business Development and Human Capital Management

Susunan Komite Audit per 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Ketua	Wahyu Indro W.	Wahyu Indro W.	Chairman
Anggota	Faizal Rahmad	Harris Amin Singgih	Members
	Dona Herlinda K.	Rando P. Wullur	

Personil manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi. Manajemen kunci tersebut memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktifitas Perusahaan

Perusahaan dan entitas anak (Grup) mempunyai 597 dan 587 karyawan masing-masing pada 31 Desember 2022 dan 2021.

d. Audit Internal

Perusahaan memiliki Unit Audit Internal dan telah memiliki Piagam Unit Audit Internal yang disyaratkan oleh Peraturan No. IX.I.7. Perusahaan telah menunjuk Bapak Irham Hadiansyah sebagai Kepala Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 10/SK/PPRO/DIR/2022 Tanggal 15 Maret 2022.

e. Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perusahaan No. 30/SK/PPRO/DIR/2022 tanggal 13 Juni 2022, Bapak Ikhwan Putra Pradhana ditunjuk sebagai Pejabat Sementara Sekretaris Perusahaan.

c. Management Composition

The composition of the Boards of Commissioners and Directors of the Company as at December 31, 2022 and 2021 is as follows:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Dewan Komisaris			Board of Commissioners
Komisaris Utama	Agus Purbianto	Sinurlinda Gustina M.	President Commissioner
Komisaris Independen	Wahyu Indro Widodo	Wahyu Indro Widodo	Independent Commissioner
Komisaris Independen	Aryanto Sutadi	Aryanto Sutadi	Independent Commissioner
Dewan Direksi			Board of Directors
Direktur Utama	Yuyus Juarsa	I Gede Upiksa Negara	President Director
Direktur Operasi 1	Daniel Rinsani Pakpahan	Rudy Harsono	Director of Operations 1
Direktur Operasi 2	-	Thomas Arso Anggoro	Director of Operations 2
Direktur Keuangan	Deni Budiman	Deni Budiman	Director of Finance
Direktur Pengembangan Bisnis dan Sumber Daya Manusia	Fajar Saiful Bahri	Fajar Saiful Bahri	Director of Business Development and Human Capital Management

The composition of the Audit Committee as at December 31, 2022 and 2021 is as follows:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Ketua	Wahyu Indro W.	Wahyu Indro W.	Chairman
Anggota	Faizal Rahmad	Harris Amin Singgih	Members
	Dona Herlinda K.	Rando P. Wullur	

The Board of Commissioners and Directors are the Company's key management personnel. The key management has the authority and responsibility for planning, directing, and controlling the activities of the Company.

The Company and its subsidiaries (the "Group") had a total number of employees of 597 and 587 as at December 31, 2022 and 2021, respectively.

d. Internal Audit

The Company established an Internal Audit Unit and its Internal Audit Charter as required by Regulation No. IX.I.7. The Company appointed Mr. Irham Hadiansyah as the Head of the Internal Audit Unit based on the Decree of the Board Of Directors No. 10/SK/PPRO/DIR/2022 dated March 15, 2022.

e. Corporate Secretary

Based on the Decision Letter of the Board of Directors of The Company No. 30/SK/PPRO/DIR/2022 dated June 13, 2022, Mr. Ikhwan Putra Pradhana was appointed as the Temporary Corporate Secretary.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

f. Entitas Anak

Entitas anak/ Subsidiaries	Domicili/ Domicile	Bidang Usaha/ Nature of business	Tahun operasi komersial/ Start of commercial operations	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership (%)		Jumlah Aset dan Saldo Laba sebelum jurnal eliminasi/ Total Assets and Retained Earnings before elimination entries			
				31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	Jumlah Aset/ Total Assets	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	Saldo Laba (Defisit)/ Retained Earnings (Deficit)
PT Gitanusa Sarana Niaga	Surabaya	Real estat dan properti/ Real estate and property	1996	99,99%	99,99%	332.041.690.677	342.758.062.351	(243.910.210.970)	(227.269.265.700)
PT Hasta Kreasimandiri	Balikpapan	Real estat dan properti/ Real estate and property	1995	99%	99%	851.886.830.896	860.245.469.693	(118.706.115.318)	(118.115.226.248)
PT Wisma Seratus Sejahtera	Depok	Real estat dan properti/ Real estate and property	2012	55%	55%	374.160.736.893	394.531.477.285	50.752.312.906	38.367.606.867
PT PP Properti Jababeka Residen	Bekasi	Real estat dan properti/ Real estate and property	2016	52,60%	52,60%	393.956.208.201	385.959.939.657	582.689.443	1.767.988.865
PT PPRO Sampurna Jaya	Surabaya	Real estat dan properti/ Real estate and property	2017	80%	80%	428.746.186.612	400.217.449.310	(261.260.102)	(102.772.627)
PT PP Properti Suramadu	Surabaya	Real estat dan properti/ Real estate and property	2018	60%	60%	594.201.205.972	596.515.808.958	(3.039.784.224)	(2.913.524.455)
PT PPRO BIJB Aerocity Developmen	Bandung	Real estat dan properti/ Real estate and property	2018	68,30%	80%	393.205.240.539	430.805.503.417	(4.536.374.615)	(4.805.410.361)
PT Limasland Realty Cilegon	Cilegon	Real estat dan properti/ Real estate and property	2018	70%	70%	80.343.595.817	79.875.464.173	(4.946.637.903)	(3.769.273.724)
PT Grahaprima Realtindo	Yogyakarta	Real estat dan properti/ Real estate and property	2018	99%	99%	83.312.439.501	82.789.888.636	(7.159.523.628)	(6.104.009.923)
PT Pekanbaru Permai Propertindo	Pekanbaru	Real estat dan properti/ Real estate and property	2018	97,50%	100%	294.898.722.940	293.497.630.930	(77.742.416.170)	(71.284.444.763)

PT Gitanusa Sarana Niaga

Pengalihan PT Gitanusa Sarana Niaga ke Perusahaan berdasarkan Akta Pemisahan Aset dan Liabilitas Divisi Properti PT PP (Persero) Tbk yang dituangkan dalam Akta No. 28 tanggal 17 Desember 2013 dari Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

PT Gitanusa Sarana Niaga

The transfer of PT Gitanusa Sarana Niaga to the Company was made under the Deed of Separation of Assets and Liabilities of Property Division PT PP (Persero) Tbk No. 28 dated December 17, 2013 of the Notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

PT Hasta Kreasimandiri

Akuisisi PT Hasta Kreasimandiri oleh Perusahaan dari PT PP (Persero) Tbk disetujui berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Hasta Kreasimandiri yang dituangkan dalam Akta No. 74 tanggal 23 Desember 2015 dari Notaris Neilly Iralita Iswari, S.H., M.Si., M.Kn. senilai yang tertuang pada Akta Jual Beli Saham No. 75 tanggal 23 Desember 2015 dari Notaris Neilly Iralita Iswari, S.H., M.Si., M.Kn.

PT Hasta Kreasimandiri

The acquisition of PT Hasta Kreasimandiri by the Company from PT PP (Persero) Tbk was approved during the General Meeting Shareholders of Extraordinary of PT Hasta Kreasimandiri No. 74 dated December 23, 2015 of Neilly Iralita Iswari, S.H., M.Si., M.Kn. as contained in the Deed of Sale and Purchase of Shares No. 75 dated December 23, 2015 of Notary Neilly Iralita Iswari, S.H., M.Si., M.Kn.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

PT Wisma Seratus Sejahtera

Akuisisi PT Wisma Seratus Sejahtera oleh Perusahaan disetujui berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Wisma Seratus Sejahtera yang dituangkan dalam Akta No. 33 tanggal 30 Agustus 2016 dari Notaris Ilmiawan Dekrit S., S.H., M.H., notaris di Jakarta. PT Wisma Seratus Sejahtera diakuisisi sebesar nilai nominal yang merupakan nilai wajar PT Wisma Seratus Sejahtera dengan tujuan pengembangan bisnis di area sekitar kampus daerah Margonda Raya.

PT PP Properti Jababeka Residen

Perusahaan mendirikan dan memiliki secara langsung 52,60% saham pada PT PP Properti Jababeka Residen yang bergerak dalam bidang usaha pengembangan dan pengelolaan properti. PT PP Properti Jababeka Residen berkedudukan di Kabupaten Bekasi yang anggaran dasarnya dimuat dalam Akta No. 42 tertanggal 16 November 2016 dengan lampiran keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0052327.AH.01.01.Tahun 2016.

PT PPRO Sampurna Jaya

Perusahaan mendirikan dan memiliki secara langsung 80% saham PT PPRO Sampurna Jaya yang bergerak dalam bidang usaha pengembangan dan pengelolaan properti. PT PPRO Sampurna Jaya berkedudukan di Surabaya. Akta anggaran dasar PT PPRO Sampurna Jaya No.08 tanggal 4 April 2017 oleh Notaris Ranty Artsilia, S.H., di Surabaya telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0021098.AH.01.01.Tahun 2017 tertanggal 8 Mei 2017 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perusahaan Terbatas.

PT PP Properti Suramadu

Perusahaan mendirikan dan memiliki secara langsung 60% saham PT PP Properti Suramadu yang bergerak dalam bidang usaha pengembangan dan pengelolaan properti. PT PP Properti Suramadu berkedudukan di kota Surabaya. Akta anggaran dasar PT PP Properti Suramadu No.13 tanggal 7 Agustus 2017, oleh Notaris Ilmiawan Dekrit Supatmo S, S.H. M.H., telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0041745.AH.01.01. Tahun 2017 tertanggal 22 September 2017 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perusahaan Terbatas.

PT Wisma Seratus Sejahtera

The acquisition of PT Wisma Seratus Sejahtera by the Company was approved during the Extraordinary Shareholders' General Meeting of PT Wisma Seratus Sejahtera as set forth in the Deed No. 33 dated August 30, 2016 of Ilmiawan Dekrit S., S.H., M.H., Notary in Jakarta. PT Wisma Seratus Sejahtera was acquired at its fair value. PT Wisma Seratus Sejahtera engages in business development of the campus area around Margonda Raya.

PT PP Properti Jababeka Residen

The Company establish and directly owns 52.60% shares of PT PP Properti Jababeka Residen which is engaged in the development and management of property. PT PP Properti Jababeka Residen domiciled in Bekasi. Its articles of acquisition are set forth in Deed No. 42 dated November 16, 2016 and was approved by the Minister of Law and Human Rights decisions letter No. AHU-0052327.AH.01.01 2016.

PT PPRO Sampurna Jaya

The Company establish and directly owns 80% shares of PT PPRO Sampurna Jaya, which is engaged in the development and management of property. PT PPRO Sampurna Jaya is domiciled in Surabaya. PT PPRO Sampurna Jaya's articles of association are set forth in Deed No. 08 dated April 4, 2017 of Ranty Artsilia, S.H., notary in Surabaya and was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-0021098.AH.01.01.Tahun 2017 dated May 8, 2017 regarding the Legalization of the Establishment of a Limited Company Legal Entity.

PT PP Properti Suramadu

The Company established and directly owns 60% shares of PT PP Properti Suramadu, which is engaged in the development and management of property. PT PP Properti Suramadu is domiciled in Surabaya. The Articles of Association of PT PP Properti Suramadu are set forth in Deed No.13 dated August 7, 2017 oleh Notary Ilmiawan Dekrit Supatmo S, S.H., M.H., was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic Of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0041745.AH.01.01.Tahun 2017 dated September 22, 2017 regarding the Legalization of the Limited Liability Company Establishment.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

PT PPRO BIJB Aerocity Development

Perusahaan mendirikan dan memiliki secara langsung 80% saham PT PPRO BIJB Aerocity Development yang bergerak dalam bidang usaha pengembangan dan pengelolaan properti. PT PPRO BIJB Aerocity Development berkedudukan di Kota Bandung. Akta anggaran dasar PT PPRO BIJB Aerocity Development No. 21 tanggal 18 Mei 2018, Notaris Ilmiawan Dekrit S., S.H., M.H., di Bandung. Akta pendirian telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0028339.AH.01.01.TAHUN 2018 tertanggal 5 Juni 2018.

Perusahaan dan PT Manakib Rezeki telah menandatangi suatu Perjanjian Jual Beli Saham ("PPJB") sehubungan dengan rencana penjualan 731.250.000 lembar saham atau setara dengan 39% saham milik Perusahaan di PT PPRO BIJB Aerocity Development kepada PT Manakib Rezeki pada tanggal 26 Maret 2022 yang akan dilakukan dalam 3 tahap:

- Tahap I untuk 219.375.000 lembar saham selambat-lambatnya tanggal 30 Juni 2022;
- Tahap II untuk 219.375.000 lembar saham selambat-lambatnya tanggal 30 September 2022; dan
- Tahap III untuk 292.500.000 lembar saham selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2022.

Penyelesaian transaksi ini tunduk pada pemenuhan beberapa persyaratan pendahuluan sebagaimana diatur di dalam PPJB. Berdasarkan PPJB tersebut, nilai penjualan saham adalah Rp87.750.000.000.

Pada tanggal 30 Juni 2022, Perusahaan dan PT Manakib Rezeki telah melakukan transaksi Tahap I untuk pengalihan 219.375.000 lembar saham dengan nilai transaksi sebesar Rp26.325.000.000, sehingga kepemilikan Perusahaan pada PT PPRO BIJB Aerocity Development menjadi sebesar 68,3%. Tidak terdapat keuntungan atau kerugian yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada transaksi Tahap I, tetapi diakui sebagai bagian dari ekuitas.

Selisih antara jumlah tercatat kepentingan non-pengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar setelah dikurangi dengan biaya penjualan yang diakui, sebesar Rp3.370.000.000 diakui sebagai komponen ekuitas lainnya.

PT PPRO BIJB Aerocity Development

The Company established and directly owns 80% shares of PT PPRO BIJB Aerocity Development which engaged in the development and management of property. PT PPRO BIJB Aerocity Development domiciled in Bandung. The Deed of PT PPRO BIJB Aerocity Development article of association No. 21 dated May 18, 2018, Notary Ilmiawan Dekrit S., S.H., M.H., in Bandung. The Deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-0028339.AH.01.01.TAHUN 2018 dated June 5, 2018.

The Company and PT Manakib Rezeki signed a Sale and Purchase Agreement ("SPA") with regards to the proposed sale of 731,250,000 Company's shares or equal to 39% of shares owned by the Company in PT PPRO BIJB Aerocity Development to PT Manakib Rezeki on March 26, 2022, where the transaction will be done on 3 stages:

- Stage I for 219,375,000 shares no later than June 30, 2022;*
- Stage II for 219,375,000 shares no later than September 30, 2022; and*
- Stage III for 292,500,000 shares no later than December 31, 2022.*

Completion of the transaction will be subject to fulfillment of conditions precedents as governed under the SPA. Based on SPA, selling price are Rp87,750.000,000.

As at June 30, 2022, the Company and PT Manakib Rezeki has completed stage I transaction for sale of 219,375,000 shares amounting to Rp26,325,000,000, thus the Company's ownership in PT PPRO BIJB Aerocity become 68,3%. No gain or loss was recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for Stage I transaction, as this transaction is accounted for as an equity transaction.

The difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid after deducting transaction costs, amounting to Rp3,370,000,000 was recognized as other components of equity.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, penyelesaian Tahap II masih belum dilakukan oleh Perusahaan dan PT Manakib Rezeki.

Efektif setelah penandatangan PPJB, Perusahaan mengklasifikasikan PT PPRO BIJB Aerocity Development sebagai aset dikuasai untuk dijual dan operasi dihentikan dan tidak terdapat kerugian penurunan nilai yang diakui.

Kelompok aset dan liabilitas utama PT PPRO BIJB Aerocity Development per tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

As at the issuance date of the consolidated financial statements, the Company and PT Manakib Rezeki have not completed the Phase II.

Effective after signing of SPA, the Company classified PT PPRO BIJB Aerocity Development as assets held for sale and discontinued operation and no impairment loss was recognized.

The major classes of assets and liabilities of PT PPRO BIJB Aerocity Development as at December 31, 2022 are as follows:

31 Desember/ December 31, 2022	
Kas dan setara kas	5.119.293.760
Piutang usaha - pihak ketiga	2.182.577.636
Persediaan	37.523.675.191
Pajak dibayar dimuka	1.532.866.081
Uang muka	80.000.001
Tanah akan dikembangkan	321.766.827.872
Aset tidak berwujud	<u>25.000.000.000</u>
Jumlah aset	<u>393.205.240.541</u>
Utang usaha	(42.955.118)
Biaya yang masih harus dibayar	(379.786.233)
Uang muka pelanggan	(26.012.250.089)
Utang pajak	<u>(88.229.469)</u>
Jumlah liabilitas	<u>(26.523.220.909)</u>
Aset bersih entitas yang dilepas	<u>366.682.019.632</u>
	<i>Cash on hand and in banks</i>
	<i>Trade receivables - third parties</i>
	<i>Inventories</i>
	<i>Prepaid tax</i>
	<i>Advances</i>
	<i>Land for development</i>
	<i>Intangible assets</i>
	<i>Total assets</i>
	<i>Trade payables</i>
	<i>Accrued expense</i>
	<i>Advance from customers</i>
	<i>Taxes payables</i>
	<i>Total liabilities</i>
	<i>Net assets of disposal entity</i>

PT Limasland Realty Cilegon

Pada tanggal 20 September 2018, Perusahaan mengakuisisi dengan menambah saham baru sebanyak 70% saham milik PT Limasland Realty Cilegon dengan nilai perolehan sebesar Rp31.500.000.000 saham dengan rincian yaitu uang tunai sebesar Rp24.750.000.000 dan brand equity sebesar Rp6.750.000.000. Perusahaan mengakui aset dan liabilitas PT Limasland Realty Cilegon dengan menggunakan nilai wajar aset bersih pada tanggal 20 September 2018.

PT Limasland Realty Cilegon

On September 20, 2018, the Company acquired, through new shares issuance, 70% ownership in PT Limasland Realty Cilegon with the acquisition cost of Rp31,500,000,000 consisting of cash amounting to Rp24,750,000,000 and brand equity amounting to Rp6,750,000,000. Company recognized the assets and liabilities of PT Limasland Realty Cilegon at fair value of net assets as at September 20, 2018.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Grahaprima Realtindo

Pada tanggal 22 Oktober 2018, Perusahaan mengakuisisi 100% saham PT Grahaprima Realtindo dengan nilai perolehan sebesar Rp11.000.000.000. Berdasarkan akta No. 52, PT Grahaprima Realtindo meningkatkan modal dasar dan modal ditempatkan dan disetor menjadi Rp50.172.000.000. Saham tersebut dimiliki oleh Perusahaan sebesar 99% dengan cara mengkonversi piutang PT Grahaprima Realtindo sebesar Rp38.009.000.000 dan pembayaran utang pajak sebesar Rp1.163.000.000. Perusahaan mengakui aset dan liabilitas PT Grahaprima Realtindo menggunakan nilai wajar aset bersih pada tanggal 22 Oktober 2018.

PT Pekanbaru Permai Propertindo

Berdasarkan Akta No 1 tanggal 2 Agustus 2021, Perusahaan membeli saham PT Pekanbaru Permai Propertindo dari PT Dwimatra Mandiri dan Tuan Ir. H. Onny Hendro Adiaksono dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp5.920.894.155 dan Rp12.732.639.711.

Sebelum pengendalian diperoleh, Perusahaan memiliki kepemilikan langsung atas PT Pekanbaru Permai Propertindo yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Sebagai bagian dari akuntansi kombinasi bisnis, Perusahaan mengukur kembali kepemilikan sebelumnya pada nilai wajar dan menggunakan nilai tersebut untuk menentukan nilai *goodwill*. Nilai wajar atas kepemilikan sebelumnya didasarkan imbalan yang dialihkan atas pembelian kepemilikan saham saham PT Dwimatra Mandiri dan Tuan Ir. H. Onny Hendro Adiaksono atas PT Pekanbaru Permai Propertindo. Keuntungan dan kerugian yang timbul diakui dalam laba rugi.

Keuntungan dari penilaian nilai wajar kepemilikan sebelumnya oleh Perusahaan sebesar Rp10.446.811.821 berdasarkan nilai buku sebesar Rp17.838.902.464 dan nilai wajar sebesar Rp28.285.714.286. Keuntungan yang timbul diakui dalam laporan laba atau rugi sebagai pendapatan lain-lainnya (Catatan 37).

Pada tanggal efektif akuisisi, Perusahaan secara langsung memiliki 100% kepemilikan saham PT Pekanbaru Permai Propertindo.

Akuisisi ini dipertanggungjawabkan dengan metode pembelian berdasarkan nilai wajar bersih aset PT Pekanbaru Permai Propertindo berdasarkan pada laporan keuangan per tanggal 31 Juli 2021. Nilai wajar diperkirakan dengan menggunakan penilaian properti PT Pekanbaru Permai Propertindo berupa Prime Park Hotel yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Herly, Ariawan & Rekan, penilai independen, berdasarkan laporan tertanggal 17 Juni 2021.

PT Grahaprima Realtindo

On October 22, 2018, the Company acquired 100% ownership in PT Grahaprima Realtindo with the acquisition cost of Rp11,000,000,000. Further Based on the deed No. 52, PT Grahaprima Realtindo increased its authorized capital stock and issued and fully paid capital to Rp50,172,000,000. The shares owned 99% by Company with accounts receivable conversion PT Grahaprima Realtindo amounted to Rp38,009,000,000 and the payment of tax payable amounted to Rp1,163,000,000. The Company recognized the assets and liabilities of PT Grahaprima Realtindo at fair value of net assets as at October 22, 2018.

PT Pekanbaru Permai Propertindo

Based on Deed No. 1 dated August 2, 2021, the Company acquired the shares of PT Pekanbaru Permai Propertindo from PT Dwimatra Mandiri and Mr. Ir. H. Onny Hendro Adiaksono for Rp5,920,894,155 and Rp12,732,639,711, respectively.

Prior to control being obtained, the Company has direct ownership interest in PT Pekanbaru Permai Propertindo, which is accounted for using the equity method. As part of accounting for the business combination, the Company remeasures any previously held interest at fair value and takes this amount into account in the determination of goodwill. The fair value of previously held interest was determined based on the consideration transferred for the purchase of PT Dwimatra Mandiri and Mr. Ir. H. Onny Hendro Adiaksono's ownership interest in PT Pekanbaru Permai Propertindo. Any resulting gain or loss was recognized in profit or loss.

Gain on fair value adjustments of the Company's previously held ownership interest amount to Rp10,446,811,821 based on book value of Rp17,838,902,464 and fair value of Rp28,285,714,286. The resulting gain was recognized in the profit or loss as other income (Note 37).

On the effective date of the acquisition, the Company directly owns 100% of PT Pekanbaru Permai Propertindo's ownership interest.

This acquisition was accounted for using the purchase method based on the fair value of the identifiable net assets of PT Pekanbaru Permai Propertindo, based on the July 31, 2021 financial statements of PT Pekanbaru Permai Propertindo. The fair value was estimated by using the property valuation of PT Pekanbaru Permai Propertindo in the form of Prime Park Hotel and were determined by Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Herly, Ariawan & Rekan, an independent appraiser, based on its report dated June 17, 2021.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Pada saat tanggal akuisisi, nilai wajar asset bersih yang diakuisisi adalah Rp91.078.260.859.

As at the acquisition date, the fair value of identifiable net assets acquired amounted to Rp91,078,260,859.

Keuntungan pembelian dengan diskon atas akuisisi PT Pekanbaru Permai Propertindo ditentukan sebagai berikut:

Gain on bargain purchase from the acquisition of PT Pekanbaru Permai Propertindo is determined as follows:

	Rp	
Pembayaran kas	11.000.000.000	Cash consideration
Nilai wajar saham	<u>28.285.714.286</u>	Fair value of shares owned by the Company
yang dimiliki Perusahaan		
Jumlah	39.285.714.286	Total
Dikurangi:		Less:
nilai wajar asset bersih		fair value of identifiable
teridentifikasi yang diperoleh	<u>(91.078.260.859)</u>	net assets acquired
Pembelian dengan diskon	<u>(51.792.546.573)</u>	Gain on bargain purchase

Arus kas keluar sehubungan dengan akuisisi adalah sebesar:

Net cash outflow on the acquisition amounted to:

	Rp	
Arus kas keluar bersih	11.000.000.000	Net cash outflow of the acquisition
Kas dan setara kas diperoleh	<u>(4.831.221.738)</u>	Cash and cash equivalents acquired
Arus kas keluar bersih	<u>6.168.778.262</u>	Net cash out flow

Berdasarkan Akta No. 216 tanggal 5 Januari 2022, oleh Notaris Fransiska Natania Uli., S.H., M.Kn., berkedudukan di Tangerang Selatan, PT Pekanbaru Permai Propertindo meningkatkan modal ditempatkan dan disetor yang sebelumnya sebesar Rp65.653.533.866 menjadi sebesar Rp67.336.957.811 melalui penerbitan saham sebesar 1.683.423.945 lembar saham dengan nilai per lembar saham sebesar Rp1. Para pemegang saham juga menyetujui Yayasan Kesejahteraan Karyawan Pembangunan Perumahan (YKKPP) untuk mengambil saham yang baru diterbitkan tersebut. Perubahan tersebut telah diterima oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan dan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.01.03-0045028 Tanggal 20 Januari 2022.

Based on Deed No. 216 dated January 5, 2022, of Notary Fransiska Natania Uli., S.H., M.Kn., domiciled in South Tangerang, PT Pekanbaru Permai Propertindo increase its issued and paid-up capital which from Rp65,653,533,866 to Rp67,336,957,811 through issuance of 1,683,423,945 shares with a value per share of Rp1. The Shareholders also approved Yayasan Kesejahteraan Karyawan Pembangunan Perumahan (YKKPP) to subscribe for the newly issued shares. The change has been accepted by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on the Letter of Acceptance and Notification of Amendment to the Company's Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0045028 dated January 20, 2022.

Efektif setelah penerbitan saham baru tersebut, kepemilikan Perusahaan pada PT Pekanbaru Permai Propertindo menjadi 97,50%.

Effective after the issuance of the new shares, the Company's ownership in PT Pekanbaru Permai Propertindo becomes 97.50%.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

g. Penawaran Umum Saham

Perusahaan telah menerima pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) (d/h BAPEPAM-LK), melalui surat No. S-181/D.04/2015 pada Tanggal 8 Mei 2015 untuk melakukan penawaran umum perdana kepada masyarakat atas 4.912.346.000 lembar saham baru dengan nilai nominal Rp100 per saham dan harga penawaran Rp185 per saham. Seluruh saham perusahaan sebanyak 14.044.844.000 lembar saham pada Tanggal 19 Mei 2015 telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Perusahaan telah menerima pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (dahulu BAPEPAM-LK), melalui surat No. S-155/D.04/2017 pada tanggal 27 Maret 2017 untuk melakukan penawaran umum terbatas dalam rangka penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu I ("PMHMETD I") kepada masyarakat atas 5.498.047.883 lembar saham baru dengan nilai nominal Rp25 per saham dan harga penawaran Rp280 per saham. Seluruh saham hasil penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu I ("PMHMETD I") baru akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia setelah pelaksanaan penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu I ("PMHMETD I") selesai.

Sejak 11 April 2017 semua saham ditempatkan dan disetor penuh sejumlah 5.498.047.883 telah dicatat di Bursa Efek Indonesia.

h. Penawaran Umum Obligasi

Pada tanggal 23 Juni 2016, Perusahaan telah menerima pernyataan efektif dari Otoritas Jas Keuangan (OJK) (sebelumnya BAPEPAM-LK), melalui surat No. S-313/D.04/2016 untuk melakukan penawaran obligasi kepada masyarakat sejumlah Rp600.000.000.000 yang terdiri dari Seri A (PPPRO01A) dengan nilai Rp200.000.000.000 berjangka waktu 36 bulan, dan Seri B (PPPRO01B) dengan nilai Rp400.000.000.000 berjangka waktu 60 bulan. Penerbitan obligasi Perusahaan pada tanggal 11 Juli 2016 telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

g. Public Offering of Shares

The Company received an effective statement from Indonesia Financial Service Authority (OJK) (formerly BAPEPAM-LK) through letter No. S-181/D.04/2015 on May 8, 2015 for limited public offering of 4,912,346,000 shares with par value Rp100 per share, at an offering price of Rp185 per share. All of the Company's 14,044,844,000 shares in May 19, 2015 have been listed on the Indonesia Stock Exchange.

The Company has received an effective statement from the Financial Services Authority (formerly BAPEPAM-LK), through letter No. S-155/D.04/2017 dated March 27, 2017 to conduct a limited public offering in order to provide additional capital rights issue I ("PMHMETD I") to the public for 5,498,047,883 new shares with a nominal value of Rp25 per share and the offering price of Rp280 per share. The entire shares as a result of capital increase I ("PMHMETD I") will be listed on the Indonesia Stock Exchange after the implementation of the capital increase by giving the right to order the effect first I ("PMHMETD I") finished.

Since April 11, 2017 all the Company's issued and fully paid share's totalling to 5,498,047,883 shares are listed on the Indonesia Stock Exchange.

h. Public Offering Bonds

On June 23, 2016, the Company received an effective statement from Indonesia Financial Service Authority (OJK) (formerly BAPEPAM-LK) through letter No. S-313/D.04/2016 for the limited offering of bonds amounting to Rp600,000,000,000 consisting of Series A (PPPRO01A) amounting to Rp200,000,000,000 with a term of 36 months, and Series B (PPPRO01B) amounting to Rp400,000,000,000 with a term of 60 months. All of the Company's bond have been listed in the Indonesia Stock Exchange in July 11, 2016.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Perusahaan telah menerima pernyataan efektif dari OJK, melalui surat No. S-80/D.04/2018 pada tanggal 28 Juni 2018 untuk melakukan penawaran obligasi kepada masyarakat sejumlah Rp665.500.000.000 yang terdiri dari Seri A 2018 dengan nilai Rp523.000.000.000 berjangka waktu 36 bulan, dan Seri B 2018 dengan nilai Rp142.500.000.000 berjangka waktu 60 bulan. Penerbitan obligasi Perusahaan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Perusahaan telah melakukan penerbitan Obligasi tahap II yang merupakan bagian dari Obligasi sebelumnya, menerima pernyataan efektif dari OJK, melalui surat No. S-80/D.04/2018 pada Tanggal 28 Juni 2019 untuk melakukan penawaran obligasi kepada masyarakat sejumlah Rp800.000.000.000 berjangka waktu 36 bulan. Penerbitan obligasi Perusahaan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Perusahaan telah melakukan penerbitan Obligasi tahap III yang merupakan bagian dari Obligasi sebelumnya, menerima pernyataan efektif dari OJK, melalui surat No. S-80/D.04/2018 pada tanggal 19 Juli 2019 untuk melakukan penawaran obligasi kepada masyarakat sejumlah Rp534.500.000.000 berjangka waktu 36 bulan. Penerbitan obligasi Perusahaan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Perusahaan telah menerima pernyataan efektif dari OJK, melalui surat No. S-71/D.04/2020 pada tanggal 21 Februari 2020 untuk melakukan penawaran obligasi kepada masyarakat sejumlah Rp416.465.000.000 yang terdiri dari Seri A 2020 dengan nilai Rp368.565.000.000 berjangka waktu 36 bulan, dan Seri B 2020 dengan nilai Rp47.900.000.000 berjangka waktu 60 bulan. Penerbitan obligasi Perusahaan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Perusahaan telah melakukan penerbitan Obligasi tahap II yang merupakan bagian dari Obligasi sebelumnya menerima pernyataan efektif dari OJK, melalui surat No. S-71/D.04/2020 pada tanggal 4 Februari 2021 untuk melakukan penawaran obligasi kepada masyarakat sejumlah Rp300.000.000.000 yang berjangka waktu 370 hari. Penerbitan obligasi Perusahaan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Perusahaan telah melakukan penerbitan Obligasi tahap III yang merupakan bagian dari Obligasi sebelumnya menerima pernyataan efektif dari OJK, melalui surat No. S-71/D.04/2020 pada tanggal 4 Februari 2021 untuk melakukan penawaran obligasi kepada masyarakat sejumlah Rp341.000.000.000 yang terdiri dari Seri A 2021 dengan nilai Rp177.000.000.000 berjangka waktu 370 hari dan Seri B 2021 dengan nilai Rp164.000.000.000 berjangka waktu 3 tahun. Penerbitan obligasi Perusahaan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

The Company has received effective statement from OJK through letter No. S-80/D.04/2018 on June 28, 2018 for limited offering of bonds amounting to Rp665,500,000,000 consisting of Series A 2018 amounting to Rp523,000,000,000 with a term of 36 months, and Series B 2018 amounting to Rp142,500,000,000 with a term of 60 months. All of the Company's bonds have been listed on the Indonesia Stock Exchange.

The Company has published the Bond stage II which are the part of the previous Bond, received effective statement from OJK, through letter No. S-80/D.04/2018 dated June 28, 2019 for offering of bonds amounting to Rp800,000,000,000 with a term of 36 months. The issuance of the Company's bonds had been listed on the Indonesia Stock Exchange.

The Company has published the Bond stage III which are the part of the previous Bond, received effective statement from OJK, through letter No. S-80/D.04/2018 dated July 19, 2019 for offering of bonds amounting to Rp534,500,000,000 with a term 36 months. The issuance of the Company's bonds had been listed on the Indonesia Stock Exchange.

The Company has received effective statement from OJK through letter No. S-71/D.04/2020 on February 21, 2020 for limited offering of bonds amounting to Rp416,465,000,000 consisting of Series A 2020 amounting to Rp368,565,000,000 with a term of 36 months, and Series B 2020 amounting to Rp47,900,000,000 with a term of 60 months. The issuance of the Company's bonds had been listed on the Indonesia Stock Exchange.

The Company has published the Bond stage II which are the part of the previous Bond, received effective statement from OJK through letter No. S-71/D.04/2020 on February 4, 2021 for limited offering of bonds amounting to Rp300,000,000,000 with a term of 370 days. The issuance of the Company's bonds had been listed on the Indonesia Stock Exchange.

The Company has published the Bond stage III which are the part of the previous Bond, received effective statement from OJK through letter No. S-71/D.04/2020 dated February 4, 2021 for limited offering of bonds amounting to Rp341,000,000,000 consisting of Series A 2021 amounting to Rp177,000,000,000 with a term of 370 days, and Series B 2021 amounting to Rp164,000,000,000 with a term of 3 years. The issuance of the Company's bonds had been listed on the Indonesia Stock Exchange.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Perusahaan telah melakukan penerbitan Obligasi tahap IV yang merupakan bagian dari Obligasi sebelumnya menerima pernyataan efektif dari OJK, melalui surat No. S-71/D.04/2020 pada tanggal 14 Januari 2022 untuk melakukan penawaran obligasi kepada masyarakat sejumlah Rp336.000.000.000 yang terdiri dari Seri A 2022 dengan nilai Rp172.500.000.000 berjangka waktu 370 hari dan Seri B 2022 dengan nilai Rp163.500.000.000 berjangka waktu 3 tahun. Penerbitan obligasi Perusahaan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

The Company has published the Bond stage IV which are the part of the previous Bond, received effective statement from OJK through letter No. S-71/D.04/2020 dated January 14, 2022 for limited offering of bonds amounting to Rp336,000,000,000 consisting of Series A 2022 amounting to Rp172,500,000,000 with a term of 370 days, and Series B 2022 amounting to Rp163,500,000,000 with a term of 3 years. The issuance of the Company's bonds had been listed on the Indonesia Stock Exchange.

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

a. Standar yang berlaku efektif pada tahun berjalan

Dalam periode berjalan, Grup telah menerapkan standar dan sejumlah amendemen/penyesuaian/interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022.

Amandemen dan penyesuaian atas PSAK serta interpretasi atas ISAK berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022, yaitu:

- PSAK 22 (amendemen) Kombinasi Bisnis: Referensi ke Kerangka Konseptual
- PSAK 57 (amendemen) Provisi, Liabilitas Kontinjenji dan Aset Kontinjenji tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak
- Penyesuaian Tahunan 2020 atas PSAK (amendemen PSAK 69 Agrikultur, PSAK 71 Instrumen Keuangan, dan PSAK 73 Sewa)

Penerapan atas PSAK dan ISAK baru/revisi tidak mengakibatkan perubahan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada periode berjalan atau tahun-tahun sebelumnya.

b. Standar dan amandemen standar telah diterbitkan tapi belum diterapkan

Pada tanggal persetujuan laporan keuangan konsolidasian, amandemen-amandemen atas PSAK yang relevan bagi Grup yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif dengan penerapan dini diizinkan adalah sebagai berikut:

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS (PSAK) AND INTERPRETATIONS OF PSAK (ISAK)

a. Standards and amendments effective in the current period

In the current period, the Group has applied new standards and a number of amendments/improvements to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after January 1, 2022.

Amendments and adjustments of PSAK and ISAK which effectively applied for the year starting on or after January 1, 2022, are as follows:

- PSAK 22 (amendment) Business Combinations: References to the Conceptual Framework
- PSAK 57 (amendment) Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: Onerous Contracts - Cost of Fulfilling the Contracts
- 2020 Annual Improvements to PSAK (amendments to PSAK 69 Agriculture, PSAK 71 Financial Instruments, and PSAK 73 Leases)

The adoption of these new/revised PSAK and ISAK do not result in changes to the Group's accounting policies and has no material effect on the amounts reported for the current period or prior years.

b. Standards and amendments to standards issued not yet adopted

At the date of authorization of these consolidated financial statements, the following amendments to PSAKs relevant to the Group were issued but not effective, with early application permitted:

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2023

- PSAK 1 (amendemen) Penyajian Laporan Keuangan: Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang
- PSAK 1 (amendemen) Penyajian Laporan Keuangan: Pengungkapan Kebijakan Akuntansi
- PSAK 16 (amendemen) Aset Tetap: Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan
- PSAK 25 (amendemen) Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan: Definisi Estimasi Akuntansi
- PSAK 46 (amendemen) Pajak Penghasilan: Pajak Tangguhan Terkait Aset dan Liabilitas yang Timbul dari Transaksi Tunggal

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025

- PSAK 74 Kontrak Asuransi
- PSAK 74 (amendemen) Kontrak Asuransi: Penerapan awal PSAK 74 dan PSAK 71 - Informasi Komparatif

Pada saat penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, manajemen sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru dan revisi tersebut serta pengaruhnya pada laporan keuangan konsolidasian Grup.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi PSAK dan ISAK yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan – Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP347/BL/2012 tentang penyajian laporan keuangan emiten atau Perusahaan publik.

b. Dasar Penyusunan

Laporan keuangan konsolidasian telah disajikan sesuai dengan standar akuntansi keuangan (SAK), yang mencakup Pernyataan PSAK dan ISAK yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK) dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia (DSAS) serta peraturan Regulator Pasar Modal untuk entitas yang berada dibawah pengawasannya.

Effective for periods beginning on or after January 1, 2023

- PSAK 1 (amendment) Presentation of financial statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current
- Amendments to PSAK 1 (amendment) Presentation of Financial Statements: Disclosure of Accounting Policies
- PSAK 16 (amendment) Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use
- PSAK 25 (amendment) Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates
- PSAK 46 (amendment) Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities Arising from a Single Transaction

Effective for periods beginning on or after January 1, 2025

- PSAK 74 Insurance Contracts
- PSAK 74 (amendment) Insurance Contracts: Initial application of PSAK 74 and PSAK 71 - Comparative Information

As at the issuance date of these consolidated financial statements, management is still evaluating the potential impact of these new and revised standards to the consolidated financial statements of the Group.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the PSAK and ISAK issued by the Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant (DSAK-IAI), and regulations in the Capital Market including Regulations of Financial Services Authority/Capital Market and Supervisory Board and Financial Institution (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 regarding guidelines for the presentation of financial statements, decree of Chairman of Bapepam-LK No. KEP347/BL/2012 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company.

b. Basis of Preparation

The consolidated financial statements have been presented in accordance with financial accounting standards in Indonesia which comprise of PSAK and ISAK issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants (“DSAK”) and the Islamic Accounting Standards Board of the Indonesian Accountants (“DSAS”) and regulations Capital Market Regulators for entities under their control.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

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

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

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

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

c. Dasar Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Grup. Pengendalian dianggap ada apabila Perusahaan mempunyai kekuasaan atas investee, eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Perusahaan menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian yang disebutkan diatas.

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

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

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

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

The consolidated statements of cash flows are prepared using the direct method with classifications of cash flows into operating, investing and financing activities.

c. Basis of Consolidation

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

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

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

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

Laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepentingan non-pengendali. Perusahaan juga mengatribusikan total laba komprehensif entitas anak kepada pemilik Perusahaan dan kepentingan non-pengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan non-pengendali memiliki saldo defisit.

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

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

Perubahan kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian Grup atas entitas anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Nilai tercatat kepentingan entitas anak dan kepentingan non-pengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian kepemilikannya atas entitas anak. Setiap perbedaan antara jumlah kepentingan non-pengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik entitas induk.

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (*retained interest*) dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk *goodwill*), dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan non-pengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak yang dicatat seolah-olah Perusahaan telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan/diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak

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

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

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

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

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

When the Group losses control of a subsidiary, a gain or loss is recognized in profit or loss and is calculated as the difference between (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest and (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill), and liabilities of the subsidiary and any non-controlling interest. All amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Company had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as specified/ permitted by applicable accounting standards). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk akuntansi berikutnya dalam PSAK 55, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran atau, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

d. Kombinasi Bisnis

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

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

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

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

the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK 55, Financial Instruments: Recognition and Measurement or, when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a joint venture.

d. Business Combinations

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

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value except for certain assets and liabilities that are measured in accordance with the relevant standards.

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

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

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

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

Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontinen yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinen diklasifikasikan. Imbalan kontinen yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinen yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas diukur kembali setelah tanggal pelaporan sesuai dengan PSAK 55 atau PSAK 57; Provisi, Liabilitas Kontinen dan Aset Kontinen dengan laba atau rugi yang terjadi diakui dalam laba rugi.

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

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

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

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

The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Contingent consideration that is classified as an asset or liability is remeasured subsequent to reporting dates in accordance with PSAK 55 or PSAK 57; Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets with the corresponding gain or loss being recognized in profit or loss.

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

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

e. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

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

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat disajikan sebagai tambahan modal disetor dan tidak diakui ke laba rugi.

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

f. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing

Laporan keuangan individu masing-masing entitas Grup diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian dari Grup disajikan dalam mata uang Rupiah yang merupakan mata uang fungsional dan mata uang penyajian untuk laporan keuangan konsolidasian.

Dalam penyusunan laporan keuangan Grup, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional Grup (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos non-moneter yang diukur dalam biaya historis dalam valuta asing tidak dijabarkan kembali.

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

g. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

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

a. Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:

- memiliki pengendalian atau pengendalian bersama entitas pelapor;
- memiliki pengaruh signifikan entitas pelapor; atau

e. Business Combination Under Common Control

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

The difference between the transfer price and the book value is presented as Additional Paid-in Capital and is not recycled to profit and loss.

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

f. Foreign Currency Transactions and Balances

The individual financial statements of each Group entity are measured and presented in the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency). The consolidated financial statements of the Group are presented in Indonesian Rupiah, which is the functional currency and the presentation currency for the consolidated financial statements.

In preparing the financial statements of the Group, transactions in currencies other than the Group's functional currency (foreign currencies) are recognized at the rates of exchange prevailing at the dates of the transactions. At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at that date when the fair value was determined. non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not retranslated.

Exchange differences on monetary items are recognized in profit or loss in the period happen.

g. Transactions with Related Parties

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

a. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:

- has control or joint control over the reporting entity;
- has significant influence over the reporting entity; or

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

- personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b. Suatu entitas berelasi entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
 - Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a);
 - Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); dan
 - Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.
- *is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.*
- b. *An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:*
 - *The entity, and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);*
 - *One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group in which the other entity is a member);*
 - *Both entities are joint ventures of the same third party;*
 - *One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;*
 - *The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity in itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;*
 - *The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a);*
 - *A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity); and*
 - *The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.*

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

h. Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada saat Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

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

h. Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are recognized on the consolidated statement of financial position when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Aset keuangan dan liabilitas keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan dan liabilitas keuangan ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan, jika diperlukan, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan dan liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi diakui langsung pada laba rugi.

Aset keuangan

Klasifikasi aset keuangan

Instrumen utang yang memenuhi persyaratan berikut selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi:

- aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

Instrumen utang selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVTOCI"), jika memenuhi kedua kondisi berikut ini:

- aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan tercapai dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Seluruh aset keuangan lain selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL").

Meskipun telah disebutkan sebelumnya, Grup dapat menetapkan pilihan tak terbatalkan pada saat pengakuan awal aset keuangan sebagai berikut:

- menyajikan perubahan selanjutnya nilai wajar investasi pada instrumen ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain jika kriteria tertentu dipenuhi (lihat di bawah); dan
- menetapkan aset keuangan yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI sebagai diukur pada FVTPL, jika penetapan itu mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan (*accounting mismatch*) (lihat di bawah).

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

Financial asset

Classification of financial assets

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

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

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

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

By default, all other financial assets are subsequently measured at fair value through profit or loss ("FVTPL").

Despite the foregoing, the Group may make the following irrevocable election/designation at initial recognition of a financial asset:

- *irrevocably elect to present subsequent changes in fair value of an equity investment in other comprehensive income if certain criteria are met (see below); and*
- *irrevocably designate a debt investment that meets the amortized cost or FVTOCI criteria as measured at FVTPL if an accounting mismatch (see below).*

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Biaya perolehan diamortisasi dan metode suku bunga efektif

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

Untuk instrumen keuangan selain yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif adalah tingkat suku bunga yang secara tepat mendiskontokan penerimaan kas masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan atau diterima yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premi atau diskon lainnya) tidak termasuk kerugian kredit ekspektasian, melalui umur ekspektasian dari instrumen utang, atau, jika tepat, periode yang lebih pendek, ke jumlah tercatat bruto instrumen utang pada saat pengakuan awal. Untuk aset keuangan yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit dihitung dengan mendiskontokan estimasi arus kas masa depan, termasuk estimasi kerugian kredit, ke biaya perolehan diamortisasi instrumen utang pada pengakuan awal.

Biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan adalah nilai aset keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, disesuaikan dengan penyisihan kerugiannya. Di sisi lain, jumlah tercatat bruto aset keuangan adalah biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan, sebelum disesuaikan dengan penyisihan kerugian.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif untuk instrumen utang yang diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi dan pada FVTOCI. Untuk instrumen keuangan lain, kecuali aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga dihitung dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan, kecuali aset keuangan yang kemudian mengalami penurunan nilai kredit. Untuk aset keuangan yang berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan tersebut. Jika pada periode pelaporan keuangan selanjutnya, risiko kredit aset keuangan tersebut membaik sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan nilai kredit, maka pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan.

Amortized cost and effective interest method

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

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

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

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Untuk aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, Grup mengakui pendapatan bunga dengan menerapkan suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit atas biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan sejak pengakuan awal. Perhitungan tidak kembali ke basis bruto bahkan jika risiko kredit dari aset keuangan selanjutnya membaik sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan kredit.

Pendapatan bunga diakui dalam laba rugi dan dimasukkan dalam pos "Penghasilan bunga".

Instrumen utang diklasifikasikan pada FVTOCI

Efek utang yang tercatat di bursa yang dimiliki oleh Grup diklasifikasikan sebagai FVTOCI. Efek utang yang tercatat di bursa pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah dengan biaya transaksi. Selanjutnya, perubahan nilai tercatat pada efek utang yang tercatat di bursa tersebut sebagai akibat dari keuntungan dan kerugian selisih kurs, keuntungan atau kerugian penurunan nilai, dan pendapatan bunga yang dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang diakui dalam laba rugi akan sama dengan jika efek utang yang tercatat di bursa ini diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Semua perubahan lain dalam nilai tercatat dari efek utang yang tercatat di bursa diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam cadangan revaluasi investasi. Jika efek utang yang tercatat yang terdaftar ini dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain akan direklasifikasi ke laba rugi.

Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI

Pada pengakuan awal, Grup dapat membuat pilihan yang tidak terbatalkan (atas dasar instrumen per instrumen) untuk menetapkan investasi dalam instrumen ekuitas pada FVTOCI. Penetapan pada FVTOCI tidak diizinkan jika investasi ekuitas dimiliki untuk diperdagangkan atau jika merupakan imbalan kontinjenji yang diakui oleh pihak pengakusasi dalam suatu kombinasi bisnis.

Aset keuangan tersedia untuk diperdagangkan jika:

- Diperoleh untuk tujuan dijual dalam waktu dekat; atau
- Pada pengakuan awal, merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan yang diidentifikasi dimana dikelola bersama oleh Grup dan memiliki bukti pola pengambilan aktual laba jangka pendek; atau

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

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

Debt instruments classified as at FVTOCI

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

Equity instruments designated as at FVTOCI

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

A financial asset is held for trading if:

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

- Merupakan derivatif (kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrument lindung nilai yang ditunjuk dan efektif).

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

Dividen atas investasi pada instrumen ekuitas tersebut diakui dalam laba rugi sesuai dengan PSAK 71, kecuali jika dividen tersebut secara jelas mewakili pemulihan dari sebagian biaya investasi.

Grup menetapkan semua investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan pada FVTOCI ketika pengakuan awal.

Aset keuangan pada FVTPL

Aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI (di atas) diukur pada FVTPL, khususnya:

- Investasi dalam instrumen ekuitas diklasifikasi sebagai FVTPL, kecuali Grup menetapkan investasi ekuitas yang dimiliki tidak untuk diperdagangkan dan bukan merupakan imbalan kontinen dari kombinasi bisnis, sebagai FVTOCI pada pengakuan awal (di atas).
- Instrumen utang yang tidak memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI (di atas) diklasifikasi sebagai FVTPL. Sebagai tambahan, instrumen utang yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi dan FVTOCI dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada saat pengakuan awal apabila penetapan tersebut mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan (yang disebut "inkonsistensi akuntansi") pengukuran dan pengakuan yang timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian dengan basis berbeda. Grup tidak menetapkan instrumen utang sebagai FVTPL.

- it is a derivative (except for a derivative that is a financial guarantee contract or a designated and effective hedging instrument).

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

Dividends on these investments in equity instruments are recognized in profit or loss in accordance with PSAK 71, unless the dividends clearly represent a recovery of part of the cost of the investment.

The Group designated all investments in equity instruments that are not held for trading as at FVTOCI on initial recognition.

Financial assets at FVTPL

Financial assets that do not meet the criteria for being measured at amortized cost or FVTOCI (above) are measured at FVTPL, specifically:

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Aset keuangan pada FVTPL diukur pada nilai wajar pada setiap tanggal pelaporan. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi sepanjang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditetapkan. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi termasuk dividen atau bunga yang diperoleh atas aset keuangan.

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Jumlah tercatat aset keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang tersebut dan dijabarkan dengan menggunakan kurs spot pada setiap tanggal pelaporan. Secara spesifik:

- Untuk aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi;
- Untuk instrumen utang diukur pada FVTOCI yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs atas biaya perolehan diamortisasi dari instrumen hutang diakui dalam laba rugi. Perbedaan nilai tukar lainnya diakui pada penghasilan komprehensif lain dalam cadangan revaluasi investasi;
- Untuk aset keuangan diukur pada FVTPL yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi; dan
- Untuk instrumen ekuitas diukur pada FVTOCI, selisih kurs diakui pada penghasilan komprehensif lain dalam cadangan revaluasi investasi.

Penurunan nilai aset keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian untuk kerugian kredit ekspektasi ("ECL") atas piutang usaha dan piutang lain-lain dan aset kontrak. Nilai kerugian kredit ekspektasi diperbarui pada tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal masing-masing instrumen keuangan.

Grup selalu mengakui ECL sepanjang umurnya untuk piutang usaha dan aset kontrak. Kerugian kredit ekspektasi atas aset keuangan diestimasi menggunakan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Grup, disesuaikan untuk faktor spesifik debitur, kondisi ekonomi umum serta penilaian atas arah kondisi kini dan perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.

Financial assets at FVTPL are measured at fair value at the end of each reporting period, with any fair value gains or losses recognized in profit or loss to the extent they are not part of a designated hedging relationship. The net gain or loss recognized in profit or loss includes any dividend or interest earned on the financial asset.

Foreign exchange gains and losses

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

- *for financial assets measured at amortized cost that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss;*
- *for debt instruments measured at FVTOCI that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences on the amortized cost of the debt instrument are recognized in profit or loss. Other exchange differences are recognized in other comprehensive income in the investments revaluation reserve;*
- *for financial assets measured at FVTPL that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss; and*
- *for equity instruments measured at FVTOCI, exchange differences are recognized in other comprehensive income in the investment revaluation reserve.*

Impairment of financial assets

The Group recognizes a loss allowance for expected credit losses ("ECL") on trade and other accounts receivable and contract assets. The amount of expected credit losses is updated at each reporting date to reflect changes in credit risk since initial recognition of the respective financial instrument.

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Grup mengakui ECL sepanjang umur ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika, sebaliknya, risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL 12 bulan. Penilaian apakah ECL sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan pada bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya.

Peningkatan risiko kredit secara signifikan

Kerugian kredit ekspektasi sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasi yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, ECL 12 bulan mewakili porsi ECL sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Dalam menilai apakah risiko kredit pada instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal. Dalam melakukan penilaian, Grup mempertimbangkan baik informasi kuantitatif maupun kualitatif yang wajar dan mendukung, termasuk pengalaman historis dan informasi bersifat perkiraan masa depan, yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan. Informasi masa depan yang dipertimbangkan mencakup prospek masa depan industri di mana debitur Grup beroperasi, yang diperoleh dari laporan ahli ekonomi, analis keuangan, badan pemerintah, lembaga terkait, dan organisasi serupa lainnya, serta pertimbangan berbagai sumber eksternal aktual dan prakiraan informasi ekonomi yang terkait dengan operasi inti Grup.

Grup membuat praduga risiko kredit aset keuangan telah meningkat signifikan sejak pengakuan awal ketika pembayaran kontraktual tertinggak lebih dari 30 hari, kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan terdukung yang menunjukkan hal sebaliknya.

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

Significant increase in credit risk

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

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

the Group presumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly since initial recognition when contractual payments are more than 30 days past due, unless the Group has reasonable and supportable information that demonstrates otherwise.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Meskipun demikian, Grup mengasumsikan bahwa risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal jika instrumen keuangan tersebut ditetapkan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Instrumen keuangan bertekad memiliki risiko kredit rendah jika:

- instrumen keuangan memiliki risiko gagal bayar yang rendah;
- debitur memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam waktu dekat; dan
- memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka panjang dapat, tetapi tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya.

Grup menganggap aset keuangan memiliki risiko kredit rendah ketika aset memiliki peringkat kredit eksternal '*investment grade*' sesuai dengan definisi yang dipahami secara global atau jika peringkat eksternal tidak tersedia, aset tersebut memiliki peringkat *internal 'performing'*. *Performing* berarti bahwa rekanan memiliki posisi keuangan yang kuat dan tidak ada jumlah yang tertunggak.

Untuk kontrak jaminan keuangan, tanggal Grup menjadi salah satu pihak dari komitmen yang tidak dapat dibatalkan dianggap sebagai tanggal pengakuan awal untuk tujuan penilaian penurunan nilai instrumen keuangan. Dalam menilai apakah terdapat peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal kontrak jaminan keuangan, Grup mempertimbangkan perubahan risiko bahwa debitur tertentu akan gagal bayar dalam kontrak tersebut.

Grup secara teratur memantau efektivitas kriteria yang digunakan untuk mengidentifikasi apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan dan merevisinya jika perlu untuk memastikan bahwa kriteria tersebut mampu mengidentifikasi peningkatan risiko kredit yang signifikan sebelum jumlahnya jatuh tempo.

Definisi gagal bayar

Grup menganggap hal-hal berikut ini merupakan peristiwa gagal bayar untuk tujuan manajemen risiko kredit internal karena pengalaman historis menunjukkan bahwa aset keuangan yang memenuhi salah satu kriteria berikut umumnya tidak dapat dipulihkan:

- ketika terdapat pelanggaran persyaratan keuangan oleh debitur; atau

Despite the foregoing, the Group assumes that the credit risk on a financial instrument has not increased significantly since initial recognition if the financial instrument is determined to have low credit risk at the reporting date. A financial instrument is determined to have low credit risk if:

- *the financial instrument has a low risk of default;*
- *the debtor has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term; and*
- *adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations.*

The Group considers a financial asset to have low credit risk when the asset has external credit rating of 'investment grade' in accordance with the globally understood definition or if an external rating is not available, the asset has an internal rating of 'performing'. Performing means that the counter party has a strong financial position and there is no past due amounts.

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

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

Definition of default

The Group considers the following as constituting an event of default for internal credit risk management purposes as historical experience indicates that financial assets that meet either of the following criteria are generally not recoverable:

- *when there is a breach of financial covenants by the debtor; or*

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

- Informasi yang dikembangkan secara internal atau diperoleh dari sumber eksternal menunjukkan bahwa debitur kemungkinan tidak akan membayar kreditornya, termasuk Grup, secara penuh (tanpa memperhitungkan jaminan yang dimiliki oleh Grup).

Terlepas dari analisis di atas, Grup menganggap bahwa gagal bayar telah terjadi ketika aset keuangan tertinggal lebih dari 90 hari kecuali jika Group memiliki informasi yang wajar dan terdukung untuk menunjukkan bahwa kriteria yang lebih panjang lebih tepat.

Aset keuangan memburuk

Aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak buruk pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan tersebut telah terjadi. Bukti bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai termasuk data yang dapat diobservasi tentang peristiwa berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau peminjam;
- pelanggaran kontrak, seperti peristiwa gagal bayar atau tunggakan;
- pihak pemberi pinjaman, untuk alasan ekonomik atau kontraktual sehubungan dengan kesulitan keuangan yang dialami pihak peminjam, telah memberikan konsesi pada pihak peminjam yang tidak mungkin diberikan jika pihak peminjam tidak mengalami kesulitan tersebut;
- terjadi kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya;
- hilangnya pasar aktif untuk aset keuangan itu akibat kesulitan keuangan; atau
- pembelian atau penerbitan aset keuangan dengan diskon sangat besar yang mencerminkan kerugian kredit yang terjadi.

Kebijakan penghapusan

Grup menghapuskan aset keuangan ketika ada informasi yang menunjukkan bahwa pihak lawan berada dalam kesulitan keuangan yang buruk dan tidak ada prospek pemulihan yang realistik, contoh ketika pihak lawan dalam proses likuidasi atau telah memasuki proses kebangkrutan, atau untuk hal piutang usaha, ketika jumlahnya sudah lebih 120 hari tertinggal, mana yang terjadi lebih dulu. Aset keuangan yang dihapuskan dapat menjadi subjek aktivitas paksaan dalam prosedur pemulihan Grup, dengan mempertimbangkan nasihat hukum yang sesuai. Setiap pemulihan yang terjadi diakui dalam laba rugi.

- *Information developed internally or obtained from external sources indicates that the debtor is unlikely to pay its creditors, including the Group, in full (without taking into account any collateral held by the Group).*

Irrespective of the above analysis, the Group considers that default has occurred when a financial asset is more than 90 days past due unless the Group has reasonable and supportable information to demonstrate that a more lagging default criterion is more appropriate.

Credit-impaired financial assets

A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of that financial asset have occurred. Evidence that a financial asset is credit-impaired includes observable data about the following events:

- *significant financial difficulty of the issuer or the borrower;*
- *a breach of contract, such as a default or past due event;*
- *the lender(s) of the borrower, for economic or contractual reasons relating to the borrower's financial difficulty, having granted to the borrower a concession(s) that the lender(s) would not otherwise consider;*
- *it is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization;*
- *the disappearance of an active market for that financial asset because of financial difficulties; or*
- *the purchase or origination of a financial asset at a deep discount that reflects the incurred credit losses*

Write-off policy

The Group writes off a financial asset when there is information indicating that the counter party is in severe financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery, e.g. when the counter party has been placed under liquidation or has entered into bankruptcy proceedings, or in the case of trade accounts receivable, when the amounts are over 120 days past due, whichever occurs sooner. Financial assets written off may still be subject to enforcement activities under the Group's recovery procedures, taking into account legal advice where appropriate. Any recoveries made are recognized in profit or loss.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Pengukuran dan pengakuan atas kerugian kredit ekspektasian

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian merupakan fungsi dari *probability of default, loss given default* (yaitu besarnya kerugian jika terjadi gagal bayar) dan eksposur pada gagal bayar. Penilaian *probability of default* dan *loss given default* berdasarkan data historis yang disesuaikan dengan informasi masa depan seperti dijelaskan di atas. Adapun eksposur atas gagal bayar, untuk aset keuangan, diwakili oleh nilai tercatat bruto aset pada tanggal pelaporan; untuk kontrak jaminan keuangan, eksposur mencakup jumlah yang ditarik pada tanggal pelaporan, ditambah dengan jumlah yang diperkirakan akan ditarik di masa depan sebelum tanggal gagal bayar yang ditentukan berdasarkan tren historis, pemahaman Grup mengenai kebutuhan pembiayaan masa depan yang spesifik dari debiturnya, dan informasi perkiraan masa depan lainnya yang relevan.

Untuk aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian diestimasi sebagai selisih antara seluruh arus kas kontraktual yang jatuh tempo kepada Grup sesuai dengan kontrak dan seluruh arus kas yang diekspektasi akan diterima oleh Grup, didiskontokan pada suku bunga efektif awal. Untuk piutang sewa, arus kas yang digunakan untuk menentukan kerugian kredit ekspektasian konsisten dengan arus kas yang digunakan dalam mengukur piutang sewa berdasarkan PSAK 73.

Untuk kontrak jaminan keuangan, karena Grup diharuskan untuk melakukan pembayaran hanya jika debitur gagal bayar sesuai dengan ketentuan instrumen yang dijamin, penyisihan kerugian yang diharapkan adalah pembayaran yang diharapkan untuk mengganti pemegang kerugian kredit yang timbul dikurangi jumlah yang diharapkan akan diterima Grup dari pemegang, debitur atau pihak lain.

Apabila ECL sepanjang umur diukur secara kolektif untuk kasus dimana bukti kenaikan signifikan risiko kredit pada level instrumen individual tidak tersedia, instrumen keuangan dikelompokkan dengan dasar sebagai berikut:

- Sifat instrumen keuangan (yaitu piutang usaha, piutang lain-lain, piutang sewa pembiayaan dan jumlah tagihan kepada pelanggan masing-masing dinilai sebagai grup terpisah. piutang pihak berelasi yang dinilai untuk kerugian kredit ekspektasian atas dasar individual);
- Status jatuh tempo;
- Sifat, besaran dan jenis industri debitur;

Measurement and recognition of expected credit losses

The measurement of expected credit losses is a function of the probability of default, loss given default (i.e. the magnitude of the loss if there is a default) and the exposure at default. The assessment of the probability of default and loss given default is based on historical data adjusted by forward-looking information as described above. As for the exposure at default, for financial assets, this is represented by the assets' gross carrying amount at the reporting date; for financial guarantee contracts, the exposure includes the amount drawn down as at the reporting date, together with any additional amounts expected to be drawn down in the future by default date determined based on historical trend, the Group's understanding of the specific future financing needs of the debtors, and other relevant forward-looking information.

For financial assets, the expected credit loss is estimated as the difference between all contractual cash flows that are due to the Group in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at the original effective interest rate. For a lease receivable, the cash flows used for determining the expected credit losses is consistent with the cash flows used in measuring the lease receivable in accordance with PSAK 73.

For a financial guarantee contract, as the Group is required to make payments only in the event of a default by the debtor in accordance with the terms of the instrument that is guaranteed, the expected loss allowance is the expected payments to reimburse the holder for a credit loss that it incurs less any amounts that the Group expects to receive from the holder, the debtor or any other party.

Where lifetime ECL is measured on a collective basis to cater for cases where evidence of significant increases in credit risk at the individual instrument level may not yet be available, the financial instruments are grouped on the following basis:

- Nature of financial instruments (i.e. The Group's trade and other receivables, finance lease receivables and amounts due from customers are each assessed as a separate group. loans to related parties are assessed for expected credit losses on an individual basis);
- Past-due status;
- Nature, size and industry of debtors;

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

- Sifat jaminan untuk piutang sewa pembiayaan; dan
- Peringkat kredit eksternal jika tersedia.

Pengelompokan ditelaah secara teratur oleh manajemen untuk memastikan setiap kelompok mempunyai karakteristik risiko yang sama.

Jika Grup telah mengukur cadangan kerugian untuk instrumen keuangan sebesar ECL sepanjang umurnya pada periode pelaporan sebelumnya, tetapi menentukan pada tanggal pelaporan kini bahwa kondisi untuk ECL sepanjang umurnya tidak lagi terpenuhi, Grup mengukur cadangan kerugian sejumlah ECL 12 bulan pada tanggal pelaporan kini, kecuali untuk aset yang menggunakan pendekatan yang disederhanakan.

Grup mengakui keuntungan atau kerugian penurunan nilai dalam laba rugi untuk semua instrumen keuangan dengan penyesuaian terkait ke jumlah tercatat melalui akun cadangan kerugian, kecuali untuk investasi pada instrumen hutang yang diukur pada FVTOCI, dimana penyisihan kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, dan tidak mengurangi nilai tercatat aset keuangan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Penghentian pengakuan aset keuangan

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

- Nature of collaterals for finance lease receivables; and
- External credit ratings where available.

The grouping is regularly reviewed by management to ensure the constituents of each group continue to share similar credit risk characteristics.

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

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

Derecognition of financial assets

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

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

Liabilitas keuangan

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Instrumen utang dan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan atau ekuitas sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

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

Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai FVTPL atau pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar melalui Laba Rugi (FVTPL)

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

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

Financial liabilities

Classification as debt or equity

Debt and equity instruments issued by the Group are classified as either financial liabilities or as equity in accordance with the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

Equity instruments

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

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

Financial liabilities

Financial liabilities of the Company are classified as financial liabilities or "at amortized cost".

Financial liabilities at FVTPL

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Liabilitas keuangan dimiliki untuk diperdagangkan jika:

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

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

- mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan yang dapat timbul; atau
- liabilitas keuangan membentuk bagian dari kelompok aset keuangan, liabilitas keuangan atau keduanya dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan dan informasi tentang kelompok tersebut disediakan secara internal.
- Merupakan bagian kontrak yang mengandung satu atau lebih derivatif melekat, dan PSAK 55 atau PSAK 71 mengizinkan seluruh kontrak gabungan ditetapkan sebagai FVTPL.

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan pada FVTPL

Liabilitas keuangan pada FVTPL diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang timbul atas perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi sepanjang hal tersebut tidak menjadi bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi menggabungkan setiap bunga yang dibayarkan atas liabilitas keuangan dalam laporan laba rugi.

Namun, untuk liabilitas keuangan yang ditetapkan pada FVTPL, jumlah perubahan nilai wajar liabilitas keuangan yang dapat diatribusikan pada perubahan risiko kredit liabilitas diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali jika pengakuan dampak risiko kredit di penghasilan komprehensif lain akan menciptakan atau memperbesar inkonsistensi akuntansi dalam laba rugi. Sisa perubahan dari nilai wajar atas liabilitas diakui dalam laba rugi. Perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan pada risiko kredit liabilitas keuangan yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain tidak akan direklasifikasi ke laba rugi; sebaliknya, perubahan tersebut dipindahkan ke saldo laba pada saat penghentian pengakuan liabilitas keuangan.

A financial liability is classified as held for trading if:

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

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

- *such designation eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise; or*
- *the financial liability forms part of a group of financial assets or financial liabilities or both which is managed and its performance is evaluated on a fair value basis in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the grouping is provided internally on that basis.*
- *It forms part of a contract containing one or more embedded derivatives, and PSAK 55 or PSAK 71 permits the entire combined contract to be designated as at FVTPL.*

Subsequent measurement of financial liabilities at FVTPL

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

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Keuntungan atau kerugian dari kontrak jaminan keuangan yang diterbitkan oleh Grup yang ditetapkan oleh Grup sebagai FVTPL diakui dalam laba rugi.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan 1) imbalan kontinen dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis, 2) dimiliki untuk diperdagangkan, atau 3) ditetapkan sebagai FVTPL, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode suku bunga efektif

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

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Untuk liabilitas keuangan dalam mata uang asing dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan, keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing ditentukan berdasarkan biaya perolehan diamortisasi dari instrumen. Keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing diakui dalam laba rugi untuk liabilitas keuangan yang tidak merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan. Untuk yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai untuk lindung nilai atas risiko mata uang asing, keuntungan dan kerugian selisih kurs diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam komponen ekuitas yang terpisah.

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

Gains or losses on financial guarantee contracts issued by the Group that are designated by the Group as at FVTPL are recognized in profit or loss.

Financial liabilities at amortized cost

Financial liabilities that are not 1) contingent consideration of an acquirer in a business combination, 2) held-for-trading, or 3) designated as at FVTPL, are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Effective interest method

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

Foreign exchange gains and losses

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

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

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

Saling hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

i. Kas dan Setara Kas

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

j. Persediaan

Persediaan disajikan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan dan nilai bersih yang direalisasikan.

- Persediaan Hotel

Bahan yang dibeli dicatat sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost or net realizable value*) yang terdiri dari makanan, minuman dan perlengkapan.

- Persediaan Real Estat

Persediaan real estat terdiri dari persediaan rumah jadi, bangunan dalam konstruksi, kavling siap bangun dan tanah sedang dikembangkan.

Derecognition of financial liabilities

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

Netting of Financial Assets and Financial Liabilities

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

i. Cash and Cash Equivalents

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

j. Inventories

Inventories are presented at the lower of cost and net realizable value.

- Hotel Inventory

*Materials purchased issued by the cost or net realizable value, which are is lower (*the lower of cost or net realizable value*) that consist of food, beverage, and supplier.*

- Real Estate Inventory

Real estate inventories include houses, buildings under construction, land sites ready for construction and lands in development.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Biaya-biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek termasuk biaya pinjaman dikapitalisasi ke proyek yang sedang dikembangkan.

Tanah akan dikembangkan merupakan tanah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

k. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka terdiri dari biaya pemasaran, biaya tidak langsung, biaya sewa, biaya provisi dan biaya asuransi.

Untuk biaya pemasaran dan biaya tidak langsung akan dibebankan secara proporsional dengan pendapatan yang diakui selama periode pelaksanaan proyek.

Biaya sewa, provisi dan premi asuransi diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

I. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

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

Ventura bersama adalah pengaturan bersama di mana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto dari pengaturan tersebut. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan tentang aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Costs directly related to construction of projects, including cost of borrowings during construction are capitalized to projects under construction.

Land for development consists of land that has not been developed yet and is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. The cost of land not yet developed consists of predevelopment costs and cost of the land. The cost of land not yet developed is transferred to the land under development account when the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.

k. Prepaid Expenses

Prepaid expenses include marketing cost, indirect cost, rent, provision and insurance cost.

The marketing cost and indirect cost are charged proportionally to recognized income during projects construction.

The rent, provision and insurance cost are amortized during their benefit period on straight line method.

I. Investments in Associates Entities and Joint Ventures

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

A joint venture is a joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangements have rights to the net assets of the joint arrangement. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 58, Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi atau ventura bersama melebihi kepentingan Grup pada entitas asosiasi atau ventura bersama (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi bersih Grup dalam entitas asosiasi atau ventura bersama), Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

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

Persyaratan dalam PSAK 48, Penurunan Nilai Aset ("PSAK 48"), diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilainya sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama. Jumlah tercatat investasi yang tersisa (termasuk goodwill) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 48, Penurunan Nilai Aset, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai diakui langsung pada nilai tercatat investasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 48 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

The results of operations and assets and liabilities of associates or joint ventures are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting, except when the investment is classified as held for sale, in which case, it is accounted for in accordance with PSAK 58, Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations. Under the equity method, an investment in an associate or a joint venture is initially recognized in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted thereafter to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate or joint venture. When the Group's share of losses of an associate or a joint venture exceeds the Group's interest in that associate or joint venture (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the associate or joint venture) the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate or joint venture.

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

The requirements of PSAK 48 Impairment of Assets ("PSAK 48"), are applied to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Company's investment in an associate or joint venture. When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with PSAK 48, Impairment of Assets, as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Any impairment loss recognized forms part of the carrying amount of the investment. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK 48 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal saat investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepemilikan dalam entitas yang sebelumnya merupakan entitas asosiasi atau ventura bersama dan sisa investasi tersebut merupakan aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa investasi pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 55. Grup mengakui keuntungan dan kerugian atas pelepasan investasi asosiasi atau ventura bersama dalam laba rugi dengan turut memperhitungkan nilai wajar dari investasi yang tersisa. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi atau ventura bersama telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

The Group discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be an associate or a joint venture, or when the investment is classified as held for sale. When the Group retains an interest in the former associate or joint venture and the retained interest is a financial asset, the Group measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with PSAK 55. The Group between the carrying amount of the associate or joint venture at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part of interest in the associate or joint venture is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate or joint venture. In addition, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that associate or joint venture on the same basis as would be required if that associate or joint venture had directly disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that associate or joint venture would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Group reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.

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

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

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

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

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

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Selanjutnya, dalam menerapkan PSAK 71 untuk kepentingan jangka panjang, Grup tidak memperhitungkan penyesuaian nilai tercatat yang disyaratkan oleh PSAK 15 (misalnya, penyesuaian nilai tercatat kepentingan jangka panjang yang timbul dari alokasi kerugian investee atau penilaian penurunan nilai berdasarkan PSAK 15).

m. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau keduanya) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya.

Properti investasi awalnya dinilai sebesar biaya perolehan dan selanjutnya setelah penilaian awal, properti investasi dinilai dengan menggunakan nilai wajar. Penilaian ini ditinjau ulang setiap tahun oleh penilai independen. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui pada laba rugi pada saat terjadinya.

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

n. Aset Tetap

Aset tetap awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi.

Aset tetap, kecuali tanah disusutkan menggunakan metode garis lurus, setelah memperhitungkan nilai residu berdasarkan taksiran masa manfaat aset tersebut sebagai berikut:

	Tahun/Years	
Bangunan	20 - 40	Building
Mesin dan peralatan	4	Machine and equipment
Aset hotel	4	Hotel assets
Kendaraan	4	Vehicles
Inventaris kantor	4	Office equipment

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

Furthermore, in applying PSAK 71 to long-term interests, the Group does not take into account adjustments to their carrying amount required by PSAK 15 (i.e. adjustments to the carrying amount of long-term interests arising from the allocation of losses of the investee or assessment of impairment in accordance with PSAK 15).

m. Investment Properties

Investment properties are properties (land or a building – or part of a building – or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both.

Investment properties are recorded initially at cost and subsequent to initial recognition, investment properties are measured at fair value. These valuations are reviewed annually by independent appraiser. Gains and losses arising from changes in fair value are recognized in profit or loss in the period in which they arise.

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

n. Property and Equipment

The property and equipment are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any cost directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended.

The property and equipment, except land are depreciated using the straight-line method, based on the estimated useful lives of the assets as follows:

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak ada manfaat ekonomik masa depan yang diharapkan timbul dari penggunaan aset secara berkelanjutan. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari pelepasan atau penghentian pengakuan suatu aset tetap ditentukan sebagai selisih antara hasil penjualan dan nilai tercatat aset dan diakui dalam laba rugi.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

Tanah dan bangunan milik Grup dinyatakan berdasarkan nilai revaluasi dengan menggunakan metode eliminasi yang merupakan nilai wajar pada tanggal revaluasi dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai yang terjadi setelah tanggal revaluasi. Revaluasi dilakukan dengan keteraturan yang memadai untuk memastikan bahwa jumlah tercatat tidak berbeda secara material dari jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal pelaporan.

Kenaikan yang berasal dari revaluasi tanah dan bangunan diakui pada penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas pada bagian revaluasi aset tetap, kecuali sebelumnya penurunan revaluasi atas aset yang sama pernah diakui dalam laba rugi, dalam hal ini kenaikan revaluasi hingga sebesar penurunan nilai aset akibat revaluasi tersebut, dikreditkan dalam laba rugi. Penurunan jumlah tercatat yang berasal dari revaluasi pesawat, tanah dan bangunan dibebankan laporan laba rugi apabila penurunan tersebut melebihi saldo surplus revaluasi aset yang bersangkutan, jika ada.

Surplus revaluasi tanah dan bangunan yang telah disajikan dalam ekuitas dipindahkan langsung ke saldo laba pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Land is stated at cost and is not depreciated.

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

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected to arise from the continued use of the asset. Any gain or loss arising on the disposal or retirement of an item of property, and equipment is determined as the difference between the sales proceeds and the carrying amount of the asset and is recognized in profit or loss.

Construction in progress is stated at cost and transferred to the respective property, plant and equipment account when completed and ready for use.

The land and building of the Group are stated at their revalued amounts by using the elimination method, being the fair value at the date of revaluation, less any subsequent accumulated depreciation and subsequent accumulated impairment losses. Revaluation is made with sufficient regularity to ensure that the carrying amount does not differ materially from that which would be determined using the fair value at the reporting date.

Any revaluation increase arising on the revaluation of land and buildings is recognized in other comprehensive income and accumulated in equity under fixed asset revaluation, except to the extent that it reverses a revaluation decrease, for the same asset which was previously recognized in profit or loss, in which case the increase is credited to profit and loss to the extent of the decrease previously charged. A decrease in carrying amount arising on the revaluation of such land and buildings is charged to profit or loss to the extent that it exceeds the balance, if any, held in the properties revaluation reserve relating to a previous revaluation of such land and buildings.

The revaluation surplus in respect of land and buildings is directly transferred to retained earnings when the asset is derecognized.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

o. Goodwill

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

Untuk tujuan uji penurunan nilai, goodwill dialokasikan pada setiap unit penghasil kas dari Grup (atau kelompok unit penghasil kas) yang diperkirakan memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis tersebut. Unit penghasil kas yang telah memperoleh alokasi goodwill diuji penurunan nilainya setiap tahun, atau lebih sering jika terdapat indikasi bahwa unit penghasil kas tersebut mungkin mengalami penurunan nilai.

Jika jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas kurang dari jumlah tercatatnya, rugi penurunan nilai dialokasikan pertama kali untuk mengurangi jumlah tercatat atas setiap goodwill yang dialokasikan pada unit penghasil kas dan kemudian ke aset lain dari unit penghasil kas secara prorata berdasarkan jumlah tercatat dari setiap aset dalam unit penghasil kas tersebut. Setiap kerugian penurunan nilai goodwill diakui secara langsung dalam laba rugi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Rugi penurunan nilai yang diakui atas goodwill tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

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

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

p. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan kecuali Goodwill

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individual, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas atas aset.

o. Goodwill

Goodwill arising on an acquisition of a business is carried at cost as established at the date of acquisition of the business less accumulated impairment losses, if any

For the purpose of impairment testing, goodwill is allocated to each of the Group's cash-generating units (or Group of cash-generating units) expected to benefit from the synergies of the combination. A cash-generating unit to which goodwill has been allocated is tested for impairment annually, or more frequently when there is an indication that the unit may be impaired.

If the recoverable amount of the cash-generating unit is less than its carrying amount, the impairment loss is allocated first to reduce the carrying amount of any goodwill allocated to the unit and then to the other assets of the unit pro-rata on the basis of the carrying amount of each asset in the unit. Any impairment loss for goodwill is recognized directly in profit or loss in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. An impairment loss recognized for goodwill is not reversed in subsequent periods.

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

The Group's policy for goodwill arising on the acquisition of an associate and joint venture is described in Note 3l.

p. Impairment of Non-Financial Assets Except Goodwill

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

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

Jika jumlah terpulihkan dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi kecuali aset tersebut dicatat pada jumlah revaluasian, di mana kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai penurunan revaluasi.

Apabila penurunan nilai selanjutnya dipulihkan, jumlah tercatat aset (atau unit penghasil kas) ditingkatkan ke estimasi yang direvisi dari jumlah terpulihkannya, namun kenaikan jumlah tercatat tidak boleh melebihi jumlah tercatat yang tidak ada kerugian penurunan nilai yang diakui untuk aset (atau unit penghasil kas) pada tahun-tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi, kecuali aset yang bersangkutan dicatat pada jumlah revaluasian, dalam hal ini pembalikan kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai kenaikan nilai revaluasi (lihat Catatan 3o di atas).

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3h; penurunan nilai untuk goodwill dijelaskan dalam Catatan 3o.

q. Imbalan Pasca Kerja.

Imbalan Pasca Kerja - Imbalan Pasti

Pada bulan April 2022, DSAK-IAI menerbitkan materi penjelasan melalui siaran pers atas persyaratan pengatribusian imbalan pada periode jasa sesuai PSAK 24: Imbalan Kerja yang diadopsi dari IAS 19: *Employee Benefits*. Materi penjelasan tersebut menyampaikan informasi bahwa pola fakta umum dari program pensiun berbasis Undang-undang Ketenagakerjaan yang berlaku di Indonesia saat ini memiliki pola fakta serupa dengan yang ditanggapi dan disimpulkan dalam *IFRS Interpretation Committee* ("IFRIC") Agenda Decision Attributing Benefit to Periods of Service (IAS 19).

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

If the recoverable amount of the non-financial asset (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately in profit or loss unless the relevant asset is carried at a revaluation amount, in which the impairment loss is treated as revaluation decrease.

When an impairment loss subsequently reverses, the carrying amount of the asset (or a cash-generating unit) is increased to the revised estimate of its recoverable amount, but so that the increased carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognized for the asset (or cash-generating unit) in prior years. A reversal of an impairment loss is recognized immediately in profit or loss, unless the relevant asset is carried at a revalued amount, in which case the reversal of the impairment loss is treated as a revaluation increase (see Note 3o above).

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

q. Post - Employment Benefits

Defined Post-Employment Benefits

In April 2022, DSAK-IAI issued an explanatory material through a press release regarding attribution of benefits to periods of service in accordance with PSAK 24: Employee Benefits which was adopted from IAS 19: Employee Benefits. The explanatory material conveyed the information that the fact pattern of the pension program based on the Labor Law currently enacted in Indonesia is similar to those responded and concluded in the IFRS Interpretation Committee ("IFRIC") Agenda Decision Attributing Benefit to Periods of Service (IAS 19).

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Grup telah menerapkan materi penjelasan tersebut dan, dengan demikian, mengubah kebijakan akuntansi mengenai atribusi imbalan kerja pada periode jasa. Penerapan ini tidak berdampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada periode keuangan sebelumnya.

Grup mengakui memberikan imbalan pasca kerja yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) yang menerapkan pengaturan pasal 81 dan Pasal 185(b) Undang-undang No. 11/2020 tentang Cipta Kerja.

Biaya penyediaan imbalan ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan penilaian aktuarial yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan tahunan. Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan yang dibebankan atau dikreditkan dalam penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin sebagai pos terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi. Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada periode amandemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian);
- Beban atau pendapatan bunga neto; dan
- Pengukuran kembali.

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi. Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Liabilitas imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Grup. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomik yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan ke program.

The Group has implemented the said explanatory material and accordingly, changed in accounting policy regarding attribution of benefits to periods of service. The implementation has no material impact on the amounts reported for the previous financial periods.

The Group provides defined post-employment benefits in accordance with Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP 35/2021) that implement the provisions of Article 81 and Article 185 (b) of Law No. 11/2020 on Job Creation (Cipta Kerja).

The cost of providing benefits is determined using the projected unit credit method, with actuarial valuations being carried out at the end of each annual reporting period. Remeasurement, comprising actuarial gains and losses, the effect of the changes to the asset ceiling (if any) and the return on plan assets (excluding interest), is reflected immediately in the statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurement recognized in other comprehensive income is reflected as separate item under other comprehensive income in equity and will not be reclassified to profit or loss. Past service cost is recognized in profit or loss in the period of a plan amendment. Net interest is calculated by applying the discount rate at the beginning of the period to the net defined benefit liability or asset. Defined benefit costs are categorized as follows:

- Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and losses on curtailments and settlements);
- Net interest expense or income; and,
- Remeasurement.

The Group presents the first two components of defined benefit costs in profit or loss. Curtailment gains and losses are accounted for as past service costs.

The retirement benefit obligation recognized in the statement of financial position represents the actual deficit or surplus in the Group's defined benefit plans. Any surplus resulting from this calculation is limited to the present value of any economic benefits available in the form of refunds from the plans or reductions in future contributions to the plans.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Grup juga memberikan imbalan kerja jangka panjang lainnya, seperti cuti berimbalan jangka panjang dan penghargaan. Perhitungan imbalan kerja jangka panjang ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan manfaat biaya diakui dalam laba rugi.

r. Pendapatan Diterima Dimuka

Pendapatan diterima dimuka berupa pendapatan sewa ruangan yang akan diakui sebagai pendapatan secara sistematis sesuai dengan berlalunya waktu secara proporsional.

s. Uang Muka Konsumen

Uang muka konsumen properti merupakan uang muka yang diterima dari konsumen sehubungan dengan penjualan apartemen.

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup mengakui pendapatan dari sumber utama berikut:

- Penjualan real estat;
- Pendapatan hotel;
- Pendapatan sewa; dan
- Biaya layanan untuk penyewa

Pendapatan diukur berdasarkan imbalan yang Grup perkiraan menjadi haknya dalam kontrak dengan pelanggan dan tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga. Grup mengakui pendapatan ketika mengalihkan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan.

Penjualan real estat

Grup memiliki kontrak untuk menjual dengan satu kewajiban pelaksanaan yang diidentifikasi, yaitu penjualan unit real estat bersama dengan jasa pengalihan hak milik kepada pembeli setelah pembayaran penuh harga kontrak. Grup telah menentukan bahwa hal ini terpenuhi pada saat pengalihan kendali, yang umumnya terjadi ketika unit real estat yang telah selesai diserahkan kepada pelanggan dan pelanggan telah menerima sesuai dengan kontrak penjualan. Jumlah imbalan yang ditunjukkan dalam kontrak untuk menjual adalah tetap dan tidak memiliki pertimbangan variabel.

Other Long-Term Employee Benefits

The Group also provides other long term Employee Benefits such as long service leaves and awards. The cost of providing benefits is determined using the projected unit credit method with the benefit cost recognized in profit and loss

r. Unearned Revenue

Unearned revenue represents receipt of advance payment of rent which are recognized proportionally over the earning period.

s. Advances from Customers

Advance from customers property represents advances received from consumers in connection with the sale of apartments.

t. Recognition of Revenue and Cost

The Group recognizes revenue from the following major sources:

- Sales of real estate;
- Hotel revenue;
- Rental income; and
- Service charges to tenants

Revenue is measured based on the consideration to which the Group expects to be entitled in a contract with a customer and excludes amounts collected on behalf of third parties. The Group recognizes revenue when it transfers control of a product or service to a customer.

Sale of real estate

The Group entered into contracts to sell with one identified performance obligation which is the sale of the real estate unit together with the services to transfer the title to the buyer upon full payment of contract price. The Group has determined that this is satisfied at the point in time when control transfers, which generally occurs when the completed real estate unit is delivered to the customers and the customers have accepted it in accordance with the sales contract. The amount of consideration indicated in the contract to sell is fixed and has no variable consideration.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Penjualan unit real estat dapat mencakup kontrak untuk (i) tanah kavling; (ii) rumah tinggal, ruko dan bangunan sejenis; dan (iii) apartemen, dan bangunan sejenisnya dan Grup menyimpulkan bahwa terdapat satu kewajiban pelaksanaan dalam masing-masing kontrak ini.

Dalam skema pembayaran tertentu, ketika pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dan pengalihan pengendalian atas properti kepada pembeli tidak bertepatan dan perbedaan antara waktu penerimaan pembayaran dan pemenuhan kewajiban pelaksanaan adalah 12 bulan atau lebih, entitas menyesuaikan harga transaksi dengan pelanggannya dan mengakui komponen pembiayaan.

Dalam menyesuaikan komponen pembiayaan, Grup menggunakan tingkat diskonto yang mencerminkan transaksi pembiayaan terpisah antara Grup dan pelanggan pada awal kontrak. Pendapatan bunga atau beban bunga akan diakui bergantung pada pengaturannya. Grup telah memilih untuk menerapkan kebijaksanaan praktis untuk tidak menyesuaikan harga transaksi atas keberadaan komponen pembiayaan yang signifikan ketika periode antara pengalihan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan dan tanggal pembayaran adalah 12 bulan atau kurang.

Setelah penyerahan unit real estat yang telah selesai, Grup memberikan garansi dalam periode tertentu untuk memperbaiki kerusakan kecil atas tanah dan bangunan rumah yang diserahkan. Hal ini dinilai oleh Grup sebagai jaminan kualitas dan tidak diperlukan sebagai kewajiban pelaksanaan yang terpisah.

Pendapatan hotel

Pendapatan hotel dihasilkan dengan menyediakan akomodasi, makanan dan minuman, dan layanan tambahan untuk tamu hotel. Pendapatan dari akomodasi diakui selama periode tamu menginap di hotel. Pendapatan makanan dan minuman serta pendapatan dari jasa penunjang diakui pada saat barang dan jasa disediakan.

Pendapatan sewa

Mengacu pada kebijakan akuntansi sewa di Catatan 3v.

The sale of real estate unit may cover the contract for the (i) retail sales of land; (ii) sale of residential houses, shop houses and other similar type; and (iii) apartments, and building alike and the Group concluded that there is one performance obligation in each of these contracts.

Under certain payment schemes, the time when payments are made by the buyer and the transfer of control of the property to the buyer do not coincide and where the difference between the timing of receipt of the payments and the satisfaction of a performance obligation is 12 months or more, the entity adjusts the transaction price with its customer and recognizes a financing component.

In adjusting for the financing component, the Group uses a discount rate that would reflect that of a separate financing transaction between the Group and its customer at contract inception. An interest income or interest expense will be recognized depending on the arrangement. The Group has elected to apply the practical expedient not to adjust the transaction price for the existence of significant financing component when the period between the transfer of control of good or service to a customer and the payment date is 12 months or less.

After the delivery of the completed real estate unit, the Group provides a certain period warranty to repair minor defects on the delivered serviced lot and house, and office building. This is assessed by the Group as a quality assurance warranty and not treated as a separate performance obligation.

Hotel revenue

Hotel revenue is generated by providing accommodation, food and beverage and ancillary services to hotel guests. Revenue from accommodation is recognized over the period that the guest stays at the hotel. Food and beverage revenue as well as revenue from ancillary services are recognized when goods and services are provided.

Rental income

Refer to accounting policies on leases in Note 3v.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Grup menetapkan uang jaminan atas pelaksanaan sewa menyewa dengan pelanggan sebesar kesepakatan dalam perjanjian sebagai jaminan atas pemenuhan kewajiban penyewa. Jaminan ini akan dikembalikan kepada pelanggan pada saat perjanjian sewa menyewa berakhir dan objek sewa telah dikembalikan kepada Grup sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian sewa.

The Group establishes security deposit for the implementation of leases with customers in the amount agreed based on agreement as guarantees for the fulfillment of the lessee's obligations. This security deposit will be returned to the customer when the lease agreement expires and the object for lease has been returned to the Group in accordance with the provisions of the lease agreement.

Biaya layanan untuk penyewa

Untuk properti investasi yang dimiliki untuk mengakui pendapatan sewa, Grup menyepakati perjanjian sewa sebagai lessor yang termasuk dalam ruang lingkup PSAK 73. Perjanjian ini mencakup layanan tertentu yang ditawarkan kepada penyewa (yaitu pelanggan) termasuk layanan pemeliharaan area umum (seperti pembersihan dan keamanan), serta layanan pendukung lainnya (misalnya layanan penerimaan). Imbalan yang dibebankan kepada penyewa untuk layanan ini termasuk biaya yang dibebankan berdasarkan persentase dari pendapatan sewa dan penggantian biaya tertentu yang timbul. Layanan ini ditentukan dalam perjanjian sewa dan ditagih secara terpisah.

Service charges to tenants

For investment property held primarily to earn rental income, the Group enters as a lessor into lease agreements that fall within the scope of PSAK 73. These agreements include certain services offered to tenants (i.e. customers) including common area maintenance services (such as cleaning and security), as well as other support services (e.g. reception services). The consideration charged to tenants for these services includes fees charged based on a percentage of the rental income and reimbursement of certain expenses incurred. These services are specified in the lease agreements and separately invoiced.

Grup telah menetapkan bahwa layanan ini merupakan komponen non-sewa yang berbeda (dialihkan secara terpisah dari hak yang mendasari penggunaan aset) dan berada dalam ruang lingkup PSAK 72. Grup mengalokasikan pertimbangan kontrak kedalam pemisahan sewa dan pendapatan (non-sewa) komponen atas dasar harga jual relatif yang berdiri sendiri.

The Group has determined that these services constitute distinct non-lease components (transferred separately from the right to use the underlying asset) and are within the scope of PSAK 72. The Group allocates the consideration in the contract to the separate lease and revenue (non-lease) components on a relative stand-alone selling price basis.

Grup mengatur pihak ketiga untuk menyediakan layanan tertentu kepada penyewa. Grup menyimpulkan bahwa Grup bertindak sebagai prinsipal dalam hubungannya dengan layanan ini karena Grup mengontrol layanan yang ditentukan sebelum mentransfernya kepada pelanggan. Oleh karena itu, Grup mencatat pendapatan secara bruto.

The Group arranges for third parties to provide certain of these services to its tenants. The Group concluded that it acts as a principal in relation to these services as it controls the specified services before transferring them to the customer. Therefore, the Group records revenue on a gross basis.

Pengakuan Beban

Expense Recognition

Beban diakui pada saat terjadinya (metode akrual), kecuali biaya inkremental atas perolehan kontrak dan biaya pemenuhan kontrak dengan pelanggan yang diperkirakan dapat dipulihkan di masa depan.

Expenses are recognized as incurred (accrual basis), except for the incremental costs to obtain contracts and costs of fulfil contracts with customers were expected to be recovered in the future.

Biaya inkremental atas perolehan kontrak dan biaya pemenuhan kontrak dengan pelanggan dicatat sebagai biaya dibayar dimuka. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Incremental costs to obtain contracts and costs of fulfil contracts with customers are recorded as prepaid expenses. These expenses are amortized in a systematic manner as the goods or services associated with the asset are delivered.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

u. Biaya Pinjaman

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

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

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

v. Sewa

Grup sebagai penyewa

Grup menilai apakah sebuah kontrak mengandung sewa, pada tanggal inisiasi kontrak. Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terkait sehubungan dengan seluruh kesepakatan sewa di mana Grup merupakan penyewa, kecuali untuk sewa jangka-pendek (yang didefinisikan sebagai sewa yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang) dan sewa yang aset pendasarnya bernilai-rendah. Untuk sewa-sewa tersebut, Grup mengakui pembayaran sewa sebagai beban operasi secara garis lurus selama masa sewa kecuali dasar sistematis lainnya lebih merepresentasikan pola konsumsi manfaat penyewa dari aset sewa.

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini pembayaran sewa masa depan yang belum dibayarkan pada tanggal permulaan, yang didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika suku bunga ini tidak dapat ditentukan, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental khusus untuk penyewa.

Pembayaran sewa yang diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa terdiri atas:

- Pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara-substansi), dikurangi insentif sewa;
- Pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dalam jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan

u. Borrowing Costs

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

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

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

v. Lease

The Group as lessee

The Group assesses whether a contract is or contains a lease, at the inception of the contract. The Group recognizes a right-of-use asset and a corresponding lease liability with respect to all lease arrangements in which it is the lessee, except for short-term leases (defined as leases with a lease term of 12 months or less) and leases of low value assets. For these leases, the Group recognizes the lease payments as an operating expense on a straight-line basis over the term of the lease unless another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased assets are consumed.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted by using the rate implicit in the lease. If this rate cannot be readily determined, the Group uses the incremental borrowing rate specific to the lessee.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise:

- fixed lease payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives;
- variable lease payments that depend on an index or rate, initially measured using the index or rate at the commencement date;
- the amount expected to be payable by the lessee under residual value guarantees;
- the exercise price of purchase options, if the lessee is reasonably certain to exercise the options; and

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

- pembayaran penalti karena penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan penyewa mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa.

Liabilitas sewa disajikan sebagai pos terpisah dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Liabilitas sewa selanjutnya diukur dengan meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa (menggunakan metode suku bunga efektif) dan dengan mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar.

Grup mengukur kembali liabilitas sewa (dan melakukan penyesuaian terkait terhadap aset hak-guna) jika:

- terdapat perubahan dalam masa sewa atau perubahan dalam penilaian atas eksekusi opsi pembelian, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian;
- terdapat perubahan sewa masa depan sebagai akibat dari perubahan indeks atau perubahan perkiraan pembayaran berdasarkan nilai residual jaminan di mana liabilitas sewa diukur kembali dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto awal (kecuali jika pembayaran sewa berubah karena perubahan suku bunga mengambang, di mana tingkat diskonto revisian digunakan); atau
- kontrak sewa dimodifikasi dan modifikasi sewa tidak dicatat sebagai sewa terpisah, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian.

Aset hak-guna terdiri dari pengukuran awal atas liabilitas sewa, pembayaran sewa yang dilakukan pada saat atau sebelum permulaan sewa dan biaya langsung awal. Aset hak-guna selanjutnya diukur sebesar biaya dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai.

Jika Grup dibebankan kewajiban atas biaya membongkar dan memindahkan aset sewa, merestorasi tempat di mana aset berada atau merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan oleh syarat dan ketentuan sewa, provisi diakui dan diukur sesuai PSAK 57. Biaya tersebut diperhitungkan dalam aset hak-guna terkait, kecuali jika biaya tersebut terjadi untuk memproduksi persediaan.

- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the exercise of an option to terminate the lease.

The lease liability is presented as a separate line in the consolidated statement of financial position.

The lease liability is subsequently measured by increasing the carrying amount to reflect the interest on the lease liability (using the effective interest method) and by reducing the carrying amount to reflect the lease payments made.

The Group remeasures the lease liability (and makes a corresponding adjustment to the related right-of-use assets) whenever:

- *the lease term has changed or there is a change in the assessment of the exercise of a purchase option, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate;*
- *the lease payments change due to changes in an index or rate or a change in expected payment under a guaranteed residual value, in which cases the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using the initial discount rate (unless the lease payments change is due to a change in a floating interest rate, in which case a revised discount rate is used); or*
- *a lease contract is modified and the lease modification is not accounted for as a separate lease, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate.*

The right-of-use assets comprise the initial measurements of the corresponding lease liability, lease payments made at or before the commencement day and any initial direct costs. They are subsequently measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Whenever the Group incurs an obligation for costs to dismantle and remove a leased asset, restore the site on which it is located or restore the underlying assets to the conditions required by the terms and conditions of the lease, a provision is recognized and measured under PSAK 57. The costs are included in the related right-of-use asset, unless those costs are incurred to produce inventories.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Aset hak-guna disusutkan selama periode yang lebih singkat antara masa sewa dan masa manfaat aset pendasar. Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, aset hak-guna disusutkan selama masa manfaat aset pendasar. Penyusutan dimulai pada tanggal permulaan sewa.

Aset hak-guna disajikan sebagai pos terpisah di laporan posisi keuangan konsolidasian.

Grup menerapkan PSAK 48 untuk menentukan apakah aset hak-guna mengalami penurunan nilai dan mencatat kerugian penurunan nilai yang teridentifikasi sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan aset penurunan nilai.

Sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga tidak diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa dan aset hak-guna. Pembayaran terkait diakui sebagai beban dalam periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu pembayaran tersebut terjadi dan dicatat dalam pos "Beban umum dan administrasi" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Sebagai cara praktis, PSAK 73 mengijinkan penyewa untuk memisahkan komponen non-sewa, dan mencatat masing-masing komponen sewa dan komponen non-sewa sebagai kesepakatan sewa tunggal. Grup tidak menggunakan cara praktis ini. Untuk kontrak yang memiliki komponen sewa dan satu atau lebih sewa tambahan atau komponen non-sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke setiap komponen sewa dengan dasar harga jual relatif berdiri sendiri dari komponen sewa dan jumlah agregat masing-masing dari komponen non-sewa.

Grup sebagai pesewa

Grup melakukan perjanjian sewa sebagai pesewa sehubungan dengan beberapa properti investasinya.

Sewa di mana Grup sebagai pesewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi. Ketika persyaratan sewa secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan ke penyewa, kontrak tersebut diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan. Seluruh sewa lainnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Right-of-use assets are depreciated over the shorter period of lease term and useful life of the underlying assets. If a lease transfers ownership of the underlying assets or the cost of the right-of-use assets reflects that of the Group expects to exercise a purchase option, the related right-of-use asset is depreciated over the useful life of the underlying assets. The depreciation starts at the commencement date of the lease.

The right-of-use assets are presented as a separate line in the consolidated statement of financial position.

The Group applies PSAK 48 to determine whether a right-of-use asset is impaired and accounts for any identified impairment loss as described in the impairment of assets policy.

Variable rents that do not depend on an index or rate are not included in the measurements of the lease liability and the right-of-use asset. The related payments are recognized as an expense in the period in which the event or condition that triggers those payments occur and are included in the line "General and administrative expenses" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

As a practical expedient, PSAK 73 permits a lessee not to separate non-lease components, and instead account for any lease and associated non-lease components as a single arrangement. The Group has not used this practical expedient. For contracts that contain a lease component and one or more additional lease or non-lease components, the Group allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of the relative stand-alone price of the lease component and the aggregate stand-alone price of the non-lease components.

The Group as lessor

The Group enters into lease agreements as a lessor with respect to some of its investment properties.

Leases for which the Group is a lessor are classified as finance or operating leases. Whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership to the lessee, the contract is classified as a finance lease. All other leases are classified as operating leases.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Ketika Grup adalah pesewa-antara, Grup mencatat sewa utama dan subsewa sebagai dua kontrak yang terpisah. Subsewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dengan mengacu pada aset hak-guna yang timbul dari sewa utama.

Penghasilan sewa dari sewa operasi diakui secara garis lurus selama masa sewa yang relevan. Biaya langsung awal yang terjadi dalam menegosiasikan dan mengatur sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat aset sewa dan diakui secara garis lurus selama masa sewa.

Dalam sewa pembiayaan, jumlah terutang oleh penyewa diakui sebagai piutang sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto Grup. Pengakuan penghasilan sewa pembiayaan dialokasikan pada periode akuntansi yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih pesewa.

Ketika suatu kontrak mencakup komponen sewa dan non-sewa, Grup menerapkan PSAK 72 untuk mengalokasikan imbalan berdasarkan kontrak bagi setiap komponen.

w. Aset Tak Berwujud

Biaya atas pembelian software akuntansi diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi selama periode atas pengakuan software akuntansi sebagaimana tercantum dalam kontrak atau umur ekonomis aset, mana yang lebih pendek.

Pengakuan setelah pengakuan awal, aset tidak berwujud diukur pada nilai perolehannya, termasuk kapitalisasi biaya pinjaman, dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi penurunan nilai.

x. Pajak penghasilan final

Pajak penghasilan final atas jasa tertentu dan sumber tertentu dikenakan tarif tertentu yang ditetapkan oleh peraturan perpajakan yang berlaku.

Pajak penghasilan final disajikan di luar beban pajak penghasilan pada laba rugi.

When the Group is an intermediate lessor, it accounts for the head lease and the sublease as two separate contracts. The sublease is classified as a finance or operating lease by reference to the right-of-use asset arising from the head lease.

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

Amounts due from lessees under finance leases are recognized as receivables at the amount of the Group's net investment in the leases. Finance lease income is allocated to accounting periods so as to reflect a constant periodic rate of return on the Group's net investment outstanding in respect of the leases.

When a contract includes lease and non-lease components, the Group applies PSAK 72 to allocate the consideration under the contract to each component.

w. Intangible Assets

The cost of purchase of accounting software is recognized as an intangible asset and amortized over the period of land rights as stated in the contract or economic life of the asset, whichever is shorter.

Subsequent to initial recognition, the intangible asset is measured at cost, which includes capitalized borrowing costs, less accumulated amortization and accumulated impairment losses.

x. Final income tax

Final income tax on certain services and certain sources is subject to certain rates determined by the applicable tax regulations.

Final income tax is presented outside income tax expenses in profit or loss.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

y. Pajak Penghasilan

Beban pajak penghasilan terdiri dari pajak penghasilan kini.

Pajak kini terutang berdasarkan laba kenapa pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan di laba rugi karena tidak memperhitungkan penghasilan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan tidak memperhitungkan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan. Liabilitas Grup untuk pajak kini dihitung berdasarkan tarif pajak yang telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Provisi diakui untuk penentuan pajak yang tidak pasti, tetapi kemungkinan besar akan mengangkat arus keluar dana kepada otoritas pajak. Provisi diukur sebesar estimasi terbaik atas jumlah ekspektasi yang terhutang. Penilaian berdasarkan pada pertimbangan profesional pajak dalam Grup yang didukung dengan pengalaman lalu atas aktivitas tersebut dan dalam kasus tertentu berdasarkan saran pakar pajak independen.

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

z. Segmen Operasi

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

y. Income Tax

Income tax expense comprises current income tax.

The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from net profit as reported in profit or loss because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are never taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

A provision is recognized for those matters for which the tax determination is uncertain, but it is considered probable that there will be a future outflow of funds to a tax authority. The provisions are measured at the best estimate of the amount expected to become payable. The assessment is based on the judgement of tax professionals within the Group supported by previous experience in respect of such activities and in certain cases based on specialist independent tax advice.

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

z. Operating Segment

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

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

aa. Laba Per Saham Dasar

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

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

bb. Biaya Emisi Saham dan Obligasi

Biaya emisi saham disajikan sebagai pengurang dari tambahan modal disetor dan tidak diamortisasi.

Biaya emisi obligasi disajikan sebagai pengurang dari utang yang diamortisasi secara berkala.

cc. Aset Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan

Aset tidak lancar (atau kelompok lepasan) diklasifikasi sebagai yang dimiliki untuk dijual diukur pada nilai yang lebih rendah antara jumlah tercatat dan nilai wajar setelah dikurangi biaya untuk menjual.

An operating segment is a component of an entity:

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

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

aa. Earning Per Share

Basic earnings per share is computed by dividing net income attributable to the owner of the Company by the weighted average No. of shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share is computed by dividing net income attributable to the owner of the Company by the weighted average No. of shares outstanding as adjusted for the effects of all dilutive potential ordinary shares.

bb. Stock and Bond Emission Cost

Stock emission cost presented as a reduction of additional paid in capital and unamortized.

Bond emission cost presented as a reduction of liabilities than amortize by period.

cc. Asset Held for Sale and Discontinued Operation

Non-current assets (or disposal groups) classified as held for sale are measured at the lower of their carrying amount and fair value less cost to sell.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Aset tidak lancar yang dimiliki untuk dijual (atau kelompok lepasan) diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual jika jumlah tercatatnya akan dipulihkan terutama melalui transaksi penjualan dari pada melalui pemakaian berlanjut. Kondisi ini dianggap terpenuhi hanya ketika aset (atau kelompok lepasan) berada dalam keadaan segera dapat dijual dengan syarat-syarat yang biasa dan umum yang diperlukan dalam penjualan aset (atau kelompok lepasan) tersebut dan penjualannya harus sangat mungkin terjadi. Manajemen harus memiliki komitmen untuk menjual dan penjualan diharapkan untuk diselesaikan dalam waktu satu tahun sejak tanggal klasifikasi.

Ketika Grup berkomitmen terhadap rencana penjualan yang mengakibatkan kehilangan pengendalian atas entitas anak, seluruh aset dan liabilitas entitas anak tersebut diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual ketika kriteria yang dijelaskan di atas terpenuhi, terlepas pada apakah setelah penjualan tersebut Grup masih memiliki kepentingan nonpengendali dalam entitas yang sebelumnya merupakan entitas anak atau tidak.

Kerugian penurunan nilai awal atau selanjutnya diakui atas penurunan nilai aset (atau kelompok lepasan) ke nilai wajar dikurangi dengan biaya untuk menjual aset. Keuntungan diakui atas peningkatan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual aset (atau kelompok lepasan), tetapi tidak boleh melebihi akumulasi rugi penurunan nilai yang telah diakui sebelumnya. Keuntungan atau kerugian yang sebelumnya tidak diakui pada tanggal penjualan aset tidak lancar (atau kelompok lepasan) diakui pada tanggal penghentian pengakuan.

Aset tidak lancar yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual dan aset dalam kelompok lepasan yang dimiliki untuk dijual disajikan secara terpisah dari aset lainnya dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Liabilitas dalam kelompok lepasan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual disajikan secara terpisah dari liabilitas lainnya dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Operasi yang dihentikan adalah komponen entitas yang telah dilepaskan atau diklasifikasikan sebagai (a) dimiliki untuk dijual dan mewakili lini usaha atau area geografis operasi utama yang terpisah, (b) merupakan bagian dari suatu rencana tunggal terkoordinasi untuk melepaskan lini usaha atau area operasi, atau (c) merupakan suatu entitas anak yang diperoleh secara khusus dengan tujuan dijual kembali.

Non-current assets (or disposal groups) are classified as held for sale if their carrying amount will be recovered principally through a sale transaction rather than through continuing use. This condition is regarded as met only when the asset (or disposal group) is available for immediate sale in its present condition subject only to terms that are usual and customary for sales of such asset (or disposal group) and its sale is highly probable. Management must be committed to the sale, which should be expected to qualify for recognition as a completed sale within one year from the date of classification.

When the Group is committed to a sale plan involving loss of control of a subsidiary, all of the assets and liabilities of that subsidiary are classified as held for sale when the criteria described above are met, regardless of whether the Group will retain a non-controlling interest in its former subsidiary after the sale.

An impairment loss is recognized for any initial or subsequent write-down of the asset (or disposal group) to fair value less costs to sell. A gain is recognized for any subsequent increases in fair value less costs to sell of an asset (or disposal group), but not in excess of any cumulative impairment loss previously recognized. A gain or loss not previously recognized by the date of the sale of the noncurrent asset (or disposal group) is recognized at the date of derecognition.

Non-current assets classified as held for sale and the assets of a disposal group classified as held for sale are presented separately from the other assets in the consolidated statement of financial position. The liabilities of a disposal group classified as held for sale are presented separately from other liabilities in the consolidated statement of financial position.

A discontinued operation is a component of the entity that has been disposed of or is classified as held for sale and that represents (a) a separate major line of business or geographical area of operations, (b) is part of a single coordinated plan to dispose of such a line of business or area of operations, or (c) is a subsidiary acquired exclusively with a view to resale.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

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

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode yang perkiraan tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode itu, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi kedua periode saat ini dan masa depan.

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

Di bawah ini adalah pertimbangan kritis, selain dari yang melibatkan estimasi yang telah dibuat direksi dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup dan memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

Penentuan kewajiban pelaksanaan atas pendapatan

Grup menyimpulkan bahwa barang dan jasa yang ditransfer dalam setiap kontrak penjualan real estat merupakan kewajiban pelaksanaan tunggal. Barang dan jasa yang dijanjikan dalam kontrak untuk penjualan real estat dalam pengembangan terutama mencakup pekerjaan desain dan pengembangan properti. Umumnya, Grup bertanggung jawab atas semua barang dan jasa ini secara keseluruhan. Meskipun barang dan jasa ini mungkin dapat berbeda, Grup mencatatnya sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal karena dalam konteks kontrak tidak berbeda. Grup menggunakan barang dan jasa tersebut sebagai input dan memberikan layanan yang signifikan untuk mengintegrasikannya ke dalam output gabungan, yaitu real estat yang telah diselesaikan yang telah dikontrak oleh pelanggan.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND ESTIMATES

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

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

Critical Judgments in Applying Accounting Policies

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

Determination of performance obligations on revenue

the Group concluded the goods and services transferred in each contract of sale of real estate constitute a single performance obligation. The promised goods and services in contracts for the sale of real estate under development mainly include design work and development of the property. Generally, the Group is responsible for all of these goods and services and the overall management of the project. Although these goods and services are capable of being distinct, the Group accounts for them as a single performance obligation because they are not distinct in the context of the contract. The Group uses those goods and services as inputs and provides a significant service of integrating them into a combined output, i.e. the completed real estate for which the customer has contracted.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Grup menyimpulkan bahwa layanan kepada penyewa mewakili serangkaian layanan harian yang secara individual terpenuhi dari waktu ke waktu, dengan menggunakan ukuran kemajuan yang telah berjalan, karena penyewa secara bersamaan menerima dan menggunakan manfaat yang diberikan oleh Grup.

Sumber Estimasi Ketidakpastian

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

Perhitungan Cadangan Kerugian

Ketika mengukur kerugian kredit ekspektasian (ECL), Grup menggunakan informasi perkiraan masadepan yang wajar dan terdukung, berdasarkan asumsi pergerakan masa depan atas penentu ekonomi dan bagaimana penentu tersebut akan saling mempengaruhi satu dengan lainnya.

Kerugian saat gagal bayar adalah estimasi kerugian yang timbul pada saat gagal bayar. Loss given default dihitung dari selisih antara arus kas kontraktual dan arus kas yang diekspektasi diterima oleh pemberi pinjaman, dengan memperhitungkan arus kas dari penjualan agunan dan peningkatan kredit.

Probabilitas gagal bayar merupakan input utama dalam mengukur ECL. Probabilitas gagal bayar adalah estimasi kemungkinan gagal bayar selama jangka waktu tertentu, yang perhitungannya mencakup data historis, asumsi dan ekspektasi dari kondisi masa depan.

Nilai Wajar Properti Investasi

Nilai wajar dari properti investasi ditentukan menggunakan teknik valuasi. Valuasi properti investasi milik Grup dilakukan oleh penilai independen profesional yang memiliki kualifikasi yang relevan dan memiliki pengalaman yang berhubungan dengan segmen properti investasi yang akan dinilai untuk semua properti investasi. Nilai wajar untuk semua properti investasi ditentukan menggunakan pendekatan yang relevan dengan masing-masing properti investasi.

the Group has concluded that the services to tenants represent a series of daily services that are individually satisfied over time, using a time-elapsed measure of progress, because tenants simultaneously receive and consumes the benefits provided by the Group.

Key Sources of Estimation Uncertainty

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

Calculation of Loss Allowance

When measuring ECL, the Group uses reasonable and supportable forward-looking information, which is based on assumptions for the future movement of different economic drivers and how these drivers will affect each others.

Loss given default is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, taking into account cash flows from collateral and integral credit enhancements.

Probability of default constitutes a key input in measuring ECL. Probability of default is an estimate of the likelihood of default over a given time horizon, the calculation of which includes historical data, assumptions and expectations of future conditions.

Fair Value of Investment Property

The fair value of investment property is determined by using valuation techniques. The Group's investment properties were valued by independent professionally qualified valuers who hold a recognised relevant professional qualification and have recent experience in the segment of related investment properties. The fair value for all investment properties was determined using relevant approach to its investment property.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap

Masa manfaat setiap aset tetap Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset di-reviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan oleh perubahan faktor yang disebutkan di atas.

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

Nilai tercatat aset tetap diungkapkan dalam Catatan 18.

Penurunan Nilai Aset Bukan Keuangan

Aset berwujud dan tidak berwujud, dilakukan uji penurunan nilai ketika terdapat indikasi penurunan nilai. Sedangkan untuk goodwill, uji penurunan nilai harus dilakukan minimal setiap tahun, baik ada atau tidak adanya indikasi penurunan nilai. Penentuan nilai pakai aset memerlukan estimasi mengenai arus kas yang diharapkan untuk dihasilkan dari penggunaan aset (unit penghasil kas) dan penjualan aset tersebut serta tingkat diskonto yang sesuai untuk menentukan nilai sekarang.

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

Menentukan apakah suatu goodwill turun nilainya membutuhkan estimasi nilai pakai unit penghasil kas dimana goodwill dialokasikan. Perhitungan nilai pakai mengharuskan manajemen untuk mengestimasi arus kas masa depan yang diharapkan dihasilkan dari unit penghasil kas menggunakan tingkat pertumbuhan yang tepat dan tingkat diskonto yang sesuai untuk perhitungan nilai kini. Bila aktual arus kas masa depan kurang dari yang diharapkan, kerugian penurunan nilai material mungkin timbul.

Estimated Useful Lives of Property and Equipment

The useful life of each item of the Group's property and equipment are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

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

The carrying values of property and equipment are disclosed in Note 18.

Impairment of Non-Financial Assets

Tangible and intangible assets, are reviewed for impairment whenever impairment indicators are present. While for goodwill, impairment testing is required to be performed at least annually irrespective of whether or not there are indicators of impairment. Determining the value in use of assets requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets (cash generating unit) and a suitable discount rate in order to calculate the present value.

While it is believed that the assumptions used in the estimation of the value in use of assets reflected in the consolidated financial statements are appropriate and reasonable, significant changes in these assumptions may materially affect the assessment of recoverable values and any resulting impairment loss could have a material adverse impact on the results of operations.

Determining whether goodwill is impaired requires an estimation of the value in use of the cash-generating units to which goodwill has been allocated. The value in use calculation requires the management to estimate the future cash flows expected to arise from the cash-generating unit using an appropriate growth rate and a suitable discount rate in order to calculate present value. Where the actual future cash flows are less than expected, a material impairment loss may arise.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

5. KAS DAN SETARA KAS

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Kas	1.477.847.910	1.867.258.782	Cash on Hand
Bank			Cash in Banks
Pihak Berelasi			Related Parties
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	36.077.561.438	47.821.115.573	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	28.891.069.184	6.454.838.377	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	14.599.049.969	52.088.733	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	8.742.217.713	13.950.800.065	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	8.644.977.665	3.845.201.010	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara Syariah	250.506.619	799.070.227	PT Bank Tabungan Negara Syariah
Dolar Amerika Serikat			U.S Dollar
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	18.663.730	17.776.611	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	6.777.385	7.217.691	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	846.006	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Euro			Euro
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	6.372.690	7.600.740	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	856.656	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Pihak Ketiga			Third Parties
Rupiah			Rupiah
PT Bank Permata Tbk	52.832.038.804	51.229.854.818	PT Bank Permata Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	5.336.483.432	8.628.585.881	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	5.028.069.246	3.926.666.803	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	1.253.358.049	1.433.941.560	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	1.086.919.120	111.251.513	PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank Sumitomo Mitsui Indonesia	803.575.807	358.259.938	PT Bank Sumitomo Mitsui Indonesia
PT Bank NTB Syariah	440.445.159	-	PT Bank NTB Syariah
PT Bank Permata Syariah	436.159.008	445.635.472	PT Bank Permata Syariah
PT BPR Jawa Timur	288.827.542	6.864.050.000	PT BPR Jawa Timur
PT BPD Jawa Timur Tbk	280.166.269	174.911.242	PT BPD Jawa Timur Tbk
PT Bank ICBC Indonesia	123.223.842	266.634.118	PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	121.026.729	314.322.097	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank UOB Buana Tbk	100.090.353	99.843.025	PT Bank UOB Buana Tbk
PT Bank Mega Tbk	99.181.876	99.652.546	PT Bank Mega Tbk
PT Bank BTPN Tbk	78.884.842	25.536.101	PT Bank BTPN Tbk
PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	25.598.309	16.339.694	PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia	15.758.401	11.941.442	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank OCBC NISP Tbk	15.564.659	10.183.821	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	11.766.442	-	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank Muamalat Tbk	5.140.148	77.672.639	PT Bank Muamalat Tbk
PT BPR Surya Artha Utama	3.621.372	132.049.282	PT BPR Surya Artha Utama
PT Bank Ina Perdana Tbk	2.575.245	-	PT Bank Ina Perdana Tbk
PT Bank Shinhan Indonesia	2.351.211	-	PT Bank Shinhan Indonesia
PT BPD Jawa Barat dan Banten Syariah	1.410.499	329.332.932	PT BPD Jawa Barat dan Banten Syariah
PT Bank Riau Kepri	597.412	533.366.899	PT Bank Riau Kepri
PT Bank Resona Perdania	499.511	16.210.401	PT Bank Resona Perdania
Jumlah Bank	165.630.529.680	148.063.653.913	Total Bank
Deposito Berjangka			Time Deposits
Pihak Berelasi			Related Parties
Rupiah			Rupiah
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	950.000.000.000	950.000.000.000	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	307.000.000.000	568.000.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	35.000.000.000	-	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	15.000.000.000	-	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	5.000.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Pihak Ketiga			Third Parties
Rupiah			Rupiah
PT Bank CIMB Niaga Tbk	10.161.250.529	15.506.082.515	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Permata Syariah	-	3.200.000.000	PT Bank Permata Syariah
Jumlah Deposito Berjangka	1.317.161.250.529	1.541.706.082.515	Total Time Deposits
Jumlah kas dan setara kas	1.484.269.628.119	1.691.636.995.210	Total cash and cash equivalent
Dikurangi:			Less:
Cadangan kerugian penurunan nilai	(2.009.535.860)	(2.542.674.319)	Allowance for impairment loss
Jumlah kas dan setara kas - bersih	1.482.260.092.259	1.689.094.320.891	Total cash and cash equivalent - net

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
--	---	---	--

Jumlah kas dan setara kas - bersih *Total cash and cash Equivalents - net*

1.482.260.092.259

1.689.094.320.891

Kas dan setara kas disetarakan dalam kelompok lepasan dimiliki untuk dijual (Catatan 1) *Cash and cash equivalent in disposal group held-for-sale (Note 1)*

5.119.293.760

-

Kas dan setara kas dalam laporan arus kas konsolidasian *Cash and cash equivalent in the consolidation statement of cash flow*

1.487.379.386.019

1.689.094.320.891

Tingkat bunga deposito berjangka per tahun: *Annual Interest rate of time deposits:*

Rupiah	2,63% - 5,25%	3% - 6,75%	Rupiah
Jangka Waktu	1 - 3 bulan /month	1 - 3 bulan/month	Period

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut: *The movements of allowance for impairment losses are as follows:*

31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
---	---	--

Saldo awal *Beginning balance*

2.542.674.319

795.085.714

Reklasifikasi ke aset tidak lancar yang dimiliki untuk dijual *Reclassification to Non-current assets held-for-sale*

(15.021.934)

-

Penambahan (pemulihan) - bersih *Addition (reversal) - net*

(518.116.525)

1.747.588.605

Saldo Akhir *Ending Balance*

2.009.535.860

2.542.674.319

Dalam menentukan kerugian penurunan nilai, manajemen telah memperhitungkan peringkat kredit bank, mempertimbangkan berbagai informasi ekonomi aktual dan perkiraan dari sumber eksternal, yang sesuai, dalam mengestimasi kerugian penurunan nilai masing-masing kas dan setara kas.

In determining allowance for impairment loss, management has taken into account the credit rating of the bank, taking into account various actual and forecast economic information from external sources, where appropriate, in estimating allowances for impairment loss of cash and cash equivalents, respectively.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan dalam menilai penyisihan kerugian nilai untuk kas dan setara kas.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period in assessing the allowances for impairment loss of cash and cash equivalents.

Keuntungan atau kerugian penurunan nilai atas kas dan setara kas diakui dalam laba rugi, dengan penyesuaian terkait ke nilai tercatatnya melalui akun cadangan kerugian penurunan nilai.

Impairment gain or loss on cash and cash equivalents is recognized in profit or loss, with a corresponding adjustment to their carrying amount through the loss allowances for impairment loss.

Pada tahun yang berakhir 31 Desember 2022, keuntungan pemulihan penurunan nilai atas kas dan setara kas diakui dalam laba rugi masing-masing sebesar Rp518.116.525.

As at December 31, 2022, reversal of impairment loss on cash and cash equivalents is recognized in profit or loss amounting to Rp518,116,525.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA

6. TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Real estat			Real estate
Apartemen	3.566.738.157.224	2.275.408.422.791	Apartment
Tanah	286.784.149.204	286.784.149.204	Land
Perumahan	41.468.893.813	13.956.791.458	Housing
Sub jumlah	<u>3.894.991.200.241</u>	<u>2.576.149.363.453</u>	Subtotal
Properti			Property
Sewa	65.787.309.039	56.670.282.255	Rent
Pasar	12.779.632.725	10.546.990.134	Market
Hotel	13.446.084.929	7.159.384.746	Hotel
Sub jumlah	<u>92.013.026.693</u>	<u>74.376.657.135</u>	Subtotal
Jumlah - kotor	<u>3.987.004.226.934</u>	<u>2.650.526.020.588</u>	Total - gross
Dikurangi:			Less:
Bagian tidak lancar	<u>(1.360.357.524.640)</u>	<u>(841.721.204.171)</u>	Non-current portion
Jumlah	<u>2.626.646.702.294</u>	<u>1.808.804.816.417</u>	Total
Dikurangi:			Less:
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(45.356.426.542)</u>	<u>(64.871.604.472)</u>	Allowance for impairment losses
Jumlah bagian lancar - bersih	<u>2.581.290.275.752</u>	<u>1.743.933.211.945</u>	Total current maturity - net

Piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

Total trade receivable based on aging are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Belum Jatuh Tempo	1.919.114.228.170	948.098.546.867	Not Due
Jatuh tempo			Due
1 - 30 Hari	248.407.300.330	69.598.202.490	1 Day - 30 Days
31 - 60 Hari	25.947.767.192	17.787.891.743	31 Day - 60 Days
61 - 90 Hari	241.530.647.880	24.159.548.263	61 Day - 90 Days
Lewat 90 Hari	<u>1.552.004.283.362</u>	<u>1.590.881.831.225</u>	Over 90 Days
Sub jumlah	<u>3.987.004.226.934</u>	<u>2.650.526.020.588</u>	Subtotal
Dikurangi:			Less:
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(45.356.426.542)</u>	<u>(64.871.604.472)</u>	Allowance for impairment loss
Jumlah	<u>3.941.647.800.392</u>	<u>2.585.654.416.116</u>	Total

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Saldo awal	64.871.604.472	65.503.080.142	<i>Beginning balance</i>
Reklasifikasi ke aset tidak lancar yang dimiliki untuk dijual	(50.422.357)	-	<i>Reclassification to non-current assets held-for-sale</i>
Penambahan (pemulihan) - bersih	(19.464.755.573)	(631.475.670)	<i>Addition (reversal) - nett</i>
Saldo Akhir	45.356.426.542	64.871.604.472	<i>Ending Balance</i>

Seluruh piutang usaha merupakan piutang dalam mata uang rupiah.

PT Mikroland Payon Amartha merupakan pelanggan yang memiliki saldo melebihi 5% dari jumlah piutang usaha. Tidak ada pelanggan lain yang mewakili lebih dari 5% dari jumlah saldo piutang usaha.

Untuk piutang yang timbul dari penjualan tanah, apartemen dan perumahan, Grup memiliki jaminan atas saldo-saldo piutang usaha tersebut.

Piutang usaha real estat tanah merupakan piutang pihak berelasi atas penjualan tanah Amarta View kepada PT Mikroland Payon Amartha, entitas asosiasi, dengan luas 185.139,43 m² (18 hektar) yang berlokasi di Semarang senilai Rp368.151.197.934. Berdasarkan Perjanjian Kesepakatan Bersama yang telah di addendum beberapa kali, addendum terakhir adalah addendum III No. 04/PERJ/PP-PROP/DIR/2020 dan No. 01/MPA-LEGAL/I/2020 tanggal 14 Januari 2020, Piutang usaha dari PT Mikroland Payon akan dibayar secara bertahap hingga 30 Juni 2025. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 nilai piutang usaha pihak berelasi masing-masing sebesar Rp286.784.149.204.

Cadangan kerugian kredit untuk piutang usaha telah diukur sejumlah kerugian kredit ekspektasian ("ECL") sepanjang umur. ECL pada piutang usaha diestimasi berdasarkan matriks provisi dengan mengacu pada pengalaman gagal bayar debitur masa lalu dan analisis posisi keuangan debitur saat ini, disesuaikan dengan faktor-faktor yang spesifik dari debitur dan kondisi ekonomi umum industri di mana debitur beroperasi. Grup telah mengakui penyisihan kerugian secara penuh atas seluruh piutang yang telah tertunggak lebih dari jangka waktu tertentu.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan.

The movements of allowance for impairment losses on trade accounts receivable are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Saldo awal	64.871.604.472	65.503.080.142	<i>Beginning balance</i>
Reklasifikasi ke aset tidak lancar yang dimiliki untuk dijual	(50.422.357)	-	<i>Reclassification to non-current assets held-for-sale</i>
Penambahan (pemulihan) - bersih	(19.464.755.573)	(631.475.670)	<i>Addition (reversal) - nett</i>
Saldo Akhir	45.356.426.542	64.871.604.472	<i>Ending Balance</i>

All trade receivables are denominated in Rupiah.

PT Mikroland Payon Amartha is customers that have balance more than 5% of the total trade accounts receivable. There are no other customers who represent more than 5% of the total balance of trade accounts receivable.

For receivables arising from the sale of apartment, land and housing, the Group has collateral for the trade accounts receivable balances.

Trade receivable of real estate - land represent trade receivable from related party for the sale of Amarta View land to PT Mikroland Payon Amartha, associate entity, with an area of 185,139.43 m² (18 hectares) located in Semarang worth Rp368,151,197,934. Based on the Collective Agreement which has been added several times, the latest addendum is addendum III No. 04/PERJ/PP-PROP/DIR/2020 and No. 01/MPA-LEGAL/I/2020 dated January 14, 2020, Accounts receivable from PT Mikroland Payon will be paid in stages until June 30, 2025. As at December 31, 2022 and 2021 the amount of trade receivables from related party is Rp286,784,149,204, respectively.

Allowance for credit losses for trade accounts receivable has been measured at an amount equal to lifetime Expected Credit Loss (ECL). The ECL on trade accounts receivable are estimated using a provision matrix by reference to past default experience of the debtor and an analysis of the debtor's current financial position, adjusted for factors that are specific to the debtors and general economic conditions of the industry in which the debtors operate. The Group has recognized a full loss allowance against all receivables past due over certain period.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang adalah cukup untuk menutup kemungkinan tidak tertagihnya piutang usaha di kemudian hari.

Pada tahun yang berakhir 31 Desember 2022, keuntungan pemulihan penurunan nilai atas piutang usaha yang merupakan bagian dalam laba rugi sebesar Rp19.464.755.573.

7. PIUTANG LAIN-LAIN

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Jababeka PP Properti	28.296.851.692	21.490.956.885	PT Jababeka PP Properti
PT Sentul PP Properti	19.970.767.998	19.970.767.998	PT Sentul PP Properti
PT Sinergi Colomadu	7.747.372.636	7.747.372.636	PT Sinergi Colomadu
PT PP Sinergi Banjaratma	1.986.614.353	1.986.614.353	PT PP Sinergi Banjaratma
PT Mikroland Payon Amarta	1.857.514.374	1.855.514.374	PT Mikroland Payon Amarta
PT Perusahaan			PT Perusahaan
Resort Indonesia Amerika	1.740.919.723	1.740.919.723	Resort Indonesia Amerika
PT Jasamarga Restarea Batang	1.219.373.501	1.219.373.501	PT Jasamarga Restarea Batang
PT Aryan PP Properti	1.066.755.957	1.037.136.099	PT Aryan PP Properti
PT Hotel Karya Indonesia	35.128.499	35.128.499	PT Hotel Karya Indonesia
Lain-Lain	3.513.784.874	6.764.666.467	Others
Sub jumlah	<u>67.435.083.607</u>	<u>63.848.450.535</u>	Sub total
Pihak Ketiga			Third Parties
Manajemen Gedung	33.064.012.953	28.006.391.058	Building Management
Lain-Lain	159.676.225	223.324.118	Others
Sub jumlah	<u>33.223.689.178</u>	<u>28.229.715.176</u>	Sub total
Jumlah	<u>100.658.772.785</u>	<u>92.078.165.711</u>	Total

Piutang lain-lain dari pihak berelasi merupakan biaya-biaya atas entitas asosiasi yang dibayarkan terlebih dahulu oleh Grup dan akan ditagihkan kepada entitas asosiasi.

Piutang lain-lain dari manajemen gedung merupakan pendanaan awal Grup kepada manajemen gedung untuk menjalankan kegiatan operasi manajemen gedung untuk apartemen yang dijual oleh Grup.

Manajemen berkeyakinan tidak terdapat kemungkinan tidak tertagihnya piutang lain-lain sehingga tidak mencadangkan kerugian penurunan nilai atas piutang lain-lain.

Management believes that allowance for impairment losses is adequate to cover possible loss from uncollectible accounts receivable in the future.

As at December 31, 2022 reversal of impairment loss on trade account receivable is recognized in profit or loss amounting to Rp19,464,755,573.

7. OTHER RECEIVABLES

Other receivables from related parties represent expenses from associates which are paid in advance by the Group and will be billed to associates.

Other receivables from building management represent the Group's initial funding to building management to carry out its operational activities of apartment sold by the Group.

Management believes that the other receivables are fully collectible, thus there is no allowance for impairment losses on other receivables.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)

8. PERSEDIAAN

8. INVENTORIES

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Persediaan real estat			<i>Inventory of real estate</i>
Tanah yang sedang dikembangkan	4.407.672.177.239	4.320.660.197.870	<i>Land under development</i>
Bangunan dan rumah jadi	2.243.923.969.792	2.715.283.846.587	<i>Houses and buildings in stock</i>
Bangunan dalam konstruksi	2.201.978.308.564	2.412.422.005.095	<i>Building under construction</i>
Sub jumlah	<u>8.853.574.455.595</u>	<u>9.448.366.049.552</u>	<i>Subtotal</i>
Persediaan properti	2.894.538.727	1.383.824.183	<i>Inventory of property</i>
Jumlah	<u>8.856.468.994.322</u>	<u>9.449.749.873.735</u>	<i>Total</i>

Rincian bangunan dan rumah jadi (persediaan real estat) terdiri dari:

Houses and buildings in stock (inventory of real estate) consist of:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	Lokasi/ Location
Apartemen/ Apartment			
Grand Kamala Lagoon	448.812.455.660	298.184.958.516	Bekasi, Jawa Barat/ West Java
Evencio Apartment	341.206.325.534	353.016.746.197	Depok, Jawa Barat / West Java
The Ayoma Apartment	323.766.246.652	25.687.062.834	Tangerang Selatan/ South Tangerang , Banten
Grand Dharmahusada Lagoon	217.847.580.040	476.157.208.863	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Gunung Putri Square	107.029.488.641	261.559.357.840	Bogor, Jawa Barat/ West Java
Amartha View Apartment	37.072.766.335	201.377.994.307	Semarang, Jawa Tengah/ Central Java
Begawan Apartment	56.407.937.841	214.258.852.777	Malang, Jawa Timur/ East Java
Apartemen Pavilion Permata II	39.025.226.258	38.561.564.022	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
The Alton Apartment	30.262.919.509	167.012.376.071	Semarang, Jawa Tengah/ Central Java
Grand Sungkono Lagoon	4.648.434.568	42.229.896.749	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
FX Residence	1.661.346.104	1.661.346.104	Jakarta Selatan/ South Jakarta, DKI Jakarta
Apartemen Pavilion Permata I	<u>1.638.716.432</u>	<u>1.501.923.824</u>	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Sub jumlah/ Subtotal	<u>1.609.379.443.574</u>	<u>2.081.209.288.104</u>	
Kondotel/ Condotel			
PT Hasta Kreasimandiri	388.673.100.000	388.673.100.000	Balikpapan, Kalimantan Timur/ East Kalimantan
PT Pekanbaru Permai Propertindo	202.764.123.684	202.488.610.084	Pekanbaru, Riau
Sub jumlah/ Subtotal	<u>591.437.223.684</u>	<u>591.161.710.084</u>	
Perumahan / Housing			
Rumah Bogor	5.292.955.422	5.118.063.529	Bogor, Jawa Barat/ West Java
Sub jumlah/ Subtotal	<u>5.292.955.422</u>	<u>5.118.063.529</u>	
Pertokoan/ Stores			
Kapas Krampung Plaza	26.902.110.392	26.882.548.150	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Mall Serang	10.912.236.720	10.912.236.720	Serang, Banten
Sub jumlah/ Subtotal	<u>37.814.347.112</u>	<u>37.794.784.870</u>	
Jumlah/ Total	<u>2.243.923.969.792</u>	<u>2.715.283.846.587</u>	

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Rincian bangunan dalam konstruksi (persediaan real estat) terdiri dari:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	Lokasi/ Location
Grand Shamaya	429.815.607.597	351.527.098.788	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Grand Sungkono Lagoon	342.858.209.882	322.463.763.103	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Westown View	253.919.531.229	220.229.967.963	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Louvin Apartment	225.474.192.900	198.983.143.591	Sumedang, Jawa Barat/ West Java
Grand Kamala Lagoon	160.286.633.009	159.232.713.864	Bekasi, Jawa Barat/ West Java
The Alton Apartment	128.883.336.700	131.647.993.951	Semarang, Jawa Tengah/ Central Java
Ma-Zhoji Apartment	99.232.623.305	86.486.146.420	Depok, Jawa Barat/ West Java
Tana Babarsari	88.735.820.449	87.921.037.380	Sleman, Yogyakarta
Grand Dharmahusada Lagoon	76.097.366.237	81.168.973.330	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Permata Puri Cibubur	80.388.187.977	65.976.544.355	Bogor, Jawa Barat/ West Java
Little Tokyo	76.292.433.624	67.259.810.456	Bekasi, Jawa Barat/ West Java
Amartha View	54.617.407.658	54.617.407.658	Semarang, Jawa Tengah/ Central Java
Green Park Terrace	50.322.319.103	49.817.528.299	Cilegon, Banten
Grand Sagara	46.762.639.337	44.290.410.825	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
			Tangerang Selatan/
The Ayoma Apartment	29.240.144.756	421.550.009.377	South Tangerang, Banten
Payon Amarta	27.683.905.524	24.868.965.435	Sumedang, Jawa Barat/ West Java
Transyogi	10.746.063.900	1.053.975.392	Depok, Jawa Barat / West Java
Bukit Permata Puri I	11.942.609.471	10.731.541.948	Semarang, Jawa Tengah/ Central Java
Puri Lembana	8.679.275.906	7.132.702.122	Bandung, Jawa Barat/ West Java
Grand Anila	-	25.462.270.838	Majalengka, Jawa Barat/ West Java
Jumlah/ Total	2.201.978.308.564	2.412.422.005.095	

Rincian tanah yang sedang dikembangkan (persediaan real estat) terdiri dari:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	Lokasi/ Location
Grand Kamala Lagoon	1.474.170.318.232	1.319.644.620.906	Bekasi, Jawa Barat/ West Java
Grand Shamaya	929.468.170.481	1.180.278.622.140	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Grand Dharmahusada Lagoon	1.292.923.826.929	1.144.454.022.215	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Grand Sungkono Lagoon	252.148.951.873	252.148.951.873	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
The Paxton Apartment	110.484.625.114	78.168.252.550	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Louvin Apartment	83.266.689.520	83.266.689.520	Sumedang, Jawa Barat/ West Java
Ma-zhoji Apartment	73.861.552.596	73.861.552.596	Depok, Jawa Barat/ West Java
Westown View	60.100.011.821	59.021.550.283	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Little Tokyo	40.014.070.449	40.014.070.449	Bekasi, Jawa Barat/ West Java
Grand Sagara	36.493.459.713	36.493.459.713	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Green Park Terrace	25.608.358.323	25.608.358.322	Cilegon, Banten
Tana Babarsari	15.510.274.159	15.510.274.159	Sleman, Yogyakarta
Apartemen Sinduadi	13.621.868.029	8.745.387.959	Sleman, Yogyakarta
Grand Anila	-	3.444.385.185	Majalengka, Jawa Barat/ West Java
Jumlah/ Total	4.407.672.177.239	4.320.660.197.870	

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Persediaan bangunan jadi telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya dengan rincian sebagai berikut:

Inventory of existing building in stock were insured against fire, disaster and other possible risks with detail as follow:

Perusahaan Asuransi/ Insurance Company	Nomor Polis/ Certificate Number	Jangka Waktu/ Period	Nilai Pertanggungan/ Sum Insured
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2022.000782.00	30 Juli 2022 - 30 Juli 2023/ <i>July 30, 2022 - July 30, 2023</i>	Rp 465.000.000.000
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2022.000785.00	30 Juli 2022 - 30 Juli 2023/ <i>July 30, 2022 - July 30, 2023</i>	Rp 452.000.000.000
PT Asuransi Binagriya Upakara	12501112203000207	22 Maret 2022 - 22 Maret 2023/ <i>March 22, 2022 - March 22, 2023</i>	Rp 381.179.700.000
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2022.000786.00	July 30, 2022 - July 30, 2023 <i>July 30, 2022 - July 30, 2023</i>	Rp 350.000.000.000
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2022.000808.00	30 Juli 2022 - 30 Juli 2023/ <i>July 30, 2022 - July 30, 2023</i>	Rp 348.589.100.000
PT Asuransi Binagriya Upakara	1010111220800844-2-1	30 Juli 2022 - 30 Juli 2023/ <i>July 30, 2022 - July 30, 2023</i>	Rp 348.573.000.000
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2022.000789.00	30 Juli 2022 - 30 Juli 2023/ <i>July 30, 2022 - July 30, 2023</i>	Rp 303.600.000.000
PT Asuransi Binagriya Upakara	1010111220800855	30 Juli 2022 - 30 Juli 2023/ <i>July 30, 2022 - July 30, 2023</i>	Rp 297.276.476.632
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2022.000790.00	30 Juli 2022 - 30 Juli 2023/ <i>July 30, 2022 - July 30, 2023</i>	Rp 250.185.310.800
PT Asuransi Binagriya Upakara	1250111221000015	07 Oktober 2022 - 07 Oktober 2023/ <i>October 07, 2022 - October 07, 2023</i>	Rp 145.000.000.000
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2022.000781.00	30 Juli 2022 - 30 Juli 2023/ <i>July 30, 2022 - July 30, 2023</i>	Rp 106.257.907.731
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2022.000784.00	30 Juli 2022 - 30 Juli 2023/ <i>July 30, 2022 - July 30, 2023</i>	Rp 79.750.000.000
PT Asuransi Wahana Tata	022.4050.201.2022.000783.00	30 Juli 2022 - 30 Juli 2023/ <i>July 30, 2022 - July 30, 2023</i>	Rp 50.000.000.000

9. PAJAK DIBAYAR DIMUKA

9. PREPAID TAXES

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Pajak pertambahan nilai (PPN) - masukan	-	187.265.625.932	Value added tax (VAT) - input
Pajak penghasilan (PPH) Pasal 4 ayat 2 (final)	94.711.723.891	86.122.372.166	Income tax Article 4 Part 2 (Final)
Pasal 23	788.325	788.325	Article 23
Pajak bumi dan bangunan	-	639.989.416	Land and building tax
Jumlah	94.712.512.216	274.028.775.839	Total

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)

10. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

10. PREPAID EXPENSES

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Beban tidak langsung	37.652.457.031	28.052.854.145	<i>Indirect expenses</i>
Beban pemasaran	19.161.795.798	22.080.013.896	<i>Marketing expenses</i>
Beban sewa	2.791.878.211	2.221.439.578	<i>Rent expenses</i>
Beban asuransi	582.408.893	615.683.648	<i>Insurance expenses</i>
Jumlah	60.188.539.933	52.969.991.267	<i>Total</i>

11. UANG MUKA

11. ADVANCES

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Uang muka kontraktor			<i>Advances to contractors</i>
Pihak berelasi			<i>Related parties</i>
PT PP (Persero) Tbk	12.728.589.441	30.143.166.006	<i>PT PP (Persero) Tbk</i>
PT PP Presisi Tbk	3.713.285.768	3.631.796.100	<i>PT PP Presisi Tbk</i>
PT PP Urban	-	876.320.879	<i>PT PP Urban</i>
Pihak ketiga	18.450.636.885	15.799.146.453	<i>Third parties</i>
Sub jumlah	34.892.512.094	50.450.429.438	<i>Subtotal</i>
Uang muka dinas	10.308.590.569	10.420.805.405	<i>Advances to employee</i>
Uang muka pemasok	5.993.461.257	5.365.693.637	<i>Advances to suppliers</i>
Jumlah	51.194.563.920	66.236.928.480	<i>Total</i>

Uang muka kontraktor merupakan uang muka untuk pelaksanaan proyek konstruksi berdasarkan perjanjian antara Grup dengan pihak kontraktor untuk pembangunan beberapa proyek yang sedang proses konstruksi dalam akun persediaan (Catatan 8).

Advances for contractors represent advances for construction project implementation based on agreements between the Group and contractors for the construction of several projects under construction which is recorded in inventories account (Note 8).

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

12. TANAH AKAN DIKEMBANGKAN

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	Lokasi/ Location
Transyogi	960.323.537.151	838.545.321.572	Depok, Jawa Barat/ West Java
Grand Sagara	491.772.569.339	491.638.575.846	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Grand Shamaya	350.000.000.000	-	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Puri Lembana (Rancasari Bandung)	313.020.878.956	302.293.421.773	Bandung, Jawa Barat/ West Java
Little Tokyo	260.577.582.440	260.577.582.440	Bekasi, Jawa Barat/ West Java
Grand Sungkono Lagoon	191.898.071.935	191.898.071.935	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Pekanbaru	181.613.040.000	181.613.040.000	Pekanbaru, Riau/ Riau
The Paxton Apartment	173.687.659.006	162.993.678.263	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Yogyakarta	162.993.678.263	152.578.214.407	Sleman, Yogyakarta
Begawan Apartment	156.085.721.478	131.065.636.478	Malang, Jawa Timur/ East Java
Louvin Apartment	136.730.739.201	104.022.524.002	Sumedang, Jawa Barat/ West Java
The Ayoma Apartment	130.616.144.106	130.616.144.106	Tangerang Selatan, Serpong/ South Tangerang
Tanjung Barat	104.077.463.547	90.243.774.142	Jakarta Selatan, DKI Jakarta/ DKI Jakarta
Westown View	95.110.678.165	85.906.170.431	Surabaya, Jawa Timur/ East Java
Banyumanik Semarang	78.252.935.941	78.124.119.135	Semarang, Jawa Tengah/ Central Java
Tana Babarsari	44.074.680.008	44.074.680.008	Sleman, Yogyakarta
Amartha View	708.260.867	708.260.867	Semarang, Jawa Tengah/ Central Java
Padang Pariaman	106.603.321	106.603.321	Padang, Sumatra Barat/ West Sumatra
Grand Anila	-	320.097.871.176	Majalengka, Jawa Barat/ West Java
Jumlah/ Total	3.831.650.243.724	3.567.103.689.902	

Mutasi tanah akan dikembangkan adalah sebagai berikut:

The movements of land for development are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Saldo awal	3.567.103.689.902	5.317.523.574.095	<i>Beginning balance</i>
Penambahan	586.313.381.694	939.567.625.405	<i>Additions</i>
Penambahan dari akuisisi	-	181.613.040.000	<i>Addition from acquisition</i>
Reklasifikasi ke aset tidak lancar yang dimiliki untuk dijual	(321.766.827.872)	-	<i>Reclassification to non-current assets held-for-sale</i>
Reklasifikasi - persediaan	-	(2.871.600.549.598)	<i>Reclasification - inventory</i>
Saldo Akhir	3.831.650.243.724	3.567.103.689.902	<i>Ending Balance</i>

Tanah akan dikembangkan merupakan tanah yang telah dikuasai Grup tetapi belum ditentukan kegunaannya.

Land for development represent land controlled by the Group but has not yet determined its usefulness.

Pada tahun 2021, Grup melakukan reklasifikasi tanah yang akan dikembangkan menjadi persediaan dalam rangka program asset recycling bekerjasama sama dengan PT Danareksa dalam rangka pengembangan dan optimasi aset milik Grup.

In 2021, the Group reclassified land for development to inventories in relation with the asset recycling program in collaboration with PT Danareksa to develop and optimize the Group's assets.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

13. INVESTMENT IN ASSOCIATES

Nama entitas asosiasi/ Name of associates	Aktivitas utama/ Principal activity	Tempat kedudukan/ Domicile	Percentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup (%)/ Percentage of ownership interest and voting power held by the Group (%)		Jumlah tercatat/ Carrying amount	
			31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
PT Sentul PP Properti	Real estat dan properti/ <i>Real estate and property</i>	Bogor	49,00	49,00	48.248.163.428	48.545.043.012
PT Aryan PP Properti	Real estat dan properti/ <i>Real estate and property</i>	Surabaya	49,00	49,00	44.564.127.803	42.441.051.313
PT Jababeka PP Properti	Real estat dan properti/ <i>Real estate and property</i>	Jawa Barat/ <i>West Java</i>	49,00	49,00	19.266.658.436	26.160.305.735
PT Hotel Karya Indonesia	Real estat dan properti/ <i>Real estate and property</i>	Jakarta	25,00	25,00	16.012.271.332	15.965.844.479
PT Perusahaan Ressort Indonesia Amerika	Penyediaan akomodasi/ <i>Accomodations services</i>	Lombok	40,00	40,00	10.964.289.724	10.965.730.805
PT Menara Maritim Indonesia	Real estat dan properti/ <i>Real estate and property</i>	Jakarta	21,13	21,13	-	-
PT Mikroland Payon Amartha	Real estat dan properti/ <i>Real estate and property</i>	Bali	49,00	49,00	-	-
Jumlah/ Total					139.055.510.723	144.077.975.344

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

Changes in investments in associates are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	Carrying amount at beginning of year
Nilai tercatat awal tahun	144.077.975.344	229.266.103.422	
Pelepasan	-	(79.278.874.334)	Disposal
Bagian laba (rugi) entitas asosiasi	(5.022.464.621)	(5.909.253.744)	Share in profit (loss) of associates
Jumlah	139.055.510.723	144.077.975.344	Total

Ringkasan informasi keuangan dibawah ini merupakan entitas asosiasi yang material dan jumlah yang disajikan dalam laporan keuangan entitas asosiasi disusun sesuai dengan PSAK.

The summary of financial information below represents material associates and the amounts presented in the financial statements of the associates are prepared in accordance with PSAK.

	PT Sentul PP Properti	
	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021
Aset lancar	173.637.612.795	178.080.280.236
Aset tidak lancar	-	-
Liabilitas jangka pendek	75.171.973.146	79.008.763.887

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Pendapatan	-	-	Revenue
Laba (rugi) tahun berjalan	<u>(494.175.084)</u>	<u>18.734.096</u>	Profit (loss) for the year
Penghasilan komprehensif lainnya	-	-	Other comprehensive income
Total (rugi) laba komprehensif	<u>(494.175.084)</u>	<u>18.734.096</u>	Total comprehensive (loss) income

	PT Aryan PP Properti		
	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Aset lancar	18.602.768.873	<u>13.628.743.913</u>	Current assets
Aset tidak lancar	<u>89.262.439.872</u>	<u>100.987.091.580</u>	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	<u>16.918.009.148</u>	<u>26.241.669.055</u>	Current liabilities

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Pendapatan	31.146.038.172	<u>28.545.599.116</u>	Revenue
Laba (rugi) tahun berjalan	<u>2.573.033.159</u>	<u>3.346.695.683</u>	Profit (loss) for the year
Penghasilan komprehensif lainnya	-	-	Other comprehensive income
Total (rugi) laba komprehensif	<u>2.573.033.159</u>	<u>3.346.695.683</u>	Total comprehensive (loss) income

Rekonsiliasi ringkasan informasi keuangan di atas terhadap nilai tercatat investasi pada PT Sentul PP Properti dan PT Aryan PP Properti diukur menggunakan metode ekuitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian:

Reconciliation of the above summarized financial information to the carrying amount of the interest in PT Sentul PP Properti and PT Aryan PP Properti measured using the equity method recognized in the consolidated financial statements:

	PT Sentul PP Properti		
	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Aset bersih entitas asosiasi	98.465.639.649	99.071.516.351	Net asset of the associate
Persentase kepemilikan Grup	49%	49%	Percentage of the Group ownership interest
Nilai tercatat bagian Grup	<u>48.248.163.428</u>	<u>48.545.043.012</u>	Carrying amount of the Group's interest

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

		PT Aryan PP Properti	
	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Aset bersih entitas asosiasi	90.947.199.597	86.614.390.434	<i>Net asset of the associate</i>
Persentase kepemilikan Grup	49%	49%	<i>Percentage of the Group ownership interest</i>
Nilai tercatat bagian Grup	44.564.127.803	42.441.051.313	<i>Carying amount of the Group's interest</i>

PT Mikroland Payon Amartha

Perusahaan melakukan transaksi jual beli tanah dengan PT Mikroland Payon Amartha, penjualan atas tanah tersebut di eliminasi sebesar seluruh penyertaan Perusahaan pada PT Mikroland Payon Amartha.

PT Menara Maritim Indonesia

Perusahaan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 057/PERJ/PP-PROP/DIR/2020 tanggal 30 Desember 2020 atas kepemilikan saham 21,13% atau setara dengan 656.250.000 lembar saham senilai Rp65.625.000.000 yang berlaku efektif setelah prasyarat dengan PT Pengembang Pelabuhan Indonesia. Pada tahun 2021, Perusahaan telah menerima pembayaran dari PT Pengembang Pelabuhan Indonesia sebesar Rp70.087.500.000 dan mendapatkan keuntungan atas penjualan sebesar Rp7.403.876.916 yang dicatat sebagai pendapatan lain-lain (Catatan 37).

PT Mikroland Payon Amartha

The Company entered into a sale and purchase of land transaction with PT Mikroland Payon Amartha, the sale of land was eliminated with all of the Company's investment in PT Mikroland Payon Amartha.

PT Menara Maritim Indonesia

The Company signed Sale and Purchase Agreement No. 057/PERJ/PP-PROP/DIR/2020 dated December 30, 2020 for 21.13% share or equivalent to 656,250,000 shares or equivalent to Rp65,625,000,000 to PT Pengembang Pelabuhan Indonesia that effective with condition. In 2021, The Company has received payment from PT Pengembang Pelabuhan Indonesia amounting to Rp70,087,500,000 and recorded gain from divestment amounting Rp7,403,876,916 that are presented as other income (Note 37).

14. INVESTASI VENTURA BERSAMA

14. INVESTMENT IN JOINT VENTURES

	Proyek/ Project	Persentase partisipasi/ Participation percentage	Status/ Status
PT PP Properti Tbk-PT Artha Karya Manunggal Jaya	KSO Perkasa Abadi	75% : 25%	Beroperasi/ On operating
PT PP Properti Tbk-PT Grand Soho Slipi	KSO Grand Soho	90% : 10%	Beroperasi/ On operating

Mutasi investasi pada ventura bersama adalah sebagai berikut

Changes in investments in joint ventures are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2022			
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Laba (Rugi)/ Profit (Loss)	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deductions
KSO-Perkasa Abadi	105.164.071.664	206.125.877	-	(3.133.401.634)
KSO-Grand Soho	69.075.212.871	5.200.276.452	440.141.783	(12.373.998.280)
Jumlah/ Total	174.239.284.535	5.406.402.329	440.141.783	(15.507.399.914)
				164.578.428.733

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

31 Desember/ December 31, 2021				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Laba (Rugi)/ <i>Profit (Loss)</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>
KSO-Perkasa Abadi	106.588.961.956	375.109.708	-	(1.800.000.000)
KSO-Grand Soho	68.467.933.099	4.852.861.629	754.418.143	(5.000.000.000)
Jumlah/ <i>Total</i>	<u>175.056.895.055</u>	<u>5.227.971.337</u>	<u>754.418.143</u>	<u>(6.800.000.000)</u>
				<i>Saldo Akhir/ Ending Balance</i>
				174.239.284.535

Informasi laporan keuangan investasi ventura bersama sebagai berikut:

The financial information of joint venture entity are as follows:

Kerjasama Operasi Perkasa Abadi			
	31 Desember/ <i>December 31,</i> 2022	31 Desember/ <i>December 31,</i> 2021	
Aset lancar	<u>121.775.465.363</u>	<u>120.768.234.169</u>	<i>Current assets</i>
Aset tidak lancar	<u>-</u>	<u>-</u>	<i>Non-current assets</i>
Liabilitas jangka pendek	<u>70.123.389.723</u>	<u>69.390.993.031</u>	<i>Current liabilities</i>
Liabilitas jangka panjang	<u>11.818.181.818</u>	<u>-</u>	<i>Non-current liabilities</i>

	2022	2021	
Pendapatan	<u>13.292.457.003</u>	<u>5.422.727.272</u>	<i>Revenue</i>
Laba tahun berjalan	<u>274.834.502</u>	<u>500.146.277</u>	<i>Profit for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain	<u>-</u>	<u>-</u>	<i>Other comprehensive income</i>

Kerjasama Operasi Grand Soho			
	31 Desember/ <i>December 31,</i> 2022	31 Desember/ <i>December 31,</i> 2021	
Aset lancar	<u>86.961.051.519</u>	<u>83.569.981.381</u>	<i>Current assets</i>
Aset tidak lancar	<u>1.662.170.609</u>	<u>1.654.435.074</u>	<i>Non-current assets</i>
Liabilitas jangka pendek	<u>73.149.460.502</u>	<u>76.921.849.325</u>	<i>Current liabilities</i>
Liabilitas jangka panjang	<u>202.707.101</u>	<u>-</u>	<i>Non-current liabilities</i>

	2022	2021	
Pendapatan	<u>2.587.811.773</u>	<u>1.627.296.692</u>	<i>Revenue</i>
Laba tahun berjalan	<u>5.778.084.947</u>	<u>5.392.068.477</u>	<i>Profit for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain	<u>-</u>	<u>-</u>	<i>Other comprehensive income</i>

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

15. INVESTASI JANGKA PANJANG LAINNYA

15. OTHER LONG-TERM INVESTMENTS

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
PT Sinergi Colomadu	8.600.000.000	8.600.000.000	<i>PT Sinergi Colomadu</i>
PT Pancakarya			<i>PT Pancakarya</i>
Grahatama Indonesia	4.350.000.000	4.350.000.000	<i>Grahatama Indonesia</i>
PT PP Sinergi Banjaratma	4.000.000.000	4.000.000.000	<i>PT PP Sinergi Banjaratma</i>
PT Jasamarga Restarea Batang	2.653.026.000	2.653.026.000	<i>PT Jasamarga Restarea Batang</i>
PT Mitra Cipta Polasarana	1.631.000.000	1.631.000.000	<i>PT Mitra Cipta Polasarana</i>
Jumlah	<u>21.234.026.000</u>	<u>21.234.026.000</u>	<i>Total</i>

PT Pancakarya Grahatama Indonesia

PT PP (Persero) Tbk melakukan penyertaan saham di PT Pancakarya Grahatama Indonesia dalam rangka kerjasama untuk melakukan pembangunan kawasan bisnis, komersial area dan hotel pada Proyek Penataan dan Pengembangan Terpadu Terminal Baranangsiang Bogor.

Berdasarkan Akta No.18 tanggal 12 Desember 2013 oleh Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito. S.H., PT PP (Persero) Tbk mengalihkan 15% penyertaan saham miliknya di PT Pancakarya Grahatama Indonesia kepada Perusahaan.

PT Mitra Cipta Polasarana

PT Mitra Cipta Polasarana merupakan badan usaha hasil kerjasama antara PT PP (Persero) Tbk, PT Jasindo, Kopkar Jasindo dan PT Perkantoran Perhotelan Indonesia (PPI).

Entitas bergerak dalam bidang jasa persewaan kantor di kawasan Menteng Jakarta.

Berdasarkan Akta risalah Rapat Umum Pemegang Saham-Luar Biasa (RUPS-LB) PT Mitra Cipta Polasarana No. 18 tanggal 12 Desember 2013 oleh Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito. S.H., kepemilikan PT PP (Persero) Tbk yang sebelumnya sebesar 16,00% terdilusi menjadi 4,67%.

Dengan dilakukan spin-off oleh PT PP (Persero) Tbk, kepemilikan saham oleh PT PP (Persero) Tbk beralih ke Perusahaan.

PT Pancakarya Grahatama Indonesia

PT PP (Persero) Tbk has investment in shares in PT Pancakarya Grahatama Indonesia for the development of business, commercial and hotel areas in the Project of Integrated Redesigning and Development of Baranangsiang Bus Station in Bogor.

Based on the deed agreement No.18 dated December 12, 2013 of Notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito. S.H., PT PP (Persero) Tbk transferred it's 15% of shares in PT Pancakarya Grahatama Indonesia to the Company.

PT Mitra Cipta Polasarana

PT Mitra Cipta Polasarana is a joint venture between PT PP (Persero) Tbk, PT Jasindo, Kopkar Jasindo and PT Perkantoran Perhotelan Indonesia (PPI).

The entity's business activities is office space rental at Menteng area, Jakarta.

Based on the deed of Extraordinary shareholder meeting of PT Mitra Citra Polasarana No. 18 dated December 12, 2013 of the notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito., S.H.. The share of PT PP (Persero) Tbk was diluted from 16.00% to 4.67%.

By doing the spin-off by PT PP (Persero) Tbk, the ownership of shares are transferred from PT PP (Persero) Tbk to the Company.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

PT Sinergi Colomadu

PT Sinergi Colomadu merupakan badan usaha hasil kerjasama antara PT PP (Persero) Tbk, PT Jasa Marga (Persero) Tbk, PT Taman Wisata Candi (Persero) Tbk, dan Perusahaan.

Badan usaha ini bergerak dalam jasa komersial area.

Berdasarkan akta pendirian PT Sinergi Colomadu No. 08 tanggal 8 April 2017 oleh Notaris Ilmiawan Dekrit S. S.H., M.H., tentang setoran modal Rp42.000.000.000, Perusahaan memiliki penyertaan saham sebesar 10%.

Anggaran Dasar entitas tersebut telah mengalami perubahan. Pada tanggal 14 November 2017, Perusahaan telah mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dengan hasil keputusan tentang perubahan peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan dan disetor yang semula modal dasar Rp42.000.000.000 menjadi Rp176.000.000.000 dan modal ditempatkan dan disetor yang semula Rp42.000.000.000 menjadi Rp86.000.000.000. Perubahan tersebut telah dituangkan dalam Akta Notaris No. 41 dari Notaris Ilmiawan Dekrit Supatmo, S.H., M.H., tanggal 12 Desember 2017. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0027800.AH.01.02 TAHUN 2017 tanggal 28 Desember 2017.

PT Jasamarga Restarea Batang

PT Jasamarga Restarea Batang adalah badan usaha hasil kerjasama antara PT Jasamarga Properti, PT PP (Persero) Tbk, PTPN IX dan Perusahaan. Badan usaha ini bergerak dalam real estat dan perdagangan. Berdasarkan Akta No. 129 PT Jasamarga Restarea Batang tanggal 8 Januari 2019. Perseroan memiliki penyertaan saham sebesar 10% oleh notaris Umichamidah, SH.,M.Kn.

PT PP Sinergi Banjaratma

PT PP Sinergi Banjaratma adalah badan usaha hasil kerjasama antara PT PP (Persero) Tbk, PT Jasamarga Properti, PT Waskita Karya (Persero), PTPN IX, PT RNI (Persero) dan Perusahaan. Badan usaha ini bergerak dalam real estat dan perdagangan. Berdasarkan Akta No. 02 PT PP Sinergi Banjaratma tanggal 7 Februari 2019. Perseroan memiliki penyertaan saham sebesar 10% oleh notaris Ni Nyoman Rai Sumawati H, SH.,M.Kn.

PT Sinergi Colomadu

PT Sinergi Colomadu is a joint venture between PT PP (Persero) Tbk, PT Jasa Marga (Persero) Tbk, PT Taman Wisata Candi (Persero) Tbk and the Company.

This entity's business activity is engaged in commercial area services.

Based on deed of establishment PT Sinergi Colomadu No. 8 dated April 8, 2017 by Notary Ilmiawan Dekrit S. S.H., M.H., regarding capital payment Rp42,000,000,000, the Company has a 10% share ownership.

The Entity's Articles of Association have been amended. On November 14, 2017, the Company entered into an Extraordinary General Meeting of Shareholders with the result of the decision that increase the Company's authorized capital from Rp42,000,000,000 to Rp176,000,000,000 and issued and paid-up capital which was previous Rp42,000,000,000 to Rp86,000,000,000. The amendment has been regulated in Notarial Deed No. 41 of Notary Ilmiawan Dekrit Supatmo, S.H., M.H., dated December 12, 2017. Deed has been approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-0027800.AH.01.02 YEAR 2017 dated December 28, 2017.

PT Jasamarga Restarea Batang

PT Jasamarga Restarea Batang is a joint operation business entity between PT Jasamarga Properti, PT PP (Persero) Tbk, PTPN IX and The Company. This business entity is engaged in real estate and trading. Based on Deed of Establishment No. 129 PT Jasamarga Restarea Batang dated January 8, 2019. The Company has a 10% share ownership by notary Umichamidah, SH.,M.Kn.

PT PP Sinergi Banjaratma

PT PP Sinergi Banjaratma is a joint operation business entity between PT PP (Persero) Tbk, PT Jasamarga Properti, PT Waskita Karya (Persero), PTPN IX, dan PT RNI (Persero) and The Company. This business entity is engaged in real estate and trading. Based on Deed of Establishment No. 02 PT PP Sinergi Banjaratma dated February 7, 2019. The Company has a 10% share ownership by notary Ni Nyoman Rai Sumawati H, SH.,M.Kn.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

16. ASET HAK-GUNA - BERSIH

Grup menyewa alat parkir termasuk peralatan operasional parkir.

Pada akhir masa perjanjian sewa, Grup memiliki opsi memperoleh kepemilikan sejumlah aset yang menjadi objek sewa dalam perjanjian.

	1 Januari/ January 1, 2022	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deductions	31 Desember/ December 31, 2022	
Aset hak-guna					<i>Right-of-use assets</i>
Alat parkir	2.054.018.222	-	-	2.054.018.222	<i>Parking equipment</i>
Akumulasi Penyusutan					<i>Accumulation depreciation</i>
Alat parkir	(1.163.943.657)	(410.803.644)	-	(1.574.747.301)	<i>Parking equipment</i>
Nilai buku	<u>890.074.565</u>			<u>479.270.921</u>	<i>Book value</i>
	1 Januari/ January 1, 2021	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deductions	31 Desember/ December 31, 2021	
Aset hak-guna					<i>Right-of-use assets</i>
Alat parkir	2.054.018.222	-	-	2.054.018.222	<i>Parking equipment</i>
Akumulasi Penyusutan					<i>Accumulation depreciation</i>
Alat parkir	(753.140.013)	(410.803.644)	-	(1.163.943.657)	<i>Parking equipment</i>
Nilai buku	<u>1.300.878.209</u>			<u>890.074.565</u>	<i>Book value</i>

Jumlah yang diakui ke laba rugi yang timbul dari sewa adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Beban penyusutan			<i>Depreciation expense</i>
aset hak-guna	410.803.644	410.803.644	<i>on right-of-use assets</i>
Beban bunga atas liabilitas sewa	<u>81.747.141</u>	<u>123.638.949</u>	<i>Interest expense on lease liabilities</i>
Jumlah	<u>492.550.785</u>	<u>534.442.593</u>	<i>Total</i>

Beban penyusutan dialokasikan sebagai beban pokok penjualan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

16. RIGHT-OF-USE ASSETS - NET

The Group rents parking equipment, including parking operational equipment.

At the end of the lease agreement term, The Group has option to purchase certain of assets which are the object of the lease under the agreement.

Amounts recognized in profit or loss arising from leases are as follows:

Depreciation expense was allocated to cost of revenue in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

17. PROPERTI INVESTASI

17. INVESTMENT PROPERTIES

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Saldo awal	1.541.917.364.000	1.101.546.820.000	<i>Beginning balance</i>
Keuntungan (kerugian) atas perubahan nilai wajar	(33.492.927.425)	44.956.510.104	<i>Gain (loss) on change of fair value</i>
Penambahan	169.000.000	-	<i>Addition</i>
Reklasifikasi dari aset tetap	<u>6.133.329.423</u>	<u>395.414.033.896</u>	<i>Reclassification from property and equipment</i>
Jumlah	<u>1.514.726.765.998</u>	<u>1.541.917.364.000</u>	<i>Total</i>

Nilai Wajar Properti Investasi

Laporan penilaian nilai wajar properti investasi dilakukan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang ditentukan berdasarkan transaksi terkini dalam ketentuan yang wajar dan Peraturan Bapepam-LK No. VIII.C.4 tentang pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian aset di pasar modal. Metode penilaian yang digunakan adalah pendekatan nilai pasar dan pendekatan biaya. Rincian dari laporan penilaian sebagai berikut:

Fair Value of Investment Property

The valuation fair value of investment property report was performed in accordance with the Indonesian Appraisal Standards (SPI), referring to recent arm's length market transaction and Bapepam-LK's rule No. VIII.C.4 regarding valuation and presentation of asset valuation report in capital market. Appraisal method were based on the market value and cost approach. The detail of valuation report are as follow:

	Perusahaan The Company		
	2022	2021	
Nama Penilai	Riki Aryadi Aryadi Nugraha, S.T., MM., MAPPI (Cert)	Riki Aryadi Nugraha, S.T., MM., MAPPI (Cert)	Appraiser
Partner	Firman, Suryantoro, Sugeng, Suzy, Hartomo & Rekan	Firman, Suryantoro, Sugeng, Suzy, Hartomo & Rekan	Partner
Nomor Laporan	00666/2.0041-01/PI/07/0052/1/III/2023	00008/2.0074-02/PI/03/0047/1/I/2022	Report no.
Tanggal Laporan	1 Maret 2023/ March 1, 2023	13 Januari 2022/ January 13, 2022	Report date
Tanggal Penilaian	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	Valuation date

	PT Hasta Kreasimandiri		
	2022	2021	
Nama Penilai	Agus Shoimuddin, S.E., MAPPI (Cert)	Agus Shoimuddin, S.E., MAPPI (Cert)	Appraiser
Partner	Dasa'at, Yudistira & Rekan	Dasa'at, Yudistira & Rekan	Partner
Nomor Laporan	00668/2.0041-01/PI/07/0052/1/III/2023	00024/2.0041-00/PI/03/0431/1/I/2022	Report no.
Tanggal Laporan	01 Maret 2023 March 01, 2023	16 Februari 2022/ February 16, 2022	Report date
Tanggal Penilaian	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	Valuation date

	PT Gitanusa Sarana Niaga		
	2022	2021	
Nama Penilai	Agus Shoimuddin, S.E., MAPPI (Cert)	Agus Shoimuddin, S.E., MAPPI (Cert)	Appraiser
Partner	Dasa'at, Yudistira & Rekan	Dasa'at, Yudistira & Rekan	Partner
Nomor Laporan	00667/2.0041-01/PI/07/0052/1/III/2023	00023/2.0041-00/PI/03/0431/1/I/2022	Report no.
Tanggal Laporan	01 Maret 2023 March 01, 2023	16 Februari 2022/ February 16, 2022	Report date
Tanggal Penilaian	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	Valuation date

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Keuntungan (kerugian) yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi Grup, dicatat pada laba rugi dengan rincian sebagai berikut:

Gain (loss) arising from changes in the fair value of the Group's investment properties, is recorded in profit and loss with detail as follow:

	Jumlah tercatat/ Total carrying value		Nilai pasar/ Market value		Keuntungan (kerugian) revaluasi/ Gain (loss) on revaluation		
	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Bangunan dan Prasarana	1.548.219.693.423	1.496.960.853.896	1.514.726.765.998	1.541.917.364.000	(33.492.927.425)	44.956.510.104	<i>Building and Infrastructure</i>

Grup telah mengasuransikan properti investasi yang dimilikinya. Nilai pertanggungan adalah sebagai berikut:

The Group have been insuring their investment properties. The value of insured are as follow:

Perusahaan Asuransi/ Insurance Company	Nomor Polis/ Certificate Number	Jangka Waktu/ Period	Nilai Pertanggungan/ Sum Insured
PT Asuransi Wahana Tata Cabang Jakarta Pondok Indah	022.4050.201.2022.000791.00	30 Jul 2022 - 30 Juli 2023/ July 30, 2022 - July 30, 2023	374.014.615.962
PT Asuransi Wahana Tata Cabang Jakarta Pondok Indah	022.4010.201.2021.000820.00	30 Jul 2022 - 30 Juli 2023/ July 30, 2022 - July 30, 2023	300.250.372.503
PT Asuransi Wahana Tata Cabang Jakarta Pondok Indah	022.4050.201.2022.000707.00	30 Jul 2022 - 30 Juli 2023/ July 30, 2022 - July 30, 2023	290.400.000.000
PT Asuransi Central Asia	01.71.22.006096	16 Februari 2022 - 30 Juli 2023/ February 16, 2022 - July 30, 2023	134.971.349.000
PT Asuransi Wahana Tata Cabang Jakarta Pondok Indah	022.4050.201.2022.000946.00	30 Jul 2022 - 30 Juli 2023/ July 30, 2022 - July 30, 2023	300.250.372.503
PT Asuransi Wahana Tata Cabang Jakarta Pondok Indah	022.4050.201.2022.000838.00	30 Jul 2022 - 30 Juli 2023/ July 30, 2022 - July 30, 2023	30.325.509.402

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

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

18. ASET TETAP - BERSIH

18. PROPERTY AND EQUIPMENT - NET

	31 Desember 2022/ December 31, 2022					<i>At Cost</i>
	Saldo Awal/ Beg. Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Surplus revaluasi/ Surplus revaluation	
Biaya Perolehan						
Tanah dan Hak atas Tanah	529.102.790.000	483.324.814	(248.177.790.000)	-	(1.362.188.492)	280.046.136.322
Bangunan dan Prasarana	207.321.336.915	3.274.762.549	-	482.278.992.092	10.211.114.462	703.086.206.018
Mesin dan Peralatan	1.063.163.932	-	-	-	-	1.063.163.932
Aset Hotel	45.783.582.687	3.981.799.892	-	9.511.284.917	-	59.276.667.496
Peralatan Kantor	9.084.923.898	539.653	-	-	-	9.085.463.551
Kendaraan	666.451.156	-	-	-	-	666.451.156
Sub jumlah	793.042.248.588	7.740.426.908	(248.177.790.000)	491.790.277.009	8.848.925.970	1.053.244.088.475
Aset tetap dalam pembangunan						
Bangunan	652.255.458.262	36.677.276.053	-	(526.812.382.034)	-	162.120.352.281
Jumlah	1.445.297.706.850	44.417.702.961	(248.177.790.000)	(35.022.105.025)	8.848.925.970	1.215.364.440.756
Akumulasi Penyusutan						
Bangunan dan Prasarana	-	(32.983.812.890)		26.729.971.601	-	(6.253.841.289)
Mesin dan Peralatan	(1.026.240.473)	(36.923.459)	-	-	-	(1.063.163.932)
Aset Hotel	(42.805.753.358)	(3.868.658.681)	-	-	-	(46.674.412.039)
Peralatan Kantor	(7.221.488.672)	(559.875.790)	-	-	-	(7.781.364.462)
Kendaraan	(666.451.156)	-	-	-	-	(686.451.156)
Jumlah	(51.739.933.659)	(37.449.270.820)	-	26.729.971.601	-	(62.459.232.878)
Nilai Buku	1.393.557.773.191					1.152.905.207.878

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

31 Desember 2021/ December 31, 2021					
	Saldo Awal/ Beg. Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Surplus revaluasi/ Surplus revaluation
Biaya Perolehan					At Cost
Tanah dan Hak atas Tanah	508.575.310.000	-	-	-	529.102.790.000
Bangunan dan Prasarana	213.745.323.789	47.440.129	-	(11.594.735.917)	207.321.336.915
Mesin dan Peralatan	1.063.163.932	-	-	-	1.063.163.932
Aset Hotel	42.807.378.359	-	-	2.976.204.328	45.783.582.687
Peralatan Kantor	8.750.294.498	334.629.400	-	-	9.084.923.898
Kendaraan	561.451.156	125.000.000	-	-	686.451.156
Sub jumlah	775.502.921.734	507.069.529	-	(8.618.531.589)	793.042.248.588
					Sub total
Aset tetap dalam pembangunan					Assets in Construction
Bangunan	799.919.748.033	250.725.948.453	-	(398.390.238.224)	Building
Jumlah	1.575.422.669.767	251.233.017.982	-	(407.008.769.813)	Total
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
Bangunan dan Prasarana	-	(11.594.735.917)	-	11.594.735.917	Building and Facilities
Mesin dan Peralatan	(856.557.412)	(169.683.061)	-	-	Machinery & Equipment
Aset Hotel	(38.050.912.527)	(4.754.840.831)	-	-	Assets Hotel
Peralatan Kantor	(5.548.299.835)	(1.732.726.922)	59.538.085	-	Office Equipment
Kendaraan	(497.975.993)	(188.475.163)	-	-	Vehicles
Jumlah	(44.953.745.767)	(18.440.461.894)	59.538.085	11.594.735.917	Total
Nilai Buku	1.530.468.924.000				Net Book Value

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, Grup mereklasifikasi aset tetap dalam pembangunan yang telah siap digunakan menjadi biaya perolehan dan properti investasi (Catatan 17). Sebagai bagian dari penerapan kebijakan akuntansi atas revaluasi tanah dan bangunan, Grup mereklasifikasi akumulasi penyusutan atas bangunan menjadi pengurang biaya perolehan bangunan dalam memperhitungkan nilai revaluasi.

Pada tanggal 30 Desember 2022, Grup melepas tanah kepada PT PP (Persero) Tbk sebesar Rp248.177.790.000 dengan saling hapus nilai utang Grup kepada PT PP (Persero) Tbk.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, jumlah tercatat bruto dari aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan sebesar Rp31.149.700.436 and Rp31.149.700.436.

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Harga Pokok Penjualan (Catatan 35)	37.449.270.820	18.440.461.894	Cost of Revenue (Notes 35)

Penilaian Nilai Wajar

Penilaian nilai wajar tanah dan bangunan yang dimiliki Perusahaan dilakukan oleh penilai independen.

As at December 31, 2022 and December 31, 2021, the Group reclassified property and equipment under assets in construction that ready for use to at cost and investment properties (Note 17). As part of implementing the accounting policy for land and building revaluations, the Group reclassified accumulated depreciation of buildings as a deduction for the cost of building in calculating the revaluation value.

On December 30, 2022, the Group sold land to PT PP (Persero) Tbk amounted Rp248,177,790,000 by offsetting the Group's debt to PT PP (Persero) Tbk.

As at December 31, 2022 and December 31, 2021, the gross carrying amount of property and equipment that has been fully depreciated and still in use amounted to Rp31,149,700,436 and Rp31,149,700,436, respectively.

Fair Value Assesment

The fair value assessment of land and buildings owned by the Company was conducted by an independent appraiser.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Perusahaan/ <i>The Company</i>			
	2022	2021	
Nama Penilai	Riki Aryadi Aryadi Nugraha, S.T., MM., MAPPI (Cert)	Agus Shoimuddin, S.E., MAPPI	Appraiser
Partner	Firman, Suryantoro, Sugeng, Suzy, Hartomo & Rekan	Dasa'at, Yudistira & Rekan	Partner
Nomor Laporan	00666/2.0041-01/PI/07/0052/1/III/2023	00038/2.0041-00/PI/03/0431/1/II/2022	Report no.
Tanggal Laporan	1 Maret 2023/ March 1, 2023	25 Februari 2022/ February 25, 2022	Report date
Tanggal Penilaian	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	Valuation date
PT Gitanusa Sarana Niaga			
	2022	2021	
Nama Penilai	Agus Shoimuddin, S.E., MAPPI (Cert)	Agus Shoimuddin, S.E., MAPPI (Cert)	Appraiser
Partner	Dasa'at. Yudistira & Rekan	Dasa'at. Yudistira & Rekan	Partner
Nomor Laporan	00667/2.0041-01/PI/07/0052/1/III/2023	00023/2.0041-00/PI/03/0431/1/II/2022	Report no.
Tanggal Laporan	1 Maret 2022/ March 1, 2022	16 Februari 2022/ February 16, 2022	Report date
Tanggal Penilaian	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	Valuation date

Grup telah mengasuransikan aset tetap utama yang dimilikinya. Nilai pertanggungan untuk aset tetap yang sudah diasuransikan adalah sebagai berikut:

The Group have been insuring their primary fixed assets. The value of insured for fixed assets that are already insured are as follow:

Perusahaan Asuransi/ <i>Insurance Company</i>	Nomor Polis/ <i>Certificate Number</i>	Jangka Waktu/ <i>Period</i>	Nilai Pertanggungan/ <i>Sum Insured</i>
PT Asuransi Wahana Tata		30 Jul 2022 - 30 Juli 2023/	
Cabang Jakarta Pondok Indah	022.4050.201.2022.000787.00	July 30, 2022 - July 30, 2023	120.000.000.000
PT Asuransi Wahana Tata		30 Jul 2022 - 30 Juli 2023/	
Cabang Jakarta Pondok Indah	022.4050.201.2022.000788.00	July 30, 2022 - July 30, 2023	100.000.000.000
PT Asuransi Wahana Tata		30 Jul 2022 - 30 Juli 2023/	
Cabang Jakarta Pondok Indah	022.4050.201.2022.000816.00	July 30, 2022 - July 30, 2023	2.200.000.000

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

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

Perhitungan kenaikan (penurunan) revaluasi di tahun 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

The calculation of the revaluation increase (decrease) in 2022 and 2021 are as follows:

	Jumlah Tercatat/ <i>Net Carrying Value</i>		Nilai Pasar/ <i>Market Value</i>		Keuntungan (Kerugian) Revaluasi/ <i>Gain (Loss) On Revaluation</i>	
	31 Desember 2022/ December 31 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2022/ December 31 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2022/ December 31 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Tanah						
Perusahaan	281.408.324.814	508.575.310.000	280.046.136.322	529.102.790.000	(1.362.188.492)	20.527.480.000
Bangunan						
Perusahaan	516.791.701.090	137.424.751.949	510.265.474.274	141.982.744.992	6.526.226.816	4.557.993.043
PT GSN	72.316.906.243	64.349.020.129	68.632.018.597	64.914.336.000	3.684.887.646	565.315.871
Sub Jumlah	589.108.607.333	201.773.772.078	578.897.492.871	206.897.080.992	10.211.114.462	5.123.308.914
Jumlah	870.516.932.147	710.349.082.078	858.943.629.193	735.999.870.992	8.848.925.970	25.650.788.914

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Revaluasi atas PT Gita Sarana Niaga masih dibawah nilai buku pencatatan awal sehingga keuntungan (kerugian) revaluasi di akui sebagai bagian laba rugi pada pendapatan (beban) lain-lain.

The revaluation of PT Gita Sarana Niaga were below the carrying value hence the gain (loss) on revaluation recorded on profit and loss as record other income (expense).

19. ASET TIDAK BERWUJUD - BERSIH

19. INTANGIBLE ASSETS - NET

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Perangkat lunak akuntansi	1.819.541.250	2.380.486.926	Accounting software
Hak guna entitas non pengendali di entitas anak PT PPRO BIJB	-	25.000.000.000	Use right non - controlling entity in subsidiaries PT PPRO BIJB
Aerocity Development			Aerocity Development
<i>Brand Equity</i> Perusahaan di entitas anak			Company Brand Equity in subsidiaries
PT Limasland Realty Cilegon	<u>6.750.000.000</u>	<u>6.750.000.000</u>	PT Limasland Realty Cilegon
Subjumlah	8.569.541.250	34.130.486.926	Subtotal
Amortisasi	<u>(560.945.676)</u>	<u>(560.945.676)</u>	Amortization
Jumlah	<u>8.008.595.574</u>	<u>33.569.541.250</u>	Total

Aset tidak berwujud berupa perangkat lunak akuntansi Perusahaan dan diamortisasikan selama 5 tahun.

Intangible assets in form of the Company's accounting software which was amortized for 5 year.

Aset tidak berwujud berupa hak guna PT BIJB Aerocity Development di Bandara Internasional Kertajati, Majalengka, Jawa Barat, yang dicatat sebagai setoran modal pemegang saham non pengendali di entitas anak - PT PPRO BIJB Aerocity Development. Pada tanggal 31 Desember 2022, aset tidak berwujud PT PPRO BIJB Aerocity Development direklasifikasi ke akun aset lancar untuk dijual.

Intangible assets in form "use rights" of PT BIJB Aerocity Development at Kertajati International Airport, Majalengka, West Java, which were recognized as non-controlling shareholder's capital in subsidiary - PT PPRO BIJB Aerocity Development. As at December 31, 2022, the intangible assets of PT PPRO BIJB Aerocity Development were reclassified to the current asset account for sale.

Aset tidak berwujud berupa *brand equity* atas Perusahaan yang dicatat sebagai setoran modal di grup - PT Limasland Realty Cilegon.

Intangible assets in form brand equity of the Company which were recognized as capital in the group - PT Limasland Realty Cilegon.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
*(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)*

20. UTANG USAHA

20. TRADE ACCOUNTS PAYABLES

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Pihak Berelasi			<i>Related Parties</i>
PT PP (Persero) Tbk	898.809.125.875	1.192.471.244.241	PT PP (Persero) Tbk
PT PP Presisi Tbk	36.590.361.266	33.990.384.304	PT PP Presisi Tbk
PT PP Urban	6.884.522.286	5.902.804.874	PT PP Urban
Sub jumlah	942.284.009.427	1.232.364.433.419	<i>Subtotal</i>
Pihak Ketiga			<i>Third Parties</i>
PT Casa Prima Indonesia	27.735.472.647	29.832.678.184	PT Casa Prima Indonesia
PT Indo Alam Raya	22.516.416.242	27.834.691.242	PT Indo Alam Raya
PT Farmel Cahaya Mandiri	19.880.500.000	19.842.000.000	PT Farmel Cahaya Mandiri
PT Bramasta Jaya Abadi	18.075.887.864	18.075.887.864	PT Bramasta Jaya Abadi
PT Shiva Sakti Steel	17.306.914.093	-	PT Shiva Sakti Steel
PT Delima Kreasi Nusa	12.553.093.717	-	PT Delima Kreasi Nusa
PT Indonesia Pondasi Raya	11.519.199.891	25.816.634.294	PT Indonesia Pondasi Raya
PT Dinamika Solusi Optima	10.177.665.362	-	PT Dinamika Solusi Optima
PT Bauer Pratama Indonesia	8.623.707.754	14.884.300.645	PT Bauer Pratama Indonesia
PT Persada Mandiri Sukses	7.198.266.754	11.101.478.326	PT Persada Mandiri Sukses
PT Bimantara Jaya Nusantara	5.335.214.600	10.160.620.347	PT Bimantara Jaya Nusantara
PT Caturgriya Naradipa	4.051.576.932	12.312.605.178	PT Caturgriya Naradipa
Lain-lain di bawah Rp 10 miliar	1.268.204.256.936	1.036.020.976.416	Others below Rp 10 Billions
Belum difakturkan	68.549.431.970	45.192.653.910	<i>Unbilled</i>
Sub jumlah	1.501.727.604.762	1.251.074.526.406	<i>Subtotal</i>
Jumlah	2.444.011.614.189	2.483.438.959.825	<i>Total</i>

Jangka waktu kredit dari pemasok dan kontraktor berkisar 30 sampai dengan 60 hari. Tidak ada bunga yang dibebankan pada utang usaha. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah.

Purchases from suppliers and contractors have credit terms of 30 to 60 days. No interest is charged to the trade payable. As at December 31, 2022 and 2021, all accounts payables are in Rupiah.

21. UTANG LAIN – LAIN

Utang Lain-lain Jangka Pendek

21. OTHER PAYABLES

Other Short-Term Payables

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Pihak berelasi			<i>Related party</i>
PT PP (Persero) Tbk	1.057.831.608.064	295.000.000.000	PT PP (Persero) Tbk
Pihak ketiga			<i>Third parties</i>
Tn. Irawan Tjahjadi	235.340.666.634	235.340.666.634	Mr. Irawan Tjahjadi
PT Aneka Bangun			PT Aneka Bangun
Mulia Jaya	54.902.312.500	54.902.312.500	Mulia Jaya
Lain-lain	6.618.697.977	33.033.984.167	Others
Sub jumlah	296.861.677.111	323.276.963.301	<i>Subtotal</i>
Jumlah	1.354.693.285.175	618.276.963.301	<i>Total</i>

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
*(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)*

Utang Lain-lain Jangka Panjang

Other Long-Term Payables

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Pihak berelasi			Related party
PT PP (Persero) Tbk	6.076.204.803.174	5.710.528.969.941	PT PP (Persero) Tbk
Pihak ketiga			Third parties
PT Aneka Bangun			PT Aneka Bangun
Mulia Jaya	67.102.312.500	67.102.312.500	Mulia Jaya
PT Dwimatra Mandiri	11.483.765.097	11.483.765.097	PT Dwimatra Mandiri
PT Grahabuana Cikarang	5.688.000.000	5.688.000.000	PT Grahabuana Cikarang
Tn. Andre Mirza Hartawan	3.499.314.353	3.499.314.353	Tn. Andre Mirza Hartawan
Lain-lain	-	335.923.366	Others
Sub jumlah	<u>87.773.391.950</u>	<u>88.109.315.316</u>	Subtotal
Jumlah	<u>6.163.978.195.124</u>	<u>5.798.638.285.257</u>	Total

Utang lain-lain jangka pendek kepada PT PP (Persero) Tbk merupakan pinjaman yang diterima Perusahaan dengan jangka waktu pengembalian selama 11 bulan dengan tingkat bunga 9,5% per tahun. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, kedua belah pihak masih bernegosiasi untuk perubahan ketentuan dan perpanjangan jangka waktu pinjaman.

Utang lain-lain jangka panjang kepada PT PP (Persero) Tbk merupakan pinjaman tanpa jaminan yang diterima dengan jangka waktu 3 tahun dengan tingkat bunga 9,5% per tahun.

Utang lain-lain kepada Tn. Irawan Tjahjadi merupakan utang atas pembelian tanah Rancasari seluas 89.890 m² yang terletak di Kota Bandung – Jawa Barat. Proses pembelian tanah sudah diikat dengan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli).

Utang lain-lain kepada PT Aneka Bangun Mulia Jaya merupakan utang atas pembelian tanah seluas 41.634 m² yang terletak di Surabaya. Proses pembelian tanah sudah diikat dengan AJB (Akta Pengikatan Jual Beli)

Utang lain-lain kepada PT Dwimatra Mandiri merupakan utang PT Pekanbaru Permai Propertindo kepada pemegang saham terdahulu sebelum akuisisi oleh Perusahaan.

Utang lain-lain kepada PT Grahabuana Cikarang merupakan hutang PT PP Properti Jababeka Residen atas pembelian tanah.

Other short-term payable to PT PP (Persero) Tbk represent an unsecured loan obtained by the Company with repayment period of 11 months with interest 9,5% per annum. As of the issuance date of these consolidated financial statements, both parties are still negotiating for revisions of certain terms and extension of credit term.

Other long-term payable to PT PP (Persero) Tbk represent an unsecured loan obtained by the Company with a 3 years term at the interest rate of 9.5% per year.

Other payable to Mr. Irawan Tjahjadi represent payable for purchase of the Rancasari land area of 89,890 m² located on Bandung City – West Java. Land acquisition process has been made under PPJB (Sale and Purchase Binding Agreement).

Other payable to PT Aneka Bangun Mulia Jaya represent payable for the purchase of land with an area of 41,634 m², located on Surabaya. Land acquisition process has been made under SPA (Sale and Purchase Agreement).

Other payable to PT Dwimatra Mandiri represent the payable of PT Pekanbaru Permai Propertindo to the previous shareholders prior to the acquisition by the Company.

Other payable to PT Grahabuana Cikarang represent payable of PT PP Properti Jababeka Residen on purchase of land.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)

22. UTANG PAJAK

22. TAXES PAYABLE

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Pajak penghasilan			<i>Income tax</i>
Pasal 21	5.774.164.566	3.270.319.624	Article 21
Pasal 22	345.640.606	345.640.606	Article 22
Pasal 23	885.166.840	904.874.084	Article 23
Pasal 29	2.454.301.840	3.005.840.832	Article 29
Pajak penghasilan final	183.539.619.273	128.879.253.060	Final income tax
Pajak bumi dan bangunan	1.894.890.517	1.899.863.018	Land and building taxes
Pajak hotel dan restoran (PB 1)	861.308.367	627.784.797	Hotel and restaurant taxes (PB1)
PPN keluaran	58.324.817.049	-	Value added tax - out
Jumlah	254.079.909.058	138.933.576.021	Total

23. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

23. ACCRUED EXPENSES

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Beban umum	289.654.315.149	276.924.895.421	<i>General expenses</i>
Beban bunga	215.541.867.630	215.541.867.630	<i>Interest expense</i>
Beban gaji dan insentif karyawan	11.869.509.599	15.987.859.510	<i>Employees salaries and incentives</i>
Beban pemeliharaan fisik	10.626.106.693	3.115.008.621	<i>Project maintenance expense</i>
Jumlah	527.691.799.071	511.569.631.182	Total

Biaya yang masih harus dibayar atas beban bunga merupakan bunga atas utang kepada PT PP (Persero) Tbk (Catatan 21)

Accrued of interest expense is interest on loan to PT PP (Persero) Tbk (Notes 21).

24. UANG MUKA PELANGGAN

24. ADVANCES FROM CUSTOMER

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Real estat	1.675.093.182.994	1.752.622.687.491	<i>Real estate</i>
Properti	6.861.669.594	6.060.149.505	<i>Property</i>
Jumlah	1.681.954.852.588	1.758.682.836.996	Total
Dikurangi:			<i>Less:</i>
Bagian tidak lancar	(965.270.998.170)	(767.933.398.387)	<i>Non-current portion</i>
Jumlah bagian lancar	716.683.854.418	990.749.438.609	Total current maturity

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

25. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Akun ini merupakan pendapatan yang diterima dimuka atas sewa dan biaya layanan penyewa untuk periode yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar, Rp19.583.674.206 dan Rp13.612.219.897.

25. UNEARNED REVENUE

This account represents unearned revenues and service charge of rent for periods ended December 31, 2022 and 2021 amounting to Rp19,583,674,206 and Rp13,612,219,897 respectively.

26. UANG JAMINAN

Akun ini merupakan uang jaminan atas sewa ruangan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp11.104.276.753 dan Rp11.666.923.132.

26. SECURITY DEPOSIT

This account represents security deposit of rental room for years ended December 31, 2022 and 2021 amounting to Rp11,104,276,753 and Rp11,666,923,132.

27. SURAT UTANG JANGKA MENENGAH

27. MEDIUM TERM NOTES

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Surat utang			
jangka menengah	630.000.000.000	150.000.000.000	Medium term notes
Bagian jangka pendek			
yang jatuh tempo	30.000.000.000	120.000.000.000	Current portion of medium term notes
dalam satu tahun			
Jangka panjang	600.000.000.000	30.000.000.000	Long-term portion
Saldo awal	150.000.000.000	830.000.000.000	Beginning balance
Penambahan di			Additions in current year
tahun berjalan	600.000.000.000	-	
Pelunasan di			Payment in current year
tahun berjalan	(120.000.000.000)	(680.000.000.000)	
Saldo akhir	<u>630.000.000.000</u>	<u>150.000.000.000</u>	Ending balance

Rincian surat utang jangka menengah per 31 Desember 2022 dan 2021 terdiri dari:

Detail of medium term notes as at December 31, 2022 and 2021 consist of:

Uraian/ Description	Pokok/Principal		Bank kustodian/ Supervisory agent & underwriter	Jatuh tempo/ Maturity	Suku bunga/ Interest rate
	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021			
MTN I PT PP Properti Tbk Tahun 2014-Jatuh Tempo Tahun 2023	30.000.000.000	30.000.000.000	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	24 April/ April 24, 2023	9,90%
MTN XIV PT PP Properti Tbk Tahun 2019-Jatuh Tempo Tahun 2022	-	120.000.000.000	PT Bank Maybank Indonesia Tbk	30 Juli/ July 30, 2022	11,25%
MTN XV PT PP Properti Tbk Tahun 2022-Jatuh Tempo Tahun 2025	300.000.000.000	-	PT Bahana Sekuritas PT Mandiri Sekuritas	22 Juli/ July 22, 2025	9,50%
MTN XVI PT PP Properti Tbk Tahun 2022-Jatuh Tempo Tahun 2025	300.000.000.000	-	PT Aldiracitra Sekuritas Indonesia	26 Agustus/ August 26, 2025	10,00%
Jumlah/ Total	<u>630.000.000.000</u>	<u>150.000.000.000</u>			

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)

28. LIABILITAS PROGRAM IMBALAN KERJA

	31 Desember/ Desember 31 2022	31 Desember/ Desember 31 2021	
Imbalan pasca kerja	1.731.418.136	5.166.851.414	<i>Post-employment benefits</i>
Manfaat jangka panjang lainnya	921.768.995	615.787.903	<i>Other long-term benefits</i>
Jumlah	2.653.187.131	5.782.639.317	<i>Total</i>

Imbalan Pasca Kerja

Grup menyelenggarakan program pemutusan hubungan kerja sesuai Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13, 2003 tanggal 25 Maret 2003 ("UU Ketenagakerjaan") pada tahun 2020 dan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) yang menerapkan pengaturan pasal 81 dan Pasal 185(b) Undang-undang No.11/2020 tentang Cipta Kerja sejak tahun 2021.

Pendanaan terkait program manfaat karyawan Grup dikelola oleh PT Asuransi Jiwasraya. Jumlah karyawan yang berhak memperoleh manfaat tersebut sampai dengan 31 Desember 2022, 2021 dan 2020 masing-masing sebanyak 145, 129, dan 148 karyawan.

Imbalan pasca kerja yang diakui dalam laba rugi komprehensif konsolidasian adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Biaya Jasa:			Service cost:
Biaya jasa kini	1.880.026.891	1.911.134.681	<i>Current service costs</i>
Biaya jasa lalu dan keuntungan atas penyelesaian dan kurtailmen	(228.430.101)	-	<i>Past service costs and profits for settlement and curtailment</i>
Biaya bunga	389.473.605	661.571.977	<i>Interest costs</i>
Dampak perubahan metode atribusi	(43.141.000)	-	<i>Impact of Attribution method change</i>
Biaya jasa lalu	(2.690.852.870)	-	<i>Past service cost</i>
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	(692.923.475)	2.572.706.658	<i>Components of defined benefit costs recognized in profit or loss</i>

28. EMPLOYMENT BENEFIT LIABILITIES

	31 Desember/ Desember 31 2022	31 Desember/ Desember 31 2021	
Imbalan pasca kerja	1.731.418.136	5.166.851.414	<i>Post-employment benefits</i>
Manfaat jangka panjang lainnya	921.768.995	615.787.903	<i>Other long-term benefits</i>
Jumlah	2.653.187.131	5.782.639.317	<i>Total</i>

Post-Employment Benefits

The Group provides post-employment benefit program to employees in accordance with Labor Law No. 13/2003 dated March 25, 2003 (the "Labor Law") in 2020 and Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP 35/2021) that implement the provisions of Article 81 and Article 185 (b) of Law No. 11/2020 on Job Creation (Cipta Kerja) from 2021.

The fund of employee benefit program of the Group is managed by PT Asuransi Jiwasraya. The total number of employees eligible for the benefits until December 31, 2022, 2021 and 2020 is 145, 129 and 148 employees, respectively.

Amounts recognized in comprehensive income in respect of the defined benefit plan are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Biaya Jasa:			Service cost:
Biaya jasa kini	1.880.026.891	1.911.134.681	<i>Current service costs</i>
Biaya jasa lalu dan keuntungan atas penyelesaian dan kurtailmen	(228.430.101)	-	<i>Past service costs and profits for settlement and curtailment</i>
Biaya bunga	389.473.605	661.571.977	<i>Interest costs</i>
Dampak perubahan metode atribusi	(43.141.000)	-	<i>Impact of Attribution method change</i>
Biaya jasa lalu	(2.690.852.870)	-	<i>Past service cost</i>
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	(692.923.475)	2.572.706.658	<i>Components of defined benefit costs recognized in profit or loss</i>

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Biaya Jasa:			<u>Service cost:</u>
Penyesuaian untuk aset imbalan pasti yang dibatasi	-	(674.201.413)	Adjustment for restricted defined benefit assets
Pengukuran kembali (keuntungan)/kerugian			Remeasurement (gain)/losses:
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi demografis	(508.550.991)	-	Actuarial gain and (losses) arising from change demographic assumptions
Kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	(23.429.000)	152.246.022	Actuarial losses arising from change financial assumptions
Keuntungan aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	<u>(1.137.867.727)</u>	<u>(72.510.875)</u>	<i>Actuarial gain arising from experience adjustments</i>
Komponen beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	<u>(1.669.847.718)</u>	<u>(594.466.266)</u>	<i>Component of defined benefit costs recognized in other comprehensive income</i>
Jumlah	<u>(2.362.771.193)</u>	<u>1.978.240.392</u>	Total
Liabilitas imbalan pasca kerja Grup sehubungan dengan program manfaat karyawan yang termasuk dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:			<i>The Group's post-employment benefits liability relating to the employee benefit programs included in the consolidated statement of financial position are as follows:</i>
	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Nilai Kini Kewajiban	5.657.299.045	8.849.126.821	<i>Present value of funded obligations</i>
Nilai Wajar Aset Program	<u>(3.925.880.909)</u>	<u>(3.682.275.407)</u>	<i>Fair Value of Asset</i>
Status pendanaan	<u>1.731.418.136</u>	<u>5.166.851.414</u>	<i>Funded status</i>
Liabilitas bersih yang timbul dari kewajiban imbalan pasti	<u>1.731.418.136</u>	<u>5.166.851.414</u>	<i>Net liability arising from defined benefit obligation</i>

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Mutasi nilai kini kewajiban imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Kewajiban imbalan pasti - Awal	8.849.126.821	10.227.180.817	<i>Opening defined benefit obligation</i>
Biaya Imbalan Pasti:			<i>Cost of Employee Benefit:</i>
Biaya Jasa Kini	1.880.026.891	1.911.134.681	<i>Current service costs</i>
Biaya Bunga	389.473.605	661.571.977	<i>Interest costs</i>
Pengukuran kembali (keuntungan) kerugian:			<i>Remeasurement gain (losses):</i>
(Keuntungan) kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi demografik	(508.550.991)	(674.201.413)	<i>Actuarial (gain) losses arising from change demographic assumptions</i>
Kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	(23.429.000)	152.246.022	<i>Actuarial losses arising from change financial assumptions</i>
Keuntungan aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	(1.137.867.727)	(72.510.875)	<i>Actuarial gain arising from change of experience adjusments</i>
Biaya jasa lalu, termasuk keuntungan dari kuartailmen	(2.919.282.971)	(2.682.092.975)	<i>Past service costs, including profit from curtailment</i>
Dampak perubahan metode atribusi	(43.141.000)	-	<i>Impact of Attribution method change</i>
Pembayaran manfaat	<u>(829.056.583)</u>	<u>(674.201.413)</u>	<i>Benefit paid</i>
Kewajiban imbalan pasti - akhir	<u>5.657.299.045</u>	<u>8.849.126.821</u>	<i>Closing defined benefits obligation</i>

Mutasi nilai wajar dari aset program adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Nilai wajar aset program - Awal	3.682.275.407	4.230.597.029	<i>Opening - fair value of plan assets</i>
Hasil pengembangan Riil:			<i>Realized development result:</i>
Bunga sesuai bunga diskonto	-	293.117.010	<i>Interest based on discount</i>
Kelebihan (kekurangan) pengembangan atas bunga diskonto	109.268.225	(196.698.163)	<i>Gain (losses) development of interest discount</i>
Kontribusi pemberi kerja	958.893.860	6.786.698	<i>Contributions from the employer</i>
Pembayaran manfaat	<u>(824.556.583)</u>	<u>(651.527.167)</u>	<i>Benefits paid</i>
Nilai wajar aset program - akhir	<u>3.925.880.909</u>	<u>3.682.275.407</u>	<i>Closing - fair value of plan assets</i>

Program imbalan pasca kerja memberikan eksposur Grup terhadap risiko aktuarial seperti risiko investasi, risiko tingkat bunga, risiko harapan hidup dan risiko gaji.

The defined benefit pension plan expose the Group to actuarial risks such as investment risk, interest rate risk, life expectancy risk and salary risk.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Risiko Investasi

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung menggunakan tingkat diskonto yang ditetapkan dengan mengacu pada imbal hasil obligasi korporasi berkualitas tinggi; jika pengembalian aset program di bawah tingkat tersebut, hal itu akan mengakibatkan defisit program. Saat ini program tersebut memiliki investasi yang relatif seimbang pada efek ekuitas, instrumen utang dan real estat. Karena sifat jangka panjang dari liabilitas program, dewan dana pensiun perlu menetapkan bahwa bagian wajar dari aset program harus diinvestasikan pada efek ekuitas dan real estat untuk meningkatkan imbal hasil yang dihasilkan oleh dana.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program, namun, sebagian akan saling hapus oleh peningkatan imbalan hasil atas investasi instrumen utang.

Risiko Harapan Hidup

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada estimasi terbaik dari mortalitas peserta program baik selama dan setelah kontrak kerja. Peningkatan harapan hidup peserta program akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Perhitungan imbalan pasca kerja Grup dihitung oleh aktuaris independent. Asumsi-aturan yang digunakan adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Tingkat diskonto	7,30% - 7,44%	4,52% - 7,60%	<i>Discount rate</i>
Tingkat kenaikan gaji	5,00 % - 7,50%	5,00% - 8,50%	<i>Salary increment rate</i>
Tingkat mortalitas	10,00%	10,00%	<i>Mortality rate</i>
Tingkat cacat	10% dari tingkat mortalitas/ <i>10% from mortality rate</i>	10% dari tingkat mortalitas/ <i>10% from mortality rate</i>	<i>Disability rate</i>
Tingkat pengunduran diri	5%-10% pada usia 20 tahun dan menurun secara linear sampai dengan 0% pada usia pensiun normal/ <i>5%-10% at age 20 years</i> <i>decreasing linearly to 0%</i> <i>on normal pension age</i>	5%-10% pada usia 20 tahun dan menurun secara linear sampai dengan 0% pada usia pensiun normal/ <i>5%-10% at age 20 years</i> <i>decreasing linearly to 0%</i> <i>on normal pension age</i>	<i>Resignation rate</i>

Investment Risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated using a discount rate determined by reference to high quality corporate bond yields; if the return on plan asset is below this rate, it will create a plan deficit. Currently the plan has a relatively balanced investment in equity securities, debt instruments and real estates. Due to the long-term nature of the plan liabilities, the board of the pension fund considers it appropriate that a reasonable portion of the plan assets should be invested in equity securities and in real estate to leverage the return generated by the fund.

Interest Risk

A decrease in the bond interest rate will increase the plan liability, however, this will be partially offset by an increase in the return on the plan's debt investments.

Longevity Risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the best estimate of the mortality of plan participants both during and after their employment. An increase in the life expectancy of the plan participants will increase the plan's liability.

Salary Risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

The cost of providing post-employment benefits of the Group is calculated by independent actuary. The followings are the actuarial assumptions used:

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan tingkat upah yang diharapkan. Sensitivitas analisis di bawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan tanggal 31 Desember 2022, dengan semua asumsi lain konstan.

- Jika tingkat diskonto lebih tinggi 0,50% sampai 1%, kewajiban imbalan pasti akan berkurang sebesar Rp275.319.352. Jika (lebih rendah) meningkat sebesar Rp299.414.205.
- Jika tingkat upah lebih tinggi 0,50% sampai 1%, kewajiban imbalan pasti akan meningkat sebesar Rp245.222.766. Jika (lebih rendah) berkurang menjadi sebesar Rp228.892.860.

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung liabilitas manfaat pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan.

Manfaat Jangka Panjang Lainnya

Grup juga memberikan manfaat jangka panjang lainnya dalam bentuk cuti berimbalan jangka panjang dan penghargaan masa kerja untuk karyawan. Jumlah karyawan yang berhak atas cuti berimbalan jangka panjang tersebut masing-masing adalah 145 karyawan, 129 karyawan dan 148 karyawan pada 31 Desember 2022, 2021 dan 2020.

29. UTANG BANK

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Jangka pendek			Short-term
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	800.000.000.000	-	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank BTPN Tbk	179.680.118.940	98.688.426.401	PT Bank BTPN Tbk
PT BPR Bhakti Daya Ekonomi	7.429.121.904	9.956.769.610	PT BPR Bhakti Daya Ekonomi
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	4.990.213.338	4.990.323.896	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Muamalat Tbk	-	2.044.308.930	PT Bank Muamalat Tbk
Sub jumlah	992.099.454.182	115.679.828.837	Sub total

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined obligation are discount rate and salary rate. The sensitivity analysis below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period as at December 31, 2022, while holding all other assumptions constant.

- *If the discount rate increases by 0.50% till 1%, postemployment benefits obligation will be decreasing by Rp275,319,352. If (decrease) increased by Rp299,414,205.*
- *If the salary rate increases by 0.50% till 1%, postemployment benefits obligation will be increasing by Rp245,222,766. If (decreases) decreasing by Rp228,892,860.*

The sensitivity analysis presented above may not be representative of the actual change in the post-employment benefit obligation as it is unlikely that the change in assumptions would occur in isolation of one another as some of the assumptions may be correlated.

Furthermore, in presenting the above sensitivity analysis, the present value of the post-employment benefit obligation has been calculated using the projected unit credit method at the end of the reporting period, which is the same as that applied in calculating the post-employment benefits obligation recognized in the consolidated statement of financial position.

Other Long-Term Benefits

The Group also provides other long-term benefits including long service leave and long-service award benefits for its qualifying employees. The number of employees entitled to the benefits are 145 employees, 129 employees and 148 employees at December 31, 2022, 2021 and 2020 respectively.

29. BANK LOANS

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Jangka Panjang			<i>Long Term</i>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.116.247.300.000	1.365.783.643.364	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank BTPN Tbk	800.000.000.000	950.000.000.000	PT Bank BTPN Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	127.003.134.109	129.194.077.859	PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	44.166.666.667	-	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT BPR Jawa Timur	5.026.217.267	7.000.000.000	PT BPR Jawa Timur
Sub jumlah	<u>2.092.443.318.043</u>	<u>2.451.977.721.223</u>	<i>Sub total</i>
Dikurangi :			<i>Less:</i>
Bagian yang jatuh tempo dalam Satu Tahun			<i>Maturity in one year</i>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	349.554.700.001	596.746.473.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank BTPN Tbk	225.000.000.000	150.000.000.000	PT Bank BTPN Tbk
PT BPR Jawa Timur	<u>2.313.807.870</u>	<u>1.973.782.738</u>	PT BPR Jawa Timur
Sub jumlah	<u>576.868.507.871</u>	<u>748.720.255.738</u>	<i>Sub total</i>
Jumlah	<u>1.515.574.810.172</u>	<u>1.703.257.465.485</u>	<i>Total</i>

Rincian fasilitas utang bank jangka pendek terdiri dari:

The account represents type of facilities of short term bank loan consist of:

Kreditor/ Creditors	Entitas/ Entities	Jenis fasilitas/ Type of facilities	Fasilitas maksimum/ Maximum facility	Tanggal perjanjian/ Agreement date	Tanggal jatuh tempo/ Maturity date	Tingkat bunga per tahun/ Interest rate per annum	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
PT BPR Bhakti Daya Ekonomi	PT PP Properti Suramadu	Kredit Modal Kerja/ Working capital loan	10.000.000.000	4 November/ November 4, 2022	5 November/ November 5, 2023	12,50%	7.429.121.904	9.956.769.610
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	PT PP Properti Suramadu	Kredit Modal Kerja Dinamis/ Dynamic working capital loan	5.000.000.000	29 Juli/ July 29, 2022	3 Juli/ July 3, 2023	12,50%	4.990.213.338	4.990.323.896
PT BTPN Tbk	Perusahaan/The Company	Kredit untuk Pembayaran kepada Pemasok/ Credit facility for payment to supplier	50.000.000.000	29 September/ September 29, 2021	21 Juni/ June 21, 2023	8,80%	50.000.000.000	50.000.000.000
PT BTPN Tbk	Perusahaan/The Company	Kredit Modal Kerja/ Working capital loan	750.000.000.000	29 September/ September 29, 2021	26 Mei/ May 26, 2023	8,80%	104.680.118.940	-
PT BTPN Tbk	Perusahaan/The Company	Kredit Modal Kerja/ Working capital loan	250.000.000.000	29 September/ September 29, 2021	31 Maret/ March 31, 2023	8,80%	25.000.000.000	48.688.426.401
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	Perusahaan/The Company	Kredit Modal Kerja/ Working capital loan	800.000.000.000	18 Februari/ February 18, 2022	18 Februari/ February 18, 2023	Nisbah bagi hasil 41,64% untuk nasabah dan 58,36% untuk bank	800.000.000.000	-
PT Bank Muamalat Tbk	PT PPRO Sampurna Jaya	Investasi back to back/ Investment Back to back	3.040.000.000	26 Agustus/ August 26, 2021	26 Agustus/ August 26, 2022	5,10%	-	2.044.308.930
Jumlah/Total							<u>992.099.454.182</u>	<u>115.679.828.837</u>

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
**(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
**(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)**

Rincian fasilitas utang bank jangka panjang terdiri dari:

The account represents type of facilities of long-term bank loan consist of:

Kreditor/ Creditors	Entitas/ Entities	Jenis fasilitas/ Type of facilities	Fasilitas maksimum/ Maximum facility	Tanggal perjanjian/ Agreement date	Tanggal jatuh tempo/ Maturity date	Tingkat bunga per tahun/ Interest rate per annum	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
PT Bank Bukopin Tbk	PT Pekanbaru Permai Propertindo	Kredit Modal Kerja/ Working capital loan	136.000.000.000	28 Mei/ May 28, 2020	28 Mei/ May 28, 2027	13,00%	127.003.134.109	129.194.077.859
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Perusahaan/ The Company - Apartemen Grand Kamala Lagoon - Tower Victoria - Tower Isabela	Kredit modal kerja/ Working Capital Loan	50.000.000.000	31 Mei/ May 31, 2022	23 Mei/ May 23, 2027	8,50%	44.166.666.667	-
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	PT WSS - Apartemen Evencio	Kredit Konstruksi (KYG)/ Construction Credit (KYG)	191.950.460.000	29 November/ November 29, 2017	29 November/ November 29, 2026	9,25%	174.420.300.000	191.950.460.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Perusahaan/ The Company - Apartemen Amarta View	Kredit Konstruksi (KYG)/ Construction Credit (KYG)	133.000.000.000	18 November/ November 18, 2017	18 Mei/ May 18, 2026	9,00%	129.000.000.000	133.000.000.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Perusahaan/ The Company	Kredit modal kerja/ Working Capital Loan	200.000.000.000	28 Juli/ July 28, 2022	28 Juli/ July 28, 2025	8,75%	185.000.000.000	-
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Perusahaan/ The Company - Apartemen Grand Shamaya - Tower Aubrey	Kredit Konstruksi (KYG)/ Construction Credit (KYG)	483.750.000.000	16 Maret/ March 16, 2018	16 Maret/ March 16, 2025	9,00%	228.000.000.000	246.750.000.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Perusahaan/ The Company - Apartemen The Ayoma - Tower West	Kredit Konstruksi (KYG)/ Construction Credit (KYG)	189.000.000.000	30 Oktober/ October 30, 2017	30 April/ April 30, 2025	9,00%	175.000.000.000	189.000.000.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Perusahaan/ The Company - Apartemen Grand Dharmausada Lagoon	Kredit Konstruksi (KYG)/ Construction Credit (KYG)	134.000.000.000	29 Maret/ March 29, 2017	31 Desember/ December 31, 2024	9,00%	124.000.000.000	134.000.000.000
PT BPR Jawa Timur	PT PPRO Sampurna Jaya	Kredit modal kerja/ Working Capital Loan	7.000.000.000	31 Desember/ December 31, 2021	31 Desember/ December 31, 2024	16,00%	5.026.217.267	7.000.000.000
PT Bank Tabungan Pensiunian Nasional Tbk	Perusahaan/ The Company	Kredit Sindikasi/ Sindication Credit	1.000.000.000.000	3 Oktober/ October 3, 2019	21 Oktober/ October 21, 2024	7,75%	800.000.000.000	950.000.000.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Perusahaan/ The Company - Apartemen The Alton	Kredit Konstruksi (KYG)/ Construction Credit (KYG)	188.171.600.000	31 Mei/ May 31, 2018	24 Mei/ May 24, 2024	9,00%	63.200.000.000	167.992.600.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Perusahaan/ The Company - Apartemen Louvin	Kredit Konstruksi (KYG)/ Construction Credit (KYG)	149.886.500.000	24 Mei/ May 24, 2019	24 Mei/ May 24, 2024	9,75%	37.627.000.000	86.127.670.364
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Perusahaan/ The Company - Apartemen Begawan	Kredit Konstruksi (KYG)/ Construction Credit (KYG)	167.767.700.000	27 April/ April 27, 2018	27 Juli/ July 27, 2023	9,00%	-	125.803.400.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Perusahaan/ The Company - Apartemen Gunung Putri Square Tower Palem	Kredit Konstruksi (KYG)/ Construction Credit (KYG)	78.659.513.000	28 Oktober/ October 28, 2016	23 Juni/ June 23, 2022	9,00%	-	31.159.513.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Perusahaan/ The Company - Apartemen Grand Sungkono Lagoon Tower	Kredit Konstruksi (KYG)/ Construction Credit (KYG)	163.000.000.000	18 Oktober/ October 18, 2016	18 April/ April 18, 2022	9,50%	-	60.000.000.000
Jumlah/Total							2.092.443.318.043	2.451.977.721.223

Utang Bank – Jangka Pendek

PT Bank Syariah Indonesia Tbk

Perusahaan

Berdasarkan akad pembiayaan prinsip musyarakah no. 38 tanggal 18 Februari 2022 perusahaan mendapatkan fasilitas modal kerja dengan nilai pinjaman maksimum sebesar Rp800.000.000.000 dengan jangka waktu pembiayaan maksimal 12 bulan sejak pencairan pembiayaan, dengan nilai nisbah bagi hasil 41,64% untuk nasabah dan 58,36% untuk bank.

Bank Loans Short-term

PT Bank Syariah Indonesia Tbk

The Company

Based on the financing agreement, the principle of musharakah no. 38 dated February 18, 2022, the company obtained a working capital facility with a maximum plafond Rp800,000,000,000 with a maximum period of 12 months from the disbursement of financing, with a profit sharing ratio of 41.64% for customers and 58.36% for bank.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Jaminan yang diberikan selama perikatan pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a. Agunan kebendaan berupa tanah dan bangunan dengan total nilai pengikatan minimal sebesar Rp1.200.000.000
- b. Corporate guarantee PT PP (Persero) Tbk
- c. Letter of undertaking

Selama masa perjanjian, Perusahaan harus mempertahankan rasio keuangannya sebagai berikut:

- a. Current ratio > 1 kali
- b. Debt to equity ratio maksimal sebesar 3 kali

PT Bank Perkreditan Rakyat – Bhakti Daya Ekonomi

PT PP Properti Suramadu

Berdasarkan surat perjanjian No. 19110003/KR pinjaman berupa fasilitas kredit Modal Kerja yang diberikan dengan nilai pinjaman maksimum sebesar Rp10.000.000.000 dalam jangka waktu 12 bulan terhitung sejak perjanjian ini ditandatangani pada tanggal 05 November 2019.

Sebagai tanggungan guna menjamin dipenuhinya kewajiban, jaminan dalam perjanjian ini berupa kuasa dan kewenangan secara penuh kepada pemberi pinjaman untuk melakukan pendebetan dan atau pemblokiran/penahanan dana baik sebagian maupun seluruhnya terhadap rekening simpanan berupa tabungan atas nama pihak peminjam. Lalu, sebidang tanah pekarangan kosong dengan No. Hak Guna Bangunan 37 yang terletak di Tambak Wedi, Kenjeran, Surabaya, Jawa Timur seluas 2.962 m² atas nama PT PP Properti Suramadu.

Selama periode pembiayaan tidak diperkenankan menjaminkan kembali, menjual, menyewakan, dan atau mengalihkan penguasaan harta kekayaan yang telah diserahkan sebagai jaminan berdasarkan perjanjian ini, baik sebagian maupun seluruhnya dalam dan dengan cara atau bentuk apa pun, atas suatu hutang atau kewajiban pada pihak lain. Selanjutnya, harus segera memberitahukan tentang adanya kerusakan, kerugian, atau kemusnahan baik sebagian atau seluruhnya atas jaminan yang telah diserahkan serta mengikatkan diri dan tunduk patuh kepada peraturan-peraturan dan perundang-undangan tentang pemberian pinjaman, agunan dan/atau jaminan yang telah ada atau di kemudian hari.

The guarantees provided during the financing engagements are as follows:

- a. Material collateral of land and buildings with a minimum total value of Rp1,200,000,000
- b. Corporate guarantee of PT PP (Persero) Tbk
- c. Letter of undertaking

During this agreement period, the Entity should maintain its financial ratio as follows:

- a. Current ratio > 1 time
- b. Debt to equity ratio maximum 3 times

PT Bank Perkreditan Rakyat – Bhakti Daya Ekonomi

PT PP Properti Suramadu

Based on the agreement letter No. 19110003/KR loan in the form of a Working Capital credit facility provided with a maximum loan value of Rp10,000,000,000 within 12 months from the date this agreement was signed on November 5, 2019.

As a guarantee the fulfilment of the obligations, the collateral in this agreement is in the form of authorization to the lender to debit and / or block / hold funds in part or in full on savings accounts in the form of savings on behalf of the borrower. A plot of vacant land with No. Right to Building 37 located in Tambak Wedi, Kenjeran, Surabaya, East Java covering an area of 2,962 m² on behalf of PT PP Properti Suramadu is also pledged.

During the financing period, it is not permitted to re-Guarantee, sell, lease, and or transfer the control of assets that have been submitted as collateral based on this agreement, either in part or in whole in and by any means or form, for a debt or obligation to another party. Furthermore, it must immediately notify of any damage, loss or destruction, either partially or completely on the collateral that has been submitted and be bound and abide by the rules and regulations regarding the provision of loans, collateral and/or guarantees that already exist or are in later.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Berdasarkan perjanjian perpanjangan kredit tanggal 4 November 2022, PT PP Properti Suramadu telah memperpanjang fasilitas Kredit Modal Kerja tersebut sampai dengan tanggal 5 November 2023.

PT Bank BTPN Tbk (D.H Bank Sumitomo Mitsui Indonesia)

Perusahaan

Berdasarkan surat perjanjian kredit No. SMBCI/NS/0500 tanggal 7 Desember 2017, perusahaan menerima pinjaman dari Bank BTPN Tbk (D.H Bank Sumitomo Mitsui Indonesia).

Jaminan yang diberikan adalah Sertifikat Jaminan Fidusia dengan nilai penjaminan tidak kurang dari Rp937.500.000.000, sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Jaminan Fidusia No. W10.00210930 AH.05.02 tanggal 30 Maret 2021.

Perusahaan harus mempertahankan rasio atas nilai Piutang Perusahaan terhadap jumlah Pinjaman yang masih terutang ("Security Coverage Ratio") tidak kurang dari 125%.

Berdasarkan perjanjian kredit No. SMBCI/NS/0500 tanggal 29 September 2021, fasilitas yang diberikan merupakan fasilitas gabungan yang dapat digunakan secara kombinasi dengan batas nilai gabungan maksimum sebesar Rp750.000.000.000. Rincian fasilitas gabungan adalah sebagai berikut:

- a. Fasilitas *Commercial Letter of Credit*, jumlah maksimum Rp750.000.000.000 atau nilai setaranya dalam mata uang asing dengan jangka waktu maksimum dua belas bulan setelah tanggal penarikan.
- b. Fasilitas *Acceptance*, jumlah maksimum Rp750.000.000.000 atau nilai setaranya dalam mata uang asing dengan jatuh tempo maksimum dua belas bulan setelah tanggal penarikan.
- c. Fasilitas *Loan on Note Trust Receipt*, jumlah maksimum Rp750.000.000.000 atau nilai setaranya dalam mata uang asing dengan jatuh tempo maksimum enam bulan setelah tanggal penarikan dengan suku bunga 8,80% per tahun.
- d. Fasilitas *Loan on Note Account Payable Financing* dan *Refinancing*, jumlah maksimum Rp50.000.000.000 dengan jatuh tempo maksimum enam bulan setelah tanggal penarikan dengan tingkat suku bunga 8,80% per tahun atau pada suku bunga yang disetujui sebagaimana dibuktikan dalam Permohonan Penarikan yang ditandatangani oleh Perusahaan dan disampaikan kepada Bank BTPN Tbk pada setiap penarikan.

Based on the extension credit agreement dated November 4, 2022, PT PP Properti Suramadu has extend the Working Capital Credit facility until November 5, 2023.

PT Bank BTPN Tbk (D.H Bank Sumitomo Mitsui Indonesia)

The Company

Based on the credit agreement No. SMBCI/NS/0500 December 7, 2017, the Company received a loan from Bank BTPN Tbk (D.H Bank Sumitomo Mitsui Indonesia).

Collaterals provided are the Fiduciary Guarantee Certificate with a collateral value of not less than Rp937,500,000,000, as stated in the Fiduciary Guarantee Certificate No. W10.00210930 AH.05.02 dated March 30, 2021.

The Company has to maintain the ratio ("Security Coverage Ratio") of receivables for the outstanding loans amount minimum 125%.

Based on the Credit Agreement No. SMBCI/NS/0500 dated September 29, 2021, the facilities provided are combined facilities that can be used in combination with limit combination of Rp750,000,000,000. The details of the combined facility are as follows:

- a. *Commercial Letter of Credit Facility*, maximum amount of Rp750,000,000,000 or equivalent value in foreign currency for a period of twelve months after the date of withdrawal.
- b. *Acceptance Facility*, maximum amount of Rp750,000,000,000 or equivalent value in foreign currency for a period of twelve months after the date of withdrawal.
- c. *Loan on Note Trust Receipt facility*, maximum amount of Rp750,000,000,000 or its equivalent in foreign currency with a maximum maturity of six months after the drawdown date with an interest rate of 8.80% per annum.
- d. *Loan on Note Account Payable Financing* dan *Refinancing Facility*, maximum amount of Rp50,000,000,000 for a period of six months after the date of withdrawal with an interest rate of 8.80% per annum or at the approved interest rate as evidenced in the Withdrawal Application signed by the Company and submitted to Bank BTPN Tbk at each withdrawal.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

- e. Fasilitas *Loan on Note-3*, jumlah maksimum Rp250.000.000.000 dengan jatuh tempo maksimum tiga bulan setelah tanggal penarikan dengan suku bunga 8,8% per tahun atau pada suku bunga yang disetujui sebagaimana dibuktikan dalam Permohonan Penarikan yang ditandatangani oleh Perusahaan dan disampaikan kepada Bank BTPN Tbk pada setiap penarikan.
- f. Fasilitas *Guarantee*, jumlah maksimum Rp400.000.000.000 dengan jatuh tempo maksimum dua belas bulan setelah tanggal penarikan.

Selama periode peminjaman Perusahaan harus menjaga rasio keuangan sebagai berikut:

- a. Peminjam harus memastikan rasio utang bersih terhadap ekuitas dipertahankan tidak lebih dari 2,0 banding 1,0
- b. Peminjam harus memastikan bahwa perbandingan ISCR (EBITDA terhadap bunga) dipertahankan sama atau paling sedikit minimal 2.0 kali
- c. Peminjam harus memastikan bahwa perbandingan rasio lancar tidak boleh kurang dari 1,1 kali

Sampai dengan 31 Desember 2022 fasilitas yang telah digunakan adalah fasilitas *Loan on Note Account Payable Financing* dan *Refinancing*, fasilitas *loan on note trust receipt* dan fasilitas *acceptance*.

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk

PT PPRO Sampurna Jaya

Merupakan fasilitas Investasi *back to back* dari PT Bank Muamalat yang diterima PT PPRO Sampurna Jaya, sesuai Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3) No. 212/BMI/SBY-DARMO/VIII/2021.

Jaminan yang diberikan adalah asli Advis Deposito No. 4174253 dengan nomor rekening 7070008115 atas nama PT PPRO Sampurna Jaya senilai Rp3.200.000.000 yang diblokir sampai dengan jatuh tempo perjanjian.

Fasilitas pembiayaan ini hanya digunakan untuk modal kerja operasional PT PPRO Sampurna Jaya.

Sesuai dengan akad, jangka waktu jatuh tempo selama 12 bulan terhitung sejak tanggal 26 Agustus 2021 hingga tanggal 26 Agustus 2022.

- e. *Loan on Note-3 Facility*, maximum amount of Rp250,000,000,000 for a period of three months after the date of withdrawal with an interest rate of 8.8% per annum or at the approved interest rate as evidenced in the Withdrawal Application signed by the Company and submitted to Bank BTPN Tbk at each withdrawal.
- f. *Guarantee Facility*, maximum amount of Rp400,000,000,000 for a period of twelve months after the date of withdrawal.

During the loan period the Company must maintain financial ratios such as:

- a. *The Company must ensure that the net debt-to-equity ratio is maintained at no more than 2.0 to 1.0*
- b. *The Company must ensure that the ratio of ISCR (EBITDA to interest) is maintained at the same or at least 2.0 times*
- c. *The Company must ensure that the ratio of the Current ratio should not be less than 1.1 times*

*As at December 31, 2022, the facility that have been used are *Loan on Note Account Payable Financing* and *Refinancing Facilities*, *Loan on note trust receipt facility* and *acceptance facility*.*

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk

PT PPRO Sampurna Jaya

Represent Investment back to back facility from PT Bank Muamalat received by PT PPRO Sampurna Jaya, according to the Notification of Financing Approval (SP3) No. 212/BMI/SBY-DARMO/VIII/2021.

The Guarantee provided is the original Deposit Advice No. 4174253 with account number 7070008115 in the name of PT PPRO Sampurna Jaya worth Rp3,200,000,000 which is blocked until the maturity of the agreement.

This financing facility is only used for PT PPRO Sampurna Jaya's operational working capital.

In accordance with the contract, the maturity period is 12 months from August 26, 2021 to August 26, 2022.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Selama periode pembiayaan PT PPRO Sampurna Jaya tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Nasabah tidak diperkenankan mengajukan dan/atau menerima fasilitas pembiayaan dari Lembaga keuangan lain tanpa ijin tertulis dari PT Bank Muamalat.
- b. Nasabah tidak diperkenankan melakukan pengalihan hak terhadap asset yang dijaminkan, baik secara gadai maupun cara lainnya, kepada pihak lain tanpa ijin tertulis dari PT Bank Muamalat.
- c. Nasabah tidak diperkenankan melakukan investasi dan/atau usaha baru yang berpotensi mengganggu angsuran nasabah setiap bulannya.
- d. Nasabah tidak boleh memberikan hadiah dalam bentuk apapun kepada petugas PT Bank Muamalat atas diterimanya fasilitas pembiayaan ini.

PT PPRO Sampurna Jaya telah melunasi utang ini pada tahun 2022.

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

PT PP Properti Suramadu

Merupakan fasilitas Kredit Modal Kerja Dinamis dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang diterima PT PP Properti Suramadu, sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 7 tanggal 3 Juli 2019.

Jaminan yang diberikan adalah piutang diikat cessie dibawah tangan sebesar Rp500.000.000, Persediaan sebesar Rp2.000.000.000,00, dan Agunan bangunan Ruko yang tercantum dalam SHGB nomor 00006 dan SHGB nomor 00007 atas nama PT PP Properti Suramadu sebesar Rp6.000.000.000.

Selama periode pembiayaan tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Menjual, memindah tanggalkan agunan kepada pihak lain dan/atau menyewakan agunan tanpa persetujuan tertulis dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.
- b. Mengikatkan diri sebagai penjamin atau menjaminkan kekayaan debitör menjamin utang lain.
- c. Mengikat hak tanggungan II (kedua), III (ketiga), IV (keempat) dan seterusnya pengikatan lainnya kepada pihak lain
- d. Melakukan investasi dan/atau pinjaman kepada bank atau pihak lain selain PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

During the financing period PT PPRO Sampurna Jaya is not allowed to do things as follows:

- a. *Customers are not allowed to apply for and/or receive financing facilities from other financial institutions without written permission from PT Bank Muamalat.*
- b. *Customers are not allowed to transfer rights to the Guaranteed assets, either by pawn or other means, to other parties without written permission from PT Bank Muamalat.*
- c. *Customers are not allowed to make investments and/or new business that have the potential to disrupt the customer monthly instalments.*
- d. *Customers may not give gift in any form to PT Bank Muamalat officers for receiving this financing facility.*

PT PPRO Sampurna Jaya has paid the loan in 2022.

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

PT PP Properti Suramadu

Represent a Dynamic Working Capital Credit facility from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk obtained by PT PP Properti Suramadu, in accordance with the deed of Credit Agreement No. 7 dated July 3, 2019.

The loan are secured by a hand cessie receivables of Rp500,000,000, inventory of Rp2,000,000,000. and Commercial building collateral listed in SHGB number 00006 and SHGB number 00007 on behalf of PT PP Properti Suramadu in the amount of Rp6,000,000,000.

During the financing period is not allowed to do things as follows:

- a. *Selling, transferring collateral to other parties and/or renting collateral without written approval from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.*
- b. *Bind yourself as a guarantor or pledging the debtor's wealth Guarantees other debts.*
- c. *Binding mortgage rights II (second), III (third), IV (fourth) and so on to other parties.*
- d. *Make investments and/or loans to banks or other parties other than PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.*

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 75 tanggal 27 Juli 2022, PT PP Properti Suramadu memperpanjang fasilitas Kredit Modal Kerja Dinamis dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk hingga 3 Juli 2023.

Utang Bank – Jangka Panjang

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

- Perusahaan - Apartemen Grand Shamaya - Tower Aubrey

Merupakan Fasilitas Kredit Konstruksi (KYG) untuk pembangunan "Apartemen Shamaya Tower Aubrey" beserta sarana/prasarana, sesuai dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 29 tanggal 16 Maret 2018 dari Ranty Artsilia, S.H, dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp645.000.000.000 dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dengan tingkat bunga sebesar 9,00% per tahun.

Jaminan atas fasilitas yang diberikan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk adalah tanah dan bangunan di lokasi proyek yang akan berdiri atas tanah Apartemen Shamaya-Tower Aubrey, yang berlokasi di Jalan Embong Sawo No.1 Kelurahan Embong Kalisin, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya. SHGB No. 359 seluas 1.422 m² dan SHGB No. 364 seluas 15.337 m².

Rasio *debt to equity* (DER) maksimal 500% yang diperhitungkan dari total hutang yang ada dan yang akan ada sesuai dengan laporan keuangan terakhir yang disampaikan serta kecukupan modal minimal sebesar 10% dari total hutang di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk selama jangka waktu kredit.

Selama pembiayaan Perusahaan tidak diperkenankan: melanggar salah satu atau lebih ketentuan-ketentuan yang termasuk dalam akta ini, dinyatakan pailit, dikenakan sitaan eksekusi baik oleh pengadilan ataupun oleh pihak lain, dilikuidasi atau dibubarkan.

In accordance with the Credit Agreement Deed No. 75 dated July 27, 2022, PT PP Properti Suramadu extended the Dynamic Working Capital Credit facility from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk until July 3, 2023.

Bank Loans Long-term

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

- The Company - Grand Shamaya Apartment-Aubrey Tower

Represents Construction Credit Facility (KYG) for the construction of "Apartment Shamaya Tower Aubrey" and its facilities and infrastructure, under Credit Agreement No. 29 dated March 16, 2018 of the Notary Ranty Artsilia, S.H,. The maximum facility amount is Rp645,000,000,000 for a period of 60 (sixty) months with an interest rate of 9.00% per annum.

Collaterals for the facilities provided by PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk are land and buildings on the project of the Shamaya-Tower Aubrey Apartment, located on Embong Sawo No.1 Street, Embong Kalisin Village, Genteng District, Surabaya City. SHGB No. 359 covering an area of 1,422 m² and SHGB No. 364 covering an area of 15,337 m²

Ratio of the maximum debt to equity (DER) ratio of 500% calculated from the total debt that will exist and which will be in accordance with the latest financial statements submitted and minimum capital adequacy of 10% of total debt in PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk during the credit period.

During the financing term, the Company is not permitted amongst others: breach one or more provisions and covenants in the agreement, bankrupt, subject to confiscation either by the court or by other parties, being liquidated or dissolved.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Sesuai dengan Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit No. 113/S/CSTD/CB2/XII/2021 tanggal 24 Desember 2021, Perusahaan memperpanjang fasilitas Kredit Konstruksi dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang diterima Perusahaan dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp483.750.000.000 hingga 16 Maret 2025.

- Perusahaan - Apartemen Begawan

Merupakan Fasilitas Kredit Konstruksi (KYG) untuk pembangunan "Apartemen Begawan" beserta sarana/prasarana, sesuai dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No.292 tanggal 27 April 2018 dari Dr I Gede Mastra S.H, dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp172.000.000.000 dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dengan tingkat bunga sebesar 9,00% per tahun.

Jaminan atas fasilitas yang diberikan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk adalah tanah dan bangunan di lokasi proyek yang akan berdiri atas tanah Apartemen Begawan, yang berlokasi di Jalan Raya Tlogomas No 1, Kelurahan Tlogomas, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur. SHGB No. 326 seluas 4.542 m² yang akan diikat tanggungan pertama senilai Rp69.159.348.442 dan SHGB No. 327 seluas 9.576 m².

Memenuhi ketentuan Rasio debt to equity (DER) maksimal 500% (lima ratus persen), debt service coverage ratio (DSCR) diatas 100%, Current ratio diatas 100%, rasio modal disetor bertahap kredit minimal sebesar 10%, rasio agunan riil minimal sebesar 125%, menjaga ekualitas selalu positif.

Selama pembiayaan Perusahaan tidak diperkenankan memperoleh fasilitas kredit dan pihak lain sehubungan dengan proyek, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim, mengajukan pailit, melakukan merger atau akuisisi, menyewakan Perusahaan pada pihak ketiga, memindah tanggangan Perusahaan dalam bentuk apapun dengan cara serta atas nama apapun, dikecualikan merubah Anggaran Dasar dan Pengurus Perusahaan cukup dilaporkan ke Bank.

In accordance with Letter of Approval for Credit Restructuring No. 113/S/CSTD/CB2/XII/2021 dated December 24, 2021, the Company extended the Construction Credit facility from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk which was received by the Company with the maximum credit limit of Rp483,750,000,000 until March 16, 2025.

- The Company – Begawan Apartment

Represents Construction Credit Facility (KYG) for the construction of "Apartment Begawan" and its facilities and infrastructure, under Credit Agreement No 292 dated April 27, 2018 of the Notary Dr I Gede Mastra S.H., the maximum Credit Limit of Rp172,000,000,000 for a period of 60 (sixty) months with an interest rate of 9.00% per annum.

Collateral for the facilities provided by PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk are land and buildings on the project site that will stand on Begawan Apartment land, located on Jalan Raya Tlogomas Number 1, Tlogomas Village, Lowokwaru District, Malang City, East Java. SHGB No. 326 covering an area of 4,542 m² which will be tied to the first dependents valued at Rp69,159,348,442 and SHGB No. 327 covering 9,576 m²

Maintain the provisions of a maximum debt to equity (DER) ratio of 500%, a debt service coverage ratio (DSCR) above 100%, a Current ratio above 100%, a minimum paid-in capital ratio of 10%, the ratio of real collateral is a minimum of 125%, maintaining equality is always positive.

During financing, the Company is not allowed to obtain credit facilities from the other parties in connection with the project, except loans from shareholders and common trading transactions, filing for bankruptcy, conducting mergers or acquisitions, leasing the Company to third parties, transferring the Company in any form by means of and over any name, except if it changes the Company's Articles of Association and Management, it is sufficient to report it to the Bank.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 03 tanggal 3 November 2020, Perusahaan memperpanjang fasilitas Kredit Konstruksi dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang diterima Perusahaan dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp167.767.700.000 hingga 27 Juli 2023.

Perusahaan telah melunasi utang ini pada tahun 2022.

- PT Wisma Seratus Sejahtera

Merupakan Fasilitas Kredit Modal Kerja dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang diakui PT Wisma Seratus Sejahtera, sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 59 tanggal 29 November 2017 dan Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit No. 26/S/CSTD/II/2022 tanggal 18 Februari 2022 dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp191.950.460.000 hingga 29 November 2026 dengan tingkat bunga sebesar 9,25% per tahun.

Jaminan yang diberikan adalah tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Margonda Raya dengan luas 4.913 m².

PT Wisma Seratus Sejahtera wajib menjaga nilai rasio keuangan (*financial covenant*) selama jangka waktu kredit yang tercermin pada laporan keuangan sebagai berikut:

- a. Rasio modal disetor terhadap total hutang penerima kredit (hutang yang ada dan yang akan ada) di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk minimal 10% (sepuluh persen).
- b. DER (rasio hutang terhadap total modal) maksimal sebesar 500% (lima ratus persen).
- c. Menjaga ekuitas selalu positif.

Selama periode pembiayaan PT Wisma Seratus Sejahtera tidak diperkenankan memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain, mengikatkan diri sebagai penjamin atau menjaminkan kekayaan, melakukan akuisisi, merger, melunasi utang kepada pemegang saham, membubarkan PT Wisma Seratus Sejahtera atau meminta dinyatakan pailit, memindah tangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.

In accordance with the Credit Agreement Deed No. 03 dated November 3, 2020, the Company extended the Construction Credit facility from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk which was received by the Company, the maximum value of the Credit Ceiling is Rp167,767,700,000 until July 27, 2023.

The Company has paid the loan in 2022.

- PT Wisma Seratus Sejahtera

Represent a Working Capital Credit Facility from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk obtained to PT Wisma Seratus Sejahtera, in accordance with the Deed of Credit Agreement No. 59 dated November 29, 2017 and Letter of Approval for Credit Restructuring No. 26/S/CSTD/II/2022 dated February 18, 2022 with maximum Credit Ceiling Amounted of Rp191,950,460,000 until November 29, 2026 with an interest rate of 9.25% per annum.

The Collateral given is the land included land and building that located at Jalan Margonda Raya, with extensive 4,913 m².

PT Wisma Seratus Sejahtera has maintenance the financial ratio (a financial covenant) during the period of the credit reflected on the financial statements as follows:

- a. *The ratio of paid-in capital to the total debt credit recipients (existing debt and that there will be) in PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk a minimum of 10% (ten percent).*
- b. *DER (debt to equity ratio) a maximum of 500% (five hundred percent).*
- c. *Keep equity always positive.*

During financing period, PT Wisma Seratus Sejahtera is not allowed to obtained credit facilities from the other parties, binds itself as surety or pledge the property, acquisitions, mergers, pay off debts to shareholders, dissolving PT Wisma Seratus Sejahtera or have declared bankruptcy, transfer in any form or by any name with the intent whatsoever to third parties.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

- Perusahaan - Apartemen Gunung Putri Square -
Tower Palem

Fasilitas Kredit Konstruksi (KYG) untuk pembangunan "Apartemen Gunung Putri Square-Tower Palem" beserta sarana/prasarana, sesuai dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit Tanggal 23 Desember 2016 dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp90.000.000.000 dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dengan tingkat bunga sebesar 9,00% per tahun.

Jaminan yang diberikan adalah tanah lokasi proyek dan bangunan yang telah ada maupun yang akan berdiri atas tanah Apartemen Gunung Putri Square yang berlokasi di Jalan Raya Mercedes Benz, Kelurahan Cicadas, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat seluas kurang lebih 21.000 m² (dua puluh satu ribu meter persegi) dan bukti kepemilikan SHGB No. 48.

Perusahaan wajib memenuhi ketentuan rasio DER (total utang dibagi total modal sendiri) maksimal 500% dan kecukupan modal disetor Perusahaan minimal 10% dari total utang ke PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Selama pembiayaan Perusahaan tidak diperkenankan: memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim, mengajukan pailit, melakukan merger atau akuisisi, menyewakan Perusahaan pada pihak ketiga, memindah tangganan Perusahaan dalam bentuk apapun dengan cara serta atas nama apapun, dikecualikan merubah Anggaran Dasar dan Pengurus Perusahaan cukup dilaporkan ke Bank.

Sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 21 tanggal 23 Oktober 2020, Perusahaan memperpanjang fasilitas Kredit Konstruksi dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang diterima Perusahaan dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp78.659.513.000 hingga 23 Juni 2022.

Perusahaan telah melunasi utang ini pada tahun 2022.

- *The Company - Gunung Putri Square Apartment-Tower Palem Tower*

Construction Credit Facility (KYG) for the construction of "Gunung Putri Square-Palem Tower" and its facilities and infrastructure, letter of credit approval dated December 23, 2016 with maximum value of the Credit Ceiling of Rp90,000,000,000 for a period of 60 (sixty) months with an interest rate of 9.00% per annum.

Collateral provided is the land site of the project and all buildings constructed on the landsite of Gunung Putri Square, located at Jl. Raya Mercedes Benz, Kelurahan Cicadas, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, West Java of approximately 21,000 m² (twenty one thousand square meters) and ownership of SHGB No. 48.

The Company has to maintain the provision ratio of DER (total debt the total capital divided) a maximum of 500% and paid-in capital adequacy of the Company's of at least 10% of the total loans from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

During financing period, the Company is not allowed: obtained credit facilities from other parties with respect to the project, except for the loan from shareholders and common trade transactions, filing for bankruptcy, do merger or acquisition, lease the Company to third-party, move the hand rights Company in any form by means as well as on behalf of any excluded change The Articles of Association and The management of The Firm only reported to the Bank.

In accordance with the Credit Agreement Deed No. 21 dated October 23, 2020, the Company extended the Construction Credit facility from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk which was received by the Company, the maximum value of the Credit Ceiling is Rp78,659,513,000 until June 23, 2022.

The Company has paid the loan on 2022.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

- Perusahaan - Apartemen Grand Sungkono Lagoon - Tower Caspian

Merupakan Fasilitas Kredit Konstruksi (KYG) untuk pembangunan "Apartemen Grand Sungkono Lagoon-Tower Caspian" beserta sarana/prasarana, sesuai dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 21 Tanggal 18 Oktober 2016 dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp325.000.000.000 dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dengan tingkat bunga sebesar 9,50% per tahun.

Jaminan yang diberikan adalah tanah lokasi proyek dan bangunan yang telah ada maupun yang akan berdiri atas tanah Apartemen Grand Sungkono Lagoon - Tower Caspian, yang berlokasi di Jalan Raya Abdul Wahab Siamin No. 10 Dukuh Pakis, Surabaya, Jawa Timur.

Perusahaan wajib menyampaikan cash flow, memenuhi ketentuan rasio DER (total utang dibagi total modal sendiri) maksimal 500% dan kecukupan modal disetor Perusahaan minimal 10% dari total utang ke PT Bank Tabungan Negara.

Selama pembiayaan Perusahaan tidak diperkenankan: memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim, mengajukan pailit, melakukan merger atau akuisisi, menyewakan Perusahaan pada pihak ketiga, memindah tangankan Perusahaan dalam bentuk apapun dengan cara serta atas nama apapun, dikecualikan perubahan Anggaran Dasar dan Pengurus Perusahaan cukup dilaporkan ke Bank.

Sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 01 tanggal 3 November 2020, Perusahaan memperpanjang fasilitas Kredit Konstruksi dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang diterima Perusahaan dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp163.000.000.000 hingga 18 April 2022.

Perusahaan telah melunasi utang ini pada tahun 2022.

- Perusahaan - Apartemen Grand Dharmahusada Lagoon

Merupakan Fasilitas Kredit Konstruksi (KYG) untuk pembangunan "Apartemen Grand Dharmahusada Lagoon Tower I" beserta sarana/prasarana, sesuai dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit Tanggal 29 Maret 2017 dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp283.000.000.000 dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dengan tingkat bunga sebesar 9,00% per tahun.

- The Company - Grand Sungkono Lagoon Apartment – Caspian Tower

Represent Construction Credit Facility (KYG) for the construction of "Grand Sungkono Lagoon Apartment-Tower Caspian" and its facilities and infrastructure, letter of credit approval No. 21 dated October 18, 2016 with maximum value of the Credit Ceiling of Rp325,000,000,000 for a period of 60 (sixty) months with an interest rate of 9.50% per annum.

Collateral provided is the land of the project site and the existing building and will stand on the ground Apartment Grand Sungkono Lagoon - Tower Caspian, which is located at Jalan Raya Abdul Wahab Sihamin No. 10 Dukuh Pakis, Surabaya, East Java.

The Company has to provided report of cash flow, maintain the provision ratio of DER (total debt divided by total equity) a maximum of 500% and the adequacy of the Company's paid-in capital of at least 10% of the total loans from PT Bank Tabungan Negara.

During financing period, the Company is not allowed: obtained credit facilities from other parties with respect to the project, except for the loan from shareholders and common trade transactions, filing for bankruptcy, do merger or acquisition, lease the Company to third-party, move the hand rights Company in any form by means as well as on behalf of any excluded change The Articles of Association and The management of The Firm only reported to the bank.

In accordance with the Credit Agreement Deed No. 01 dated November 3, 2020, the Company extended the Construction Credit facility from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk which was received by the Company, the maximum value of the Credit Ceiling is Rp163,000,000,000 until April 18, 2022.

The Company has paid the loan on 2022.

- The Company - Grand Dharmahusada Lagoon Apartment

Represent Construction Credit Facility (KYG) for the construction of "Grand Dharmahusada Lagoon Tower I" and its facilities and infrastructure, letter of credit approval dated March 29, 2017 with maximum value of the Credit Ceiling of Rp283,000,000,000 for a period of 60 (sixty) months with an interest rate of 9.00% per annum.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Jaminan yang diberikan adalah tanah lokasi proyek dan bangunan yang telah ada maupun yang akan berdiri atas tanah Apartemen Grand Dharmahusada Lagoon yang berlokasi di Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya Jawa Timur seluas kurang lebih 4.679 m² dan bukti kepemilikan SHGB No. 04458, tanah Apartemen Grand Dharmahusada Lagoon yang berlokasi di Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya Jawa Timur seluas kurang lebih 5.046 m² dan bukti kepemilikan SHGB No. 04457, tanah Apartemen Grand Dharmahusada Lagoon yang berlokasi di Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur seluas kurang lebih 4.683 m² dan bukti kepemilikan SHGB No. 04456.

Perusahaan wajib memenuhi perhitungan DER (total utang dibagi total modal sendiri).

Selama pembiayaan Perusahaan tidak diperkenankan: memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim, mengajukan pailit, melakukan merger atau akuisisi, menyewakan Perusahaan pada pihak ketiga, memindah tangankan Perusahaan dalam bentuk apapun dengan cara serta atas nama apapun, dikecualikan merubah Anggaran Dasar dan Pengurus Perusahaan cukup dilaporkan ke Bank.

Sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 30 Maret 2022, Perusahaan memperpanjang fasilitas Kredit Konstruksi dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang diterima Perusahaan dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp134.000.000.000 hingga 31 Desember 2024.

- Perusahaan - Apartemen The Ayoma - Tower West

Merupakan Fasilitas Kredit Konstruksi (KYG) untuk pembangunan "Apartemen The Ayoma Tower West" beserta sarana/prasarana, sesuai dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 96 Tanggal 30 Oktober 2017 dari Notaris Joko Suryanto S.H, dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp221.000.000.000 dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dengan tingkat bunga sebesar 9,00% per tahun.

Jaminan yang diberikan adalah tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya baik yang ada maupun yang akan ada pada proyek Apartemen Ayoma yang berlokasi di Jalan Raya Ciater Barat RT/RW. 011/01, Kelurahan Ciater, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dengan bukti kepemilikan berupa SHGB nama PT PP Properti Tbk dengan luas 10.550 m².

Collateral provided is the land site of the project and all buildings constructed on the landsite of Grand Dharmahusada Lagoon Apartment, located at Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya, East Java of approximately 4,679 m² and ownership of SHGB No. 04458, the landsite of Grand Dharmahusada Lagoon Apartment, located at Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya, East Java of approximately 5,046 m² and ownership of SHGB No. 04457, the landsite of Grand Dharmahusada Lagoon Apartment, located at Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya, East Java of approximately 4,683 m² and ownership of SHGB No. 04456.

The Company has to maintain calculation of DER (total debt divided by total capital).

During financing period, the Company is not allowed: obtained credit facilities from other parties with respect to the project, except for the loan from shareholders and common trade transactions, filing for bankruptcy, do merger or acquisition, lease the Company to third-party, move the hand rights Company in any form by means as well as on behalf of any excluded change The Articles of Association and The management of The Firm only reported to the bank.

In accordance with the Credit Agreement Deed No. 48 dated March 30, 2022, the Company extended the Construction Credit facility from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk which was received by the Company, the maximum value of the Credit Ceiling is Rp134,000,000,000 until December 31, 2024.

- The Company - The Ayoma Apartment – West Tower

Represents credit facilities construction (KYG) for the construction of "Apartment The Ayoma Tower West" with the means/tools, according to a letter granting credit Agreement No. 96 dated October 30, 2017 the Notary Joko Suryanto S.H, with maximum Credit Ceiling value of Rp221,000,000,000 with a period of 60 months with an interest rate of 9.00% per year.

Collateral provided is the land site and all buildings standing on it either and there will be at the Apartment project located in Ayoma Jalan Raya Ciater Barat RT/RW. 011/01, Kelurahan Ciater, Serpong, Tangerang Selatan, Banten, with proof of ownership in the form of SHGB name PT PP Properti Tbk with an area of 10,550 m².

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Perusahaan wajib menjaga nilai rasio keuangan (*financial covenant*) selama jangka waktu kredit yang tercermin pada laporan keuangan sebagai berikut: Rasio modal disetor terhadap total hutang penerima kredit (hutang yang ada dan yang akan ada) di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk minimal 10% (sepuluh persen), DER (rasio hutang terhadap total modal) maksimal sebesar 500% (lima ratus persen), dan menjaga ekuitas selalu positif.

Selama pembiayaan Perusahaan tidak diperkenankan: memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim, mengajukan pailit, melakukan merger atau akuisisi, menyewakan Perusahaan pada pihak ketiga, memindah tangankan Perusahaan dalam bentuk apapun dengan cara serta atas nama apapun, dikecualikan merubah Anggaran Dasar dan Pengurus Perusahaan cukup dilaporkan ke Bank.

Sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 28 tanggal 31 Januari 2022, Perusahaan memperpanjang fasilitas Kredit Konstruksi dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang diterima Perusahaan dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp189.000.000.000 hingga 30 April 2025.

Perusahaan - Apartemen Amarta View

Merupakan Fasilitas Kredit Konstruksi (KYG) untuk pembangunan "Apartemen Amarta View" beserta sarana/prasarana, sesuai dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 45 Tanggal 18 November 2017 dari Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH., M.Kn., M.H., dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp265.000.000.000 dengan jangka waktu 84 bulan dengan tingkat bunga sebesar 9,00% per tahun.

Jaminan yang diberikan adalah tanah berikut bangunan lokasi proyek seluas 8.687 m² dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3939, berlokasi di wilayah Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Ngaliyan, Kelurahan Beringin, tercatat atas nama Perusahaan berkedudukan di Jawa Timur.

Selama pembiayaan Perusahaan tidak diperkenankan: memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim, mengajukan pailit, melakukan merger atau akuisisi, menyewakan Perusahaan pada pihak ketiga, memindah tangankan Perusahaan dalam bentuk apapun dengan cara serta atas nama apapun, dikecualikan merubah Anggaran Dasar dan Pengurus Perusahaan cukup dilaporkan ke Bank.

The Company to maintain the value of the financial ratio (a financial covenant) during the period of the credit reflected on the financial statements as follows: the ratio of paid-in capital to the total debt credit recipients (existing debt and that there will be) in PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk a minimum of 10% (ten percent), DER (debt ratio divided total capital) a maximum of 500% (five hundred percent), and keep always positive equity.

During financing period, the Company is not allowed: obtained credit facilities from other parties with respect to the project, except for the loan from shareholders and common trade transactions, filing for bankruptcy, do merger or acquisition, lease the Company to third-party, move the hand rights Company in any form by means as well as on behalf of any excluded change The Articles of Association and The management of The Firm only reported to the bank.

In accordance with the Credit Agreement Deed No. 28 dated January 31, 2022, the Company extended the Construction Credit facility from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk which was received by the Company, the maximum value of the Credit Ceiling is Rp189,000,000,000 until April 30, 2025.

The Company - Amarta View Apartment

Represents credit facilities construction (KYG) for the construction of "Amarta View Apartment" with the facilities and infrastructure, according to a letter granting credit Agreement No. 45 dated November 18, 2017 from Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH., M.Kn., M.H., with maximum Credit Ceiling value of Rp.265,000,000,000 with a period of 84 months with an interest rate of 9.00% per year.

Collateral provided by is the land following the building project location area of 8,687 m² with proof of ownership in the form of Building use rights certificate No. 3939, located in the province of Central Java, Semarang, Kecamatan Ngaliyan, Kelurahan Beringin, recorded on behalf of the Company based in East Java.

During financing period, the Company is not allowed: obtained credit facilities from other parties with respect to the project, except for the loan from shareholders and common trade transactions, filing for bankruptcy, do merger or acquisition, lease the Company to third-party, move the hand rights Company in any form by means as well as on behalf of any excluded change The Articles of Association and The management of The Firm only reported to the bank.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 25 Februari 2022, Perusahaan memperpanjang fasilitas Kredit Konstruksi dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang diterima Perusahaan dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp133.000.000.000 hingga 18 Mei 2026.

- Perusahaan - Apartemen Louvin

Merupakan Fasilitas Kredit Konstruksi (KYG) untuk pembangunan "Apartemen Louvin" beserta sarana/prasarana, sesuai dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No.18 Tanggal 29 Mei 2019 dari Kristy Sada Perarih Sinulingga, SH., M.Kn., M.H., dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp150.000.000.000 dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dengan tingkat bunga sebesar 9,75% per tahun.

Jaminan yang diberikan adalah tanah berikut bangunan lokasi proyek seluas 5.939 m² (lima ribu sembilan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat Hak Guna Bangunan nomor: 00325, berlokasi di wilayah Provinsi Jawa Barat, Kota Sumedang, Kecamatan Jatinangor, Kelurahan Sayang.

Selama pembiayaan Perusahaan tidak diperkenankan: memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim, mengajukan pailit, melakukan merger atau akuisisi, menyewakan Perusahaan pada pihak ketiga, memindah tangganan Perusahaan dalam bentuk apapun dengan cara serta atas nama apapun, dikecualikan merubah Anggaran Dasar dan Pengurus Perusahaan cukup dilaporkan ke bank.

Sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 22 tanggal 23 Oktober 2020, Perusahaan memperpanjang fasilitas Kredit Konstruksi dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang diterima Perusahaan dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp149.886.500.000 hingga 24 Mei 2024.

- Perusahaan - Apartemen The Alton

Merupakan Fasilitas Kredit Konstruksi (KYG) untuk pembangunan "Apartemen Alton" beserta sarana/prasarana, sesuai dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 44 Tanggal 22 Mei 2018 dari Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH., M.Kn., M.H., dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp193.179.000.000 dengan jangka waktu 72 bulan dengan tingkat bunga sebesar 9,00% per tahun.

In accordance with the Credit Agreement Deed No. 74 dated February 25, 2022, the Company extended the Construction Credit facility from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk which was received by the Company with maximum value of the Credit Limit of Rp133,000,000,000 until May 18, 2026.

- The Company – Louvin Apartment

Represents credit facilities construction (KYG) for the construction of "Louvin Apartment" with the facilities and infrastructure, according to a letter granting credit Agreement No. 18 dated May 29, 2019 from Kristy Sada Perarih Sinulingga, SH., M.Kn., M.H., with maximum Credit Limit value of Rp150,000,000,000 with a period of 60 (sixty) months with an interest rate of 9.75% per year.

Collateral provided is the land site and all building project location area of 5,939 m² (five thousand nine hundred thirty-nine square meters) with proof of ownership in the form of Building use rights certificate number: 00325, located in Sumedang, West Java, Kecamatan Jatinangor, Kelurahan Sayang.

During financing period, the Company is not allowed: obtained credit facilities from other parties with respect to the project, except for the loan from shareholders and common trade transactions, filing for bankruptcy, do merger or acquisition, lease the Company to third-party, move the hand rights Company in any form by means as well as on behalf of any excluded change The Articles of Association and The management of The Firm only reported to the bank.

In accordance with the Credit Agreement Deed No. 22 dated October 23, 2020, the Company extended the Construction Credit facility from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk which was received by the Company, with maximum value of the Credit Ceiling is Rp149,886,500,000 until May 24, 2024.

- The Company - The Alton Apartment

Represents credit facilities construction (KYG) for the construction of "Alton Apartment" with the facilities and infrastructure, according to a letter granting credit Agreement No. 44 dated May 22, 2018 from Tini Prihatini Sriwidiyoko, SH., M.Kn., M.H., with maximum Credit Ceiling value of Rp193,179,000,000 with a period of 72 months with an interest rate of 9.00% per year.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Jaminan yang diberikan adalah tanah berikut bangunan lokasi proyek seluas 4.742 m² dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 3422, berlokasi di wilayah Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Pedalangan.

Selama pembiayaan Perusahaan tidak diperkenankan: memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim, mengajukan pailit, melakukan merger atau akuisisi, menyewakan Perusahaan pada pihak ketiga, memindah tanggangan Perusahaan dalam bentuk apapun dengan cara serta atas nama apapun, dikecualikan merubah Anggaran Dasar dan Pengurus Perusahaan cukup dilaporkan ke bank.

Sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 23 Oktober 2020, Perusahaan memperpanjang fasilitas Kredit Konstruksi dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang diterima Perusahaan dengan nilai maksimum Plafon Kredit sebesar Rp193.179.000.000 hingga 24 Mei 2024.

PT Bank BTPN Tbk – Sindikasi

Perusahaan

Fasilitas ini merupakan Fasilitas Kredit Sindikasi Berjangka dengan No. 3708/L/2019 yang telah ditandatangani pada tanggal 3 Oktober 2019. Suku bunga atas Pinjaman untuk setiap jangka waktu bunga adalah persentase per tahun yang merupakan penjumlahan dari Margin (2% per tahun) dan suku bunga yang ditetapkan oleh JIBOR (Jakarta Inter-Bank Offered Rate).

Pinjaman ini dijaminkan dengan tanah SHGB No. 4582/Dukuh Pakis, seluas 25.841 m² dengan nilai sebesar Rp788.000.000.000 dan Tagihan/Piutang Dagang Lancar yang tidak pernah dijaminkan kepada pihak lain sebesar Rp212.000.000.000 sebagaimana diatur dalam Akta Jaminan Fidusia.

Selama masa pembiayaan Perusahaan wajib memastikan dan tidak melanggar salah satu janji keuangan diantaranya: rasio likuiditas minimum 1,00x, rasio jumlah seluruh hutang yang dikenai bunga terhadap ekuitas Perusahaan maksimum 3,0x dan debt service coverage ratio (DSCR) minimum 1,15x. Nilai dari jaminan yang diberikan tidak kurang dari nilai minimum yang tersebut diatas.

Collateral provided is the land site and all building project location area of 4,742 m² with proof of ownership in the form of Building use rights certificate number: 3422, located in Semarang, Central Java, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Pedalangan.

During financing period, the Company is not allowed: obtained credit facilities from other parties with respect to the project, except for the loan from shareholders and common trade transactions, filing for bankruptcy, do merger or acquisition, lease the Company to third-party, move the hand rights Company in any form by means as well as on behalf of any excluded change The Articles of Association and The management of The Firm only reported to the bank.

In accordance with the Credit Agreement Deed No. 20 dated October 23, 2020, the Company extended the Construction Credit facility from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk which was received by the Company, with maximum value of the Credit Limit is Rp193,179,000,000 until May 24, 2024.

PT Bank BTPN Tbk - Syndicated

The Company

This loan facility is a Syndicated Term Loan No. 3708/L/2019 which was signed on October 3, 2019. The interest rate on the loan for each interest period is a percentage per year which is the sum of Margin (2% per annum) and the interest rate determined by JIBOR (Jakarta Inter-Bank Offered Rate).

This loan is secured by a land SHGB No. 4582/Dukuh Pakis, covering an area of 25,841 m² with a value of Rp788,000,000,000 and Current Accounts/Receivables that have never been pledged to other parties amounting to Rp212,000,000,000 as stipulated in the Fiduciary Guarantee Deed.

During the financing period the Company is obliged to ensure and not violate any of the financial promises including: a minimum liquidity ratio of 1.00x, a ratio of the total amount of interest bearing debt to the Company's equity of a maximum of 3.0x and a minimum debt service coverage ratio (DSCR) of 1.15x. The value of the collateral provided is not less than the minimum value mentioned above.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

PT Bank Bukopin Tbk

PT Pekanbaru Permai Propertindo

Efektif setelah akuisisi PT Pekanbaru Permai Propertindo, Grup mengakui pinjaman dari PT Bank Bukopin Tbk. PT Pekanbaru Permai Propertindo memperoleh fasilitas pembiayaan berupa fasilitas kredit modal kerja dengan tujuan untuk pembiayaan hotel milik PT Pekanbaru Permai Propertindo. Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit dari PT Bank Bukopin, Tbk No. 9026/DKMNIII/2014 tanggal 17 Juli 2014, yang telah diubah melalui Surat Persetujuan Perubahan Pemberian Kredit No. L/187/BUKI/ADD-PK-INST/V/2020 tanggal 29 Mei 2020, yang telah diaktakan berdasarkan akta No. 43 yang dibuat dihadapan Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, SH., MH notaris di Jakarta.

Fasilitas Kredit Modal Kerja dijamin dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah dan bangunan seluas 26.393 m² atau senilai Rp58.252.993.234 pada HGB No. 1803, 1090, 1091, 1093, 1094 dan 1095.

PT Bank Perkreditan Rakyat Jawa Timur

PT PPRO Sampurna Jaya

Merupakan fasilitas kredit modal kerja dari PT Bank Perkreditan Rakyat Jawa Timur yang diterima PT PPRO Sampurna Jaya sesuai surat perjanjian No. 0437/KUSUMA/Cab Sby/XII/2021.

Jaminan yang diberikan adalah sebidang tanah seluas 1.390 m² yang diatasnya berdiri sebuah bangunan permanen yang dipergunakan sebagai cafe seluas 951 m², sesuai dengan SHGB nomor 7573.

Fasilitas pembiayaan ini hanya digunakan untuk modal kerja operasional PT PPRO Sampurna Jaya.

Jatuh tempo fasilitas kredit dengan jangka waktu 36 bulan terhitung sejak 31 Desember 2021 s/d 31 Desember 2024.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Berdasarkan akta perjanjian kredit modal kerja No. 170 tanggal 31 Mei 2022, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit modal kerja dengan tujuan tambahan modal kerja pembangunan dan *finishing* apartemen Grand Kamala Lagoon Tower Victoria dan Tower Isabela dengan nilai plafon Rp50.000.000.000 dengan jangka waktu sampai dengan 30 Mei 2027 dengan tingkat suku bunga sebesar 8,50%

PT Bank Bukopin Tbk

PT Pekanbaru Permai Propertindo

Effective after the acquisition of PT Pekanbaru Permai Propertindo, The Group recognizes the loan from PT Bank Bukopin Tbk. PT Pekanbaru Permai Propertindo obtained a financing facility in the form of a working capital credit facility with the aim of financing PT Pekanbaru Permai Propertindo's hotel condominium development project. Based on the Letter of Credit Approval from PT Bank Bukopin, Tbk No. 9026/DKMNIII/2014 dated July 17, 2014, which has been amended through Letter of Approval for Amendment to Credit Provisions No. L/187/BUKI/ADD-PK-INST/V/2020 dated May 29, 2020, which has been notarized based on deed No. 43 made before Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, SH., MH notary in Jakarta.

The loan facility is secured by a Building Use Rights Certificate on a plot of land and building covering an area of 26,393 m² or Rp58,252,993,234 in HGB No. 1803, 1090, 1091, 1093, 1094 and 1095.

PT Bank Perkreditan Rakyat Jawa Timur

PT PPRO Sampurna Jaya

Represent working capital credit facility from PT Bank Perkreditan Rakyat Jawa Timur received by PT PPRO Sampurna Jaya in accordance with the letter of agreement No. 0437/KUSUMA/Cab Sby/XII/2021.

The Collateral provided is a plot of land with an area of 1,390 m² on which a permanent building is used as a cafe covering an area of 951 m², in accordance with SHGB number 7573.

This financing facility is only used for the PT PPRO Sampurna Jaya's operational working capital.

Credit facility maturity with a term of 36 months starting from December 31, 2021 to December 31, 2024.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Based on the working capital credit agreement deed No. 170 dated on May 31, 2022, the Company obtained a working capital credit facility with the aim of additional working capital for the construction and finishing of the Grand Kamala Lagoon Tower Victoria and Tower Isabela apartments with a ceiling value of Rp50,000,000,000 with a term of up to May 30, 2027 with an interest rate of 8.50%

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Jaminan yang diberikan selama perikatan pemberian adalah sebagai berikut:

- a. Piutang usaha diikat secara fidusia notarial sebesar Rp 62.500.000.000
- b. Tanah dan bangunan apartemen Tower Isabella dengan SHGB No. 8506/ Pekayon Jaya tanggal 8 November 1984
- c. Tanah dan bangunan apartemen Tower Victoria dengan SHGB No. 7948/ Pekayon Jaya tanggal 11 September 2006

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan akta perjanjian kredit modal kerja No. 131 tanggal 28 Juli 2022, perusahaan mendapatkan fasilitas kredit modal kerja di luar pengadaan lahan dengan nilai plafon Rp 200.000.000.000 dengan jangka waktu sampai dengan 28 Juli 2025 dengan tingkat suku bunga sebesar 8,75%

Jaminan yang diberikan selama perikatan pemberian adalah sebagai berikut:

- a. Piutang usaha diikat secara fidusia notarial sebesar Rp 300.000.000.000.
- b. 10 bidang tanah seluas 2.822 m² dengan bukti kepemilikan berupa Hak Guna Bangunan. berlokasi di wilayah Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kelurahan Neglasari.
- c. Sebidang tanah seluas 730 m² dengan bukti kepemilikan berupa Hak Guna Bangunan dengan nomor 30/Neglasari, yang terletak di dalam Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kelurahan Neglasari tanggal 26 Februari 2009.
- d. Sebidang tanah seluas 21.000 m² dengan bukti kepemilikan berupa Hak Guna Bangunan dengan nomor 30/Cicadas, yang terletak di dalam Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Gunungputri, Desa Cicadas tanggal 19 Januari 1995.

Selama pemberian, Perusahaan tidak diperkenankan: mengajukan pailit atau membubarkan perusahaan, melakukan merger atau akuisisi kecuali di tentukan oleh Pemerintah Republik Indonesia, memindah tangankan jaminan kepada pihak ketiga, dan melakukan pembayaran pinjaman kepada induk usaha.

The guarantees provided during the financing engagements are as follows:

- a. *Trade receivables are tied up on a notarial fiduciary basis of Rp 62,500,000,000*
- b. *Land and apartment building Tower Isabella with SHGB No. 8506/ Pekayon Jaya dated November 8, 1984*
- c. *Land and apartment building Tower Victoria with SHGB No. 7948/ Pekayon Jaya dated on September 11, 2006*

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Based on the working capital credit agreement deed No. 131 dated on July 28, 2022, the company obtained a working capital credit facility exclude land acquisition with a ceiling value of Rp 200,000,000,000 with a term of up to July 28, 2025 with an interest rate of 8.75%.

The guarantees provided during the financing engagements are as follows:

- a. *Trade receivables are tied up on a notarial fiduciary basis of Rp 300,000,000,000.*
- b. *10 plot of land with an area of 2,822 m² with SHGB located in the province of west Java, Bandung, Cibeunying Kaler Sub-district, Kelurahan Neglasari.*
- c. *A plot of land with an area of 730 m² with SHGB number 30/Neglasari, located in the province of West Java, Bandung City, Cibeunying Kaler Sub-district, Kelurahan Neglasari dated February 26, 2009.*
- d. *A plot of land with an area of 21,000 m² with SHGB number 30/Cicadas, located in the province of West Java, Bogor, Gunungputri Sub-district, Cicadas dated January 19, 1995.*

During the Company's financing, it is not permitted to: file for bankruptcy or dissolve the Company, carry out a merger or acquisition unless specified by the Government of the Republic of Indonesia, transfer collateral to third parties, and make loan payments to the parent company.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

30. UTANG OBLIGASI

Nama Obligasi/ <i>Obligation Name</i>	Bunga/ <i>Interest</i>	Jangka Waktu/ <i>Term</i>	Tanggal Jatuh Tempo/ <i>Maturity Date</i>	31 Desember/ <i>December 31,</i> <i>2022</i>	31 Desember/ <i>December 31,</i> <i>2021</i>
Obligasi PP Properti Tahap I Tahun 2018 Seri B/ PP Properti Bond Phase I Year 2018 Series B	9,25%	5 Tahun/ 5 Years	6 Juli 2023/ July 6, 2023	142.500.000.000	142.500.000.000
Obligasi PP Properti Tahap II Tahun 2019/ PP Properti Bond Phase II Year 2019	11,15%	3 Tahun/ 3 Years	22 Februari 2022/ February 22, 2022	-	800.000.000.000
Obligasi PP Properti Tahap III Tahun 2019/ PP Properti Bond Phase III Year 2019	11,15%	3 Tahun/ 3 Years	19 Juli 2022/ July 19, 2022	-	534.500.000.000
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap I Tahun 2020 Seri A/ PP Properti Sustainable Bond Phase I Year 2020 Series A	9,90%	3 Tahun/ 3 Years	27 Februari 2023/ February 27, 2023	368.565.000.000	368.565.000.000
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap I Tahun 2020 Seri B/ PP Properti Sustainable Bond Phase I Year 2020 Series B	10,25%	5 Tahun/ 5 Years	27 Februari 2025/ February 27, 2025	47.900.000.000	47.900.000.000
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap II Tahun 2021/ PP Properti Sustainable Bond Phase II Year 2021	10,70%	370 Hari/ 370 Days	15 Februari 2022/ February 15, 2022	-	300.000.000.000
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap III Tahun 2021 Seri A/ PP Properti Sustainable Bond Phase III Year 2021 Series A	10%	370 Hari/ 370 Days	12 September 2022/ September 12, 2022	-	177.000.000.000
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap III Tahun 2021 Seri B/ PP Properti Sustainable Bond Phase III Year 2021 Series B	11%	3 Tahun/ 3 Years	12 September 2024/ September 12, 2024	164.000.000.000	164.000.000.000
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap IV Tahun 2022 Seri A/ PP Properti Sustainable Bond Phase IV Year 2022 Series A	9,60%	1 Tahun/ 1 Years	24 Januari 2023/ January 24, 2023	172.500.000.000	-
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap IV Tahun 2022 Seri B/ PP Properti Sustainable Bond Phase IV Year 2022 Series B	10,60%	3 Tahun/ 3 Years	14 Januari 2025/ January 14, 2025	163.500.000.000	-
Jumlah/ <i>Total</i>				1.058.965.000.000	2.534.465.000.000
Biaya Emisi Obligasi yang belum di amortisasi/ <i>Unamortized bond issuance cost</i>				(2.920.778.331)	(5.457.687.075)
Jumlah <i>Total</i>				1.056.044.221.669	2.529.007.312.925
Dikurangi: Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun/ <i>Less: Current maturity portions</i>				(683.565.000.000)	(1.809.308.803.026)
Utang obligasi jangka panjang/ <i>Long term bonds payable</i>				372.479.221.669	719.698.509.899

Pembayaran bunga obligasi dilakukan setiap triwulan dihitung sejak tanggal penerbitan obligasi.

Dana yang diperoleh dari penerbitan obligasi ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi digunakan sebagai pembayaran pokok utang, investasi dan modal kerja.

Seluruh obligasi Perusahaan telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh PT Kredit Rating Indonesia tanggal 11 November 2022, peringkat obligasi Perusahaan adalah BBB+.

Wali amanat atas Obligasi Perusahaan adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

31. MODAL SAHAM DAN LABA DITAHAN

Modal Saham

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 modal saham Perusahaan sebesar Rp1.541.891.797.075 atau setara dengan 61.675.671.883 lembar saham dengan nilai nominal Rp25 per saham.

30. BONDS PAYABLE

				31 Desember/ <i>December 31,</i> <i>2022</i>	31 Desember/ <i>December 31,</i> <i>2021</i>
Obligasi PP Properti Tahap I Tahun 2018 Seri B/ PP Properti Bond Phase I Year 2018 Series B	9,25%	5 Tahun/ 5 Years	6 Juli 2023/ July 6, 2023	142.500.000.000	142.500.000.000
Obligasi PP Properti Tahap II Tahun 2019/ PP Properti Bond Phase II Year 2019	11,15%	3 Tahun/ 3 Years	22 Februari 2022/ February 22, 2022	-	800.000.000.000
Obligasi PP Properti Tahap III Tahun 2019/ PP Properti Bond Phase III Year 2019	11,15%	3 Tahun/ 3 Years	19 Juli 2022/ July 19, 2022	-	534.500.000.000
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap I Tahun 2020 Seri A/ PP Properti Sustainable Bond Phase I Year 2020 Series A	9,90%	3 Tahun/ 3 Years	27 Februari 2023/ February 27, 2023	368.565.000.000	368.565.000.000
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap I Tahun 2020 Seri B/ PP Properti Sustainable Bond Phase I Year 2020 Series B	10,25%	5 Tahun/ 5 Years	27 Februari 2025/ February 27, 2025	47.900.000.000	47.900.000.000
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap II Tahun 2021/ PP Properti Sustainable Bond Phase II Year 2021	10,70%	370 Hari/ 370 Days	15 Februari 2022/ February 15, 2022	-	300.000.000.000
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap III Tahun 2021 Seri A/ PP Properti Sustainable Bond Phase III Year 2021 Series A	10%	370 Hari/ 370 Days	12 September 2022/ September 12, 2022	-	177.000.000.000
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap III Tahun 2021 Seri B/ PP Properti Sustainable Bond Phase III Year 2021 Series B	11%	3 Tahun/ 3 Years	12 September 2024/ September 12, 2024	164.000.000.000	164.000.000.000
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap IV Tahun 2022 Seri A/ PP Properti Sustainable Bond Phase IV Year 2022 Series A	9,60%	1 Tahun/ 1 Years	24 Januari 2023/ January 24, 2023	172.500.000.000	-
Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap IV Tahun 2022 Seri B/ PP Properti Sustainable Bond Phase IV Year 2022 Series B	10,60%	3 Tahun/ 3 Years	14 Januari 2025/ January 14, 2025	163.500.000.000	-
Jumlah/ <i>Total</i>				1.058.965.000.000	2.534.465.000.000
Biaya Emisi Obligasi yang belum di amortisasi/ <i>Unamortized bond issuance cost</i>				(2.920.778.331)	(5.457.687.075)
Jumlah <i>Total</i>				1.056.044.221.669	2.529.007.312.925
Dikurangi: Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun/ <i>Less: Current maturity portions</i>				(683.565.000.000)	(1.809.308.803.026)
Utang obligasi jangka panjang/ <i>Long term bonds payable</i>				372.479.221.669	719.698.509.899

Bond interest payments are made quarterly from the issuance date of the bonds.

Funds raised from the bond issuance, after deducting the costs of issuance used for payment of loans, investment and working capital.

All of the Company's bonds had been listed on the Indonesia Stock Exchange.

Based on the rating issued by PT Kredit Rating Indonesia dated November 11, 2022, the Company's bonds are rated as BBB+.

The trustee for the Company's Bonds is PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk and PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

31. CAPITAL STOCK AND RETAINED EARNINGS

Capital Stock

As at December 31, 2022 and 2021 the Company's authorized capital amounted to Rp1,541,891,797,075 or equivalent to 61,675,671,883 shares with nominal value of Rp25 per share.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Rincian modal ditempatkan dan disetor penuh serta susunan pemegang saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Details of the issued and fully paid capital as well as the composition of Shareholders as at December 31, 2022 and 2021 are as follow:

Nama Pemegang Saham	31 Desember 2022 dan 2021/ December 31, 2022 and 2021			Name of Shareholders
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Percentase Kepemilikan/ Percentage of ownership	Nilai Nominal/ Per Value	
PT PP (Persero) Tbk	40.063.119.098	64,96%	1.001.577.977.450	PT PP (Persero) Tbk
Masyarakat	21.572.449.563	34,97%	539.311.239.075	Public
Yayasan Kesejahteraan				Yayasan Kesejahteraan
Karyawan				Karyawan
PT Pembangunan				PT Pembangunan
Perumahan (YKKPP)	40.103.222	0,07%	1.002.580.550	Perumahan (YKKPP)
Jumlah	61.675.671.883	100%	1.541.891.797.075	Total

Laba ditahan

Berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas di Indonesia, Perseroan diwajibkan untuk menyiapkan sekurang-kurangnya 20% dari modal ditempatkan dan disetor sebagai cadangan wajib.

Para pemegang saham setuju untuk menyisihkan dari laba ditahan sebesar Rp1.017.880.332 sebagai tambahan cadangan modal berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang dituangkan dalam risalah rapat No. 08/Ket/Not/IV/2022 tanggal 21 April 2022 dari Fathiah Helmi, SH, notaris di Jakarta.

Para pemegang saham setuju untuk menyisihkan dari laba ditahan sebesar Rp4.452.439.452 sebagai tambahan cadangan modal berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang dituangkan dalam risalah rapat No. 03/PT-GP/Ket/VI/2021 tanggal 21 Juni 2021 dari Fathiah Helmi, SH, notaris di Jakarta.

Appropriated retained earnings

Under the Indonesian Limited Liability Company Law, the Company is required to set up at least 20% of the issued and paid up capital as a statutory reserve.

The shareholders agreed to appropriate Rp1,017,880,332 from retained earnings as additional capital reserve based on the Annual General Meeting of Shareholders as stated on minutes of meeting No. 08/Ket/Not/IV/2022 dated April 21, 2022 of Fathiah Helmi, SH, notary in Jakarta.

The shareholders agreed to appropriate Rp4,452,439,452 from retained earnings as additional capital reserve based on the Annual General Meeting of Shareholders as stated on minutes of meeting No. 03/PT-GP/Ket/VI/2021 dated June 21, 2021 of Fathiah Helmi, SH, notary in Jakarta.

32. TAMBAHAN MODAL DISETOR

32. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Agio saham	1.819.552.055.225	1.819.552.055.225	<i>Additional paid-in capital</i>
Biaya emisi saham	(37.579.549.114)	(37.579.549.114)	<i>Share issuance costs</i>
Pengampunan pajak entitas anak -			<i>Tax amnesty of subsidiary -</i>
PT Grahaprima Realtindo	115.570.000	115.570.000	<i>PT Grahaprima Realtindo</i>
Transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(36.172.720.506)	(36.172.720.506)	<i>Transaction among entities under common control</i>
Jumlah	1.745.915.355.605	1.745.915.355.605	<i>Total</i>

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Transaksi restrukturisasi entitas pengendali merupakan selisih antara harga pengalihan atas saham dengan nilai buku pada PT Hasta Kreasimandiri.

Pengampunan pajak merupakan selisih antara aset dan kewajiban pengampunan pajak PT Grahaprima Realtindo.

Sesuai dengan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-3525/PP/WPJ.20/2017, GPR telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima oleh kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta pada tanggal 19 Januari 2017 dengan tanda terima nomor 00400001047 dengan total nilai aset yang diungkapkan adalah sebesar Rp115.570.000 dicatat sebagai aset tetap.

Transaction among entities under common control represent the difference between the transfer price of shares and book value in PT Hasta Kreasimandiri.

Tax amnesty represents the difference between assets and liabilities tax amnesty PT Grahaprima Realtindo.

In accordance with the Tax Amnesty Certificate No. KET-3525/PP/WPJ.20/2017, GPR has submitted a Statement of Assets for Tax Amnesty received by Office Tax Service Pratama Jakarta on January 19, 2017 with a receipt number 00400001047 with total asset value disclosed amounting to Rp115,570,000 was recorded as a fixed asset.

33. KEPENTINGAN NON PENGENDALI

33. NON-CONTROLLING INTERESTS

% Kepemilikan/ Shares	31 Desember/ December 31, 2022				PT Gitanusa Sarana Niaga PT Hasta Kreasimandiri PT Wisma Seratus Sejahtera PT PP Properti Jababeka Residen PT PPRO Sampurna Jaya PT PP Properti Suramadu PT PPRO BIJB Aerocity Development PT Limasland Realty Cilegon PT Graha Prima Realtindo PT Pekanbaru Permai Propertindo Jumlah
	Nilai Tercatat Awal Tahun/ Carrying Amount at the Beginning of the Year	Hak Non Pengendali atas Laba (Rugi)/ Non Controlling Rights to the Subsidiary's Net Profit or Loss	Perubahan atas Modal Anak Perusahaan/ Change of Subsidiary Equity	Nilai Tercatat Akhir Tahun/ Carrying Amount at the end of the Year	
PT Gitanusa Sarana Niaga	0,01%	(15.152.744)	(1.890.916)	-	(17.043.660)
PT Hasta Kreasimandiri	1,00%	1.927.601.506	(13.028.756)	-	1.914.572.750
PT Wisma Seratus Sejahtera	45,00%	58.070.849.090	5.573.117.717	-	63.643.966.807
PT PP Properti Jababeka Residen	47,40%	178.317.280.935	(561.831.925)	-	177.755.449.010
PT PPRO Sampurna Jaya	20,00%	22.459.817.676	(31.697.566)	-	22.428.120.110
PT PP Properti Suramadu	40,00%	219.543.989.522	(50.503.908)	-	219.493.485.614
PT PPRO BIJB Aerocity Development	31,70%	38.873.143.492	(64.424.643)	21.937.500.000	60.746.218.849
PT Limasland Realty Cilegon	30,00%	15.914.818.151	(353.209.253)	-	15.561.608.898
PT Graha Prima Realtindo	0,10%	504.661.149	(10.555.137)	-	494.106.012
PT Pekanbaru Permai Propertindo	2,50%	-	(153.300.169)	1.683.423.945	1.530.123.776
Jumlah	535.597.008.777	4.332.675.444	23.620.923.945	563.550.608.166	Total

% Kepemilikan/ Shares	31 Desember/ December 31, 2021				PT Gitanusa Sarana Niaga PT Hasta Kreasimandiri PT Wisma Seratus Sejahtera PT PP Properti Jababeka Residen PT PPRO Sampurna Jaya PT PP Properti Suramadu PT PPRO BIJB Aerocity Development PT Limasland Realty Cilegon PT Graha Prima Realtindo Jumlah
	Nilai Tercatat Awal Tahun/ Carrying Amount at the Beginning of the Year	Hak Non Pengendali atas Laba (Rugi)/ Non Controlling Rights to the Subsidiary's Net Profit or Loss	Nilai Tercatat Akhir Tahun/ Carrying Amount at the end of the Year		
PT Gitanusa Sarana Niaga	0,01%	(14.196.172)	(956.572)	(15.152.744)	PT Gitanusa Sarana Niaga
PT Hasta Kreasimandiri	1,00%	1.689.189.215	238.412.291	1.927.601.506	PT Hasta Kreasimandiri
PT Wisma Seratus Sejahtera	45,00%	56.671.194.894	1.399.654.196	58.070.849.090	PT Wisma Seratus Sejahtera
PT PP Properti Jababeka Residen	47,40%	178.625.825.386	(308.544.451)	178.317.280.935	PT PP Properti Jababeka Residen
PT PPRO Sampurna Jaya	20,00%	22.195.555.572	264.262.104	22.459.817.676	PT PPRO Sampurna Jaya
PT PP Properti Suramadu	40,00%	219.840.760.598	(296.771.076)	219.543.989.522	PT PP Properti Suramadu
PT PPRO BIJB Aerocity Development	40,00%	38.859.687.543	13.455.949	38.873.143.492	PT PPRO BIJB Aerocity Development
PT Limasland Realty Cilegon	30,00%	16.280.086.021	(365.267.870)	15.914.818.151	PT Limasland Realty Cilegon
PT Graha Prima Realtindo	0,10%	517.635.876	(12.974.727)	504.661.149	PT Graha Prima Realtindo
Jumlah	534.665.738.933	931.269.844	535.597.008.777		Total

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)

34. PENDAPATAN USAHA

34. REVENUES

	2022	2021	
Penjualan real estat			<i>Sales of real estate</i>
Apartemen	1.503.018.074.691	751.519.255.478	Apartment
Tanah	7.480.217.346	4.772.727.272	Land
Sub jumlah	<u>1.510.498.292.037</u>	<u>756.291.982.750</u>	<i>Sub total</i>
Pendapatan properti			<i>Revenue of property</i>
Hotel	141.519.674.988	65.792.638.625	Hotel
Biaya layanan penyewa	32.072.845.068	26.733.106.905	Service charge
Sewa	20.586.822.463	13.646.859.550	Rent
Sub jumlah	<u>194.179.342.519</u>	<u>106.172.605.080</u>	<i>Sub total</i>
Jumlah	<u>1.704.677.634.556</u>	<u>862.464.587.830</u>	<i>Total</i>

Tidak terdapat pelanggan dengan transaksi lebih dari 10% dari jumlah pendapatan konsolidasian pada periode yang bersangkutan.

There were no customers with transactions of more than 10% of total consolidated revenues for the related periods.

35. BEBAN POKOK PENJUALAN

35. COST OF REVENUES

	2022	2021	
Real estat			<i>Real estate</i>
Apartemen	1.262.411.612.900	635.932.776.743	Apartment
Tanah	5.773.179.323	3.368.776.640	Land
Sub jumlah	<u>1.268.184.792.223</u>	<u>639.301.553.383</u>	<i>Sub total</i>
Properti			<i>Property</i>
Hotel	100.186.778.976	52.986.577.536	Hotel
Sewa ruang	33.744.754.940	33.696.943.846	Rent
Biaya layanan penyewa	21.398.575.282	21.183.480.776	Service charge
Penyusutan	37.449.270.820	18.851.265.538	Depreciation
Sub jumlah	<u>192.779.380.018</u>	<u>126.718.267.696</u>	<i>Sub total</i>
Jumlah	<u>1.460.964.172.241</u>	<u>766.019.821.079</u>	<i>Total</i>

Tidak terdapat pembelian dengan transaksi lebih dari 10% dari jumlah pendapatan konsolidasian pada periode yang bersangkutan.

There were no purchases with transactions of more than 10% of total consolidated revenue for the related periods.

36. BEBAN USAHA

36. OPERATING EXPENSES

	2022	2021	
Beban pegawai	42.872.018.760	41.612.783.155	<i>General and Salaries expenses</i>
Beban umum dan administrasi	10.976.086.541	11.958.512.004	<i>Administrative expenses</i>
Amortisasi aset tidak berwujud	560.945.676	560.945.676	<i>Amortization of intangible assets</i>
Beban pemeliharaan	64.731.805	206.389.055	<i>Maintenance expenses</i>
Beban pemasaran	32.928.100	2.079.051.325	<i>Marketing expenses</i>
Jumlah	<u>54.506.710.882</u>	<u>56.417.681.215</u>	<i>Total</i>

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

37. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN – LAIN - BERSIH

37. OTHER INCOME (EXPENSE) - NET

	2022	2021	
Pendapatan jasa giro	2.953.500.385	3.145.533.446	<i>Current account income</i>
Pendapatan bunga	22.335.343.523	5.551.922.224	<i>Interest income</i>
Keuntungan atas pelepasan investasi pada asosiasi (Catatan 13)	-	7.403.876.916	<i>Gain on disposal investment in associate (Note 13)</i>
Keuntungan dari revaluasi akuisisi (Catatan 1)	-	10.446.811.821	<i>Gain on revaluation acquisition (Note 1)</i>
Beban administrasi bank	(45.659.281.504)	(11.530.540.867)	<i>Bank administration charge</i>
Amortisasi beban emisi obligasi	(3.971.868.930)	(6.570.471.438)	<i>Amortization issuance bond cost</i>
Lain-lain - bersih	<u>36.598.310.503</u>	<u>36.873.723.118</u>	<i>Others - net</i>
Jumlah	<u>12.256.003.977</u>	<u>45.320.855.220</u>	<i>Total</i>

Lain-lain bersih sebagian besar merupakan pendapatan atau beban lain-lain atas pembatalan pemesanan konsumen dan potongan pengembalian uang muka konsumen.

Others - net mostly represents other income or expenses from canceling customer orders and discounting customer advance payments.

38. BAGIAN LABA ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA

Merupakan laba (rugi) yang diperoleh dari proyek-proyek yang dikerjakan secara ventura bersama dengan perusahaan lain yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas yang terdiri dari:

38. SHARE IN PROFIT OF ASSOCIATES AND JOINT VENTURE

Represents of profit (loss) obtained from the Joint Venture projects with other companies are recorded by equity method consist of:

	2022	2021	
Laba (rugi) entitas asosiasi			<i>Profit (loss) from associate entities</i>
PT Sentul PP Properti	(296.879.584)	9.179.707	<i>PT Sentul PP Properti</i>
PT Pekanbaru Permai Propertindo	-	(3.328.806.852)	<i>PT Pekanbaru Permai Propertindo</i>
PT Jababeka PP Properti	(6.893.647.298)	(2.666.642.094)	<i>PT Jababeka PP Properti</i>
PT Aryan PP Properti	2.123.076.490	777.590.642	<i>PT Aryan PP Properti</i>
PT Perusahaan Resort Indonesia Amerika	(1.441.081)	(776.460)	<i>PT Perusahaan Resort Indonesia Amerika</i>
PT Menara Maritim Indonesia	-	(771.124.606)	<i>PT Menara Maritim Indonesia</i>
PT Hotel Karya Indonesia	<u>46.426.852</u>	<u>71.325.919</u>	<i>PT Hotel Karya Indonesia</i>
Sub jumlah	<u>(5.022.464.621)</u>	<u>(5.909.253.744)</u>	<i>Sub Total</i>
Laba (Rugi) entitas ventura bersama			<i>Profit (loss) from joint venture entity</i>
KSO-Perkasa Abadi	206.125.877	375.109.708	<i>KSO-Perkasa Abadi</i>
KSO PP Grand Soho	<u>5.200.276.452</u>	<u>4.852.861.629</u>	<i>KSO PP Grand Soho</i>
Sub jumlah	<u>5.406.402.329</u>	<u>5.227.971.337</u>	<i>Sub total</i>
Jumlah	<u>383.937.708</u>	<u>(681.282.407)</u>	<i>Total</i>

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
*(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)*

39. BEBAN (PENGHASILAN) PAJAK

39. (INCOME) TAX EXPENSE

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Beban Pajak Kini:			<i>Current tax</i>
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba (rugi) dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	25.310.041.986	22.725.420.519	<i>Profit before tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income</i>
Pajak final	41.321.439.585	22.021.978.289	<i>Final tax</i>
Dikurangi:			<i>Less:</i>
Laba (rugi) sebelum Pajak penghasilan entitas anak	7.070.080.454	(411.544.458)	<i>Profit (loss) before income tax - subsidiaries</i>
Laba sebelum pajak penghasilan Perusahaan	<u>59.561.401.117</u>	<u>45.158.943.266</u>	<i>Profit before tax - the Company</i>
Penyesuaian pajak			<i>Tax adjustment</i>
Penghasilan yang sudah dikenakan pajak final	(1.546.264.417.883)	(796.671.949.205)	<i>Income subjected to final tax</i>
Beban atas penghasilan yang sudah dikenakan pajak final	<u>1.491.410.412.766</u>	<u>758.335.096.307</u>	<i>Expenses of income subjected to final tax</i>
Penghasilan Kena Pajak	<u>4.707.396.000</u>	<u>6.822.090.368</u>	<i>Taxable income</i>
Beban Pajak Penghasilan Kini			<i>Current tax expense</i>
Entitas Induk	-	726.029.733	<i>the Company</i>
Entitas Anak	<u>1.035.627.120</u>	<u>979.492.859</u>	<i>Subsidiaries</i>
Jumlah beban pajak penghasilan kini dan pajak penghasilan badan terutang	<u>1.035.627.120</u>	<u>1.705.522.592</u>	<i>Non-Final Current Total Current tax payable and corporate income tax</i>

Jumlah laba fiskal untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021 didasarkan atas perhitungan sementara. Jumlah tersebut mungkin akan disesuaikan ketika Surat Pemberitahuan Tahunan dilaporkan ke atau diperiksa oleh otoritas pajak.

The amount of taxable profit for the year ended for the years ended December 31, 2022 and 2021 is based on preliminary calculations. The amounts may be adjusted when the Annual Tax Returns are filed to or assessed by the tax authorities.

Perubahan Tarif Pajak Badan

Pada bulan Oktober 2021, Pemerintah Indonesia mengesahkan Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 ("UU No. 7/2021") tentang harmonisasi peraturan perpajakan. Beberapa tujuan UU No. 7/2021 adalah untuk meningkatkan pertumbuhan perekonomian yang berkelanjutan dan mendukung percepatan pemulihan ekonomi, mewujudkan sistem perpajakan yang lebih berkeadilan dan berkepastian hukum, melaksanakan reformasi administrasi, kebijakan perpajakan yang konsolidatif, dan perluasan basis pajak, serta meningkatkan kepatuhan sukarela Wajib Pajak.

Change in Tax Rates

In October 2021, the Government of Indonesia approved the Law No. 7 Year 2021 ("Law No. 7/2021") related to harmonisation of tax regulations. Some purposes of Law No. 7/2021 are to increase sustainable economic growth and support the acceleration of economic recovery, realize a tax system that is more just with legal certainty, implement administrative reforms, consolidated taxation policies, and expansion of the tax base, as well as increasing Taxpayer voluntary compliance.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Sejumlah perubahan peraturan perpajakan yang terjadi dengan penerapan UU No.7/2021 antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Pemberlakuan tarif pajak penghasilan badan menjadi 22% mulai Tahun Pajak 2022, dan Perusahaan Terbuka dalam negeri yang memenuhi kriteria tertentu dapat memperoleh tarif pajak sebesar 3% lebih rendah dari tarif pajak yang disebutkan di atas;
- b. Kenaikan tarif PPN dari 10% menjadi 11% yang mulai berlaku 1 April 2022, kemudian menjadi 12% yang mulai berlaku paling lambat pada tanggal 1 Januari 2025;
- c. Penyederhanaan PPN dengan tarif final untuk barang atau jasa kena pajak tertentu yang juga berlaku mulai 1 April 2022;
- d. Program pengungkapan sukarela bagi Wajib Pajak badan selama periode 1 Januari – 30 Juni 2022, dengan basis aset atau harta yang diperoleh selama 1 Januari 1985 – 31 Desember 2015 yang belum diungkap pada saat mengikuti program amnesti pajak sebelumnya.

Some changes in tax regulations from the implementation of Law No.7/2021, among others, are as follows:

- a. The application of the corporate income tax rate to 22% starting from the 2022 Fiscal Year, and for domestic public listed companies that fulfill certain additional criteria will be eligible for a tax rate which is lower by 3% from the abovementioned tax rate;
- b. VAT rate increase from 10% to 11% which will take effect on April 1, 2022, then to 12% which will take effect no later than January 1, 2025;
- c. Simplification of VAT using final rate for certain taxable goods or services which also applies from April 1, 2022;
- d. Voluntary disclosure program for corporate taxpayers for the period January 1 – June 30, 2022, on the basis of assets acquired during January 1, 1985 – December 31, 2015 which were not disclosed when participating in the previous tax amnesty program.

40. LABA PER SAHAM DASAR

Laba bersih per saham dihitung dengan membagi laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam tahun tersebut.

Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar telah memperhitungkan efek retroaktif pemecahan saham, sebagai berikut:

	2022	2021	
Laba Tahun Berjalan - pemilik entitas induk	19.941.728.409	20.357.606.631	Net profit - owners of the Company
Rata-rata Tertimbang Saham Beredar (Lembar)	<u>58.926.647.942</u>	<u>58.926.647.942</u>	Weighted Average Number (Shares)
Laba Bersih per Saham Dasar	<u>0,34</u>	<u>0,35</u>	Earning per share

Pada tanggal pelaporan, Perusahaan tidak memiliki potensi saham dilusian.

40. EARNING PER SHARE

Net profit per share is calculated by dividing the net profit that attributable to owners of the parent by the amount of average number of outstanding shares during of the year.

The weighted average number of shares is after considering the retroactive effect of stock split, as follows:

As of reporting date, The Company has no potential dilutive ordinary shares.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

41. TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat dan jenis transaksi yang material dengan pihak-pihak yang berelasi adalah sebagai berikut:

- Pemerintah Republik Indonesia yang diwakili oleh Menteri Negara BUMN merupakan pemegang saham 51% PT PP (Persero) Tbk yang merupakan entitas induk. Perusahaan dan BUMN serta entitas anak BUMN lainnya memiliki hubungan afiliasi melalui penyertaan modal Pemerintah Republik Indonesia.
- Perusahaan menempatkan dana dan memiliki pinjaman dana pada bank-bank BUMN dengan persyaratan dan tingkat bunga normal sebagaimana yang berlaku untuk nasabah pihak ketiga.

Rincian, sifat hubungan, dan jenis transaksi yang material dengan pihak-pihak yang berelasi adalah, sebagai berikut:

Pihak berelasi/ Related parties	Sifat hubungan/ Nature of relationship	Jenis transaksi/ Types of transaction
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Entitas berelasi dengan Pemerintah/ <i>Government related entity</i>	Kas dan Setara Kas/ <i>Cash and Cash Equivalents</i>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Entitas berelasi dengan Pemerintah/ <i>Government related entity</i>	Kas dan Setara Kas, Utang Bank/ <i>Cash and Cash Equivalents, Bank Loans</i>
PT Bank Tabungan Negara Syariah	Entitas berelasi dengan Pemerintah/ <i>Government related entity</i>	Kas dan Setara Kas/ <i>Cash and Cash Equivalents</i>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Entitas berelasi dengan Pemerintah/ <i>Government related entity</i>	Kas dan Setara Kas, Utang Bank/ <i>Cash and Cash Equivalents, Bank Loans</i>
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	Entitas berelasi dengan Pemerintah/ <i>Government related entity</i>	Kas dan Setara Kas, Utang Bank/ <i>Cash and Cash Equivalents, Bank Loans</i>
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	Entitas berelasi dengan Pemerintah/ <i>Government related entity</i>	Kas dan Setara Kas, Utang Bank/ <i>Cash and Cash Equivalents, Bank Loans</i>
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	Pemegang Saham/ <i>Shareholder</i>	Uang Muka, Utang Usaha, Utang Lain-lain/ <i>Advances, Trade Accounts Payable, Others Payable</i>

41. TRANSACTIONS TO RELATED PARTIES

The nature and type of material transactions with related parties are as follows:

- The Government of the Republic of Indonesia, represented by the Minister of State Enterprises is 51% shareholder of PT PP (Persero) Tbk which is the parent company. The Company, SOEs and its subsidiary other SOE's are affiliated through the share capital of the Government of the Republic of Indonesia.*
- The Company invested funds and borrowed funds from state-owned banks under requirements and normal interest rate as applicable to other third-party customers.*

The followings are the details, the nature of the relationship and the type of material transactions with related parties:

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)

PT Pembangunan Perumahan Urban	Entitas anak dari pemegang saham langsung/ <i>Subsidiary of immediate parent</i>	Utang Usaha/ <i>Trade Accounts Payable</i>
PT Pembangunan Perumahan Presisi Tbk	Entitas anak dari pemegang saham langsung/ <i>Subsidiary of immediate parent</i>	Uang Muka, Utang Usaha/ <i>Advances, Trade Accounts Payable</i>
KSO Perkasa Abadi	Ventura Bersama/ <i>Joint Venture</i>	Investasi Ventura Bersama, Laba (Rugi) <i>KSO/ Investment in Joint Venture Net Income (Loss)</i>
KSO PP Grand Soho	Ventura Bersama/ <i>Joint Venture</i>	Investasi Ventura Bersama, Laba (Rugi) <i>KSO/ Investment in Joint Venture Net Income (Loss)</i>
PT Mitra Cipta Polasarana	Penyertaan/ <i>Investments in Shares</i>	Investasi Jangka Panjang Lainnya/ <i>Other Long Term Investments</i>
PT Pancakarya Grahatama Indonesia	Penyertaan/ <i>Investments in Shares</i>	Investasi Jangka Panjang Lainnya/ <i>Other Long Term Investments</i>
PT Sinergi Colomadu	Penyertaan/ <i>Investments in Shares</i>	Piutang Lain-lain, Investasi Jangka Panjang Lainnya/ <i>Other Receivables, Other Long Term Investments</i>
PT Jasamarga Restarea Batang	Penyertaan/ <i>Investments in Shares</i>	Piutang Lain-lain, Investasi Jangka Panjang Lainnya/ <i>Other Receivables, Other Long Term Investments</i>
PT PP Sinergi Banjaratma	Penyertaan/ <i>Investments in Shares</i>	Piutang Lain-lain, Investasi Jangka Panjang Lainnya/ <i>Other Receivables, Other Long Term Investments</i>
PT PP Sentul PP Properti	Penyertaan/ <i>Investments in Shares</i>	Piutang Lain-lain, Investasi Pada Entitas Asosiasi/ <i>Other Receivables, Investment in Associates</i>
PT Jababeka PP Properti	Penyertaan/ <i>Investments in Shares</i>	Piutang Lain-lain, Investasi Pada Entitas Asosiasi/ <i>Other Receivables, Investment in Associates</i>
PT Aryan PP Properti	Penyertaan/ <i>Investments in Shares</i>	Piutang Lain-lain, Investasi Pada Entitas Asosiasi/ <i>Other Receivables, Investment in Associates</i>
PT Perusahaan Resort Indonesia Amerika	Penyertaan/ <i>Investments in Shares</i>	Piutang Lain-lain, Investasi Pada Entitas Asosiasi/ <i>Other Receivables, Investment in Associates</i>

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)

PT Menara Indonesia	Maritim	Penyertaan/ <i>Investments in Shares</i>	Investasi Pada Entitas Asosiasi/ <i>Investment in Associates</i>
PT Hotel Karya Indonesia		Penyertaan/ <i>Investments in Shares</i>	Piutang Lain-lain, Investasi Pada Entitas Asosiasi/ <i>Other Receivables, Investment in Associates</i>
PT Mikroland Amartha	Payon	Entitas Berelasi/ <i>Related Entity</i>	Investasi Pada Entitas Asosiasi, Piutang Usaha, Piutang Lain-lain/ <i>Investment in Associates, Trade Accounts Receivable, Other Receivables</i>

Rincian akun yang terkait dengan transaksi pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Details of the transaction account associated with the related parties are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2022	%	31 Desember/ December 31, 2021	%	
Aset					Assets
Bank	0,45%	97.237.196.393	0,35%	72.957.411.689	Bank
Deposito berjangka	5,99%	1.307.000.000.000	7,22%	1.523.000.000.000	Time deposits
Piutang usaha	1,31%	286.784.149.204	1,36%	286.784.149.204	Trade accounts receivable
Piutang lain-lain	0,31%	67.435.083.607	0,30%	63.848.450.535	Other receivables
Uang muka	0,08%	16.441.875.209	0,16%	34.651.282.985	Advances
Investasi pada Entitas Asosiasi	0,64%	139.055.510.723	0,68%	144.077.975.344	Investment in joint venture
Investasi ventura bersama	0,75%	164.578.428.733	0,83%	174.239.284.535	Investment in joint ventures
Investasi Jangka Panjang Lainnya	0,10%	21.234.026.000	0,10%	21.234.026.000	Other Long Term Investment
Persentase diatas merupakan perbandingan dengan total aset		21.812.999.448.669		21.086.427.083.575	Comparison of the percentages to total assets
Liabilitas					Liabilities
Utang usaha	5,46%	942.284.009.427	7,43%	1.232.364.433.419	Trade accounts payable
Utang lain-lain jangka pendek	6,13%	1.057.831.608.064	1,78%	295.000.000.000	Other Payables - short term
Utang lain-lain jangka panjang	35,21%	6.076.204.803.174	34,43%	5.710.528.969.941	Other Payables - long term
Utang bank jangka pendek	4,66%	804.990.213.338	0,03%	4.990.323.896	Short term bank loans
Utang bank jangka panjang	6,72%	1.160.413.966.667	8,23%	1.365.783.643.364	Long term loans
Persentase di atas merupakan perbandingan dengan liabilitas		17.257.435.445.777		16.588.283.290.255	Comparison of the percentages to total liabilities

Tidak ada perbedaan kebijakan harga dan syarat transaksi antara pihak-pihak berelasi dan pihak ketiga.

There is no difference in price policy and terms for transactions between related parties and third parties.

Biaya remunerasi Komisaris, Direksi dan karyawan kunci adalah sebagai berikut:

The remuneration expenses of Commissioners, Directors and key employees are as follows:

	2022	2021	
Komisaris	1.933.981.028	1.462.233.805	Commissioners
Direksi	6.734.524.113	4.549.661.412	Directors
Karyawan kunci	<u>21.120.987.818</u>	<u>16.158.609.272</u>	Key employees
Jumlah	<u>29.789.492.959</u>	<u>22.170.504.489</u>	Total

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

42. SEGMENT OPERASI

Segmen Primer

Segmen primer Grup dikelompokan berdasarkan jenis usaha/produk yang dihasilkan. Informasi segmen berdasarkan jenis usaha/produk adalah sebagai berikut:

42. OPERATION SEGMENT

Primary Segment

The Group's primary segments are grouped based on the type of business/product generated. Segment information by type of business/product is as follows:

	31 Desember/ December 31, 2022			
	Real estat/ Real estate	Properti/ Property	Jumlah/ Total	
Aset				Assets
Aset segmen	13.670.228.109.371	3.259.469.850.701	16.929.697.960.072	Segment assets
Aset tidak dapat dialokasikan	-	-	6.919.756.952.381	Non allocation assets
Jumlah sebelum eliminasi	13.670.228.109.371	3.259.469.850.701	23.849.454.912.453	Total before elimination
Eliminasi	60.050.070.577	153.638.006.339	213.688.076.916	Elimination
Eliminasi tidak dapat dialokasikan	-	-	(2.250.143.540.700)	Elimination non allocation
Jumlah aset	13.730.278.179.948	3.413.107.857.040	21.812.999.448.669	Total assets
Liabilitas				Liabilities
Liabilitas segmen	2.910.253.982.274	1.571.115.832.648	4.481.369.814.922	Segment liabilities
Liabilitas tidak dapat dialokasikan	-	-	13.747.368.819.682	Non allocation liabilities
Jumlah sebelum eliminasi	2.910.253.982.274	1.571.115.832.648	18.228.738.634.604	Total before elimination
Eliminasi	(364.900.715.481)	(599.374.568.374)	(964.275.283.855)	Elimination
Eliminasi tidak dapat dialokasikan	-	-	(7.027.904.972)	Elimination non allocation
Jumlah liabilitas	2.545.353.266.793	971.741.264.274	17.257.435.445.777	Total Liabilities
Pendapatan usaha	1.510.759.962.153	193.917.672.403	1.704.677.634.556	Revenues
Beban pokok penjualan	(1.268.184.792.222)	(192.779.380.019)	(1.460.964.172.241)	Cost of revenues
Laba kotor	242.575.169.931	1.138.292.384	243.713.462.315	Gross profit
Beban usaha	(49.497.215.655)	(5.009.495.227)	(54.506.710.882)	Operating expenses
Beban keuangan	(104.899.112.850)	(16.825.368.032)	(121.724.480.883)	Finance costs
Pemulihan (beban)				Reversal (provision) of impairment loss
cadangan kerugian penurunan nilai	21.089.941.134	(1.087.744.374)	20.002.196.760	Other income (expense) - net
Penghasilan (beban) lain-lain - bersih	12.236.377.275	19.626.702	12.256.003.977	(Loss) gain on fair value changes of investment properties
(Kerugian) keuntungan dari perubahan nilai wajar properti investasi	-	(33.492.927.425)	(33.492.927.425)	Share in profit (loss) of associates and joint ventures
Bagian laba (rugi) entitas asosiasi dan ventura bersama	(1.784.124.553)	2.168.062.262	383.937.709	Final income tax expense
Beban pajak penghasilan final	(37.088.063.221)	(4.233.376.364)	(41.321.439.585)	
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	82.632.972.061	(57.322.930.074)	25.310.041.986	Profit (loss) before tax
Beban pajak penghasilan	-	1.035.627.120	1.035.627.120	Income tax expense
Laba bersih periode berjalan	82.632.972.061	(58.358.557.194)	24.274.414.866	Profit for the period

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)

	31 Desember/ December 31, 2021			
	Real estat/ Real estate	Properti/ Property	Jumlah/ Total	
Aset				Assets
Aset segmen	13.263.155.105.956	3.279.549.541.821	16.542.704.647.777	Segment assets
Aset tidak dapat dialokasikan	-	-	6.651.989.265.539	Non allocation assets
Jumlah sebelum eliminasi	13.263.155.105.956	3.279.549.541.821	23.194.693.913.316	Total before elimination
Eliminasi	70.050.070.580	94.849.512.276	164.899.582.856	Elimination
Eliminasi tidak dapat dialokasikan	-	-	(2.273.166.412.597)	Elimination non allocation
Jumlah aset	13.333.205.176.536	3.374.399.054.097	21.086.427.083.575	Total assets
Liabilitas				Liabilities
Liabilitas segmen	4.198.234.038.527	1.638.704.887.837	5.836.938.926.364	Segment liabilities
Liabilitas tidak dapat dialokasikan	-	-	11.768.687.741.666	Non allocation liabilities
Jumlah sebelum eliminasi	4.198.234.038.527	1.638.704.887.837	17.605.626.668.030	Total before elimination
Eliminasi	(364.786.409.004)	(645.529.973.313)	(1.010.316.382.317)	Elimination
Eliminasi tidak dapat dialokasikan	-	-	(7.026.995.458)	Elimination non allocation
Jumlah liabilitas	3.833.447.629.523	993.174.914.524	16.588.283.290.255	Total liabilities
Pendapatan usaha	756.335.316.076	106.129.271.754	862.464.587.830	Revenues
Beban pokok penjualan	(639.301.553.383)	(126.718.267.696)	(766.019.821.079)	Cost of revenues
Laba kotor	117.033.762.693	(20.588.995.942)	96.444.766.751	Gross profit
Beban usaha	(54.313.233.672)	(2.104.447.543)	(56.417.681.215)	Operating expenses
Beban keuangan	(128.988.272.560)	(6.563.930.723)	(135.552.203.283)	Finance costs
Pemulihan (beban)				Reversal (provision) of impairment loss
cadangan kerugian penurunan nilai	476.712.419	(1.592.825.354)	(1.116.112.935)	Bargain purchase gain on acquisition of a subsidiary
Keuntungan pembelian diskon atas akuisisi entitas anak	51.792.546.573	-	51.792.546.573	Other income (expenses) - net
Penghasilan (bebannya) lain-lain - bersih	51.711.716.156	(6.390.860.936)	45.320.855.220	(Loss) gain on fair value changes of investment properties
(Kerugian) keuntungan dari perubahan nilai wajar properti investasi	-	44.956.510.104	44.956.510.104	Share in profit (loss) of associates and joint ventures
Bagian laba (rugi) entitas asosiasi dan ventura bersama	2.570.508.936	(3.251.791.343)	(681.282.407)	Final Income tax expense
Beban pajak penghasilan final	(18.895.298.087)	(3.126.680.202)	(22.021.978.289)	
Laba sebelum pajak penghasilan	21.388.442.458	1.336.978.061	22.725.420.519	Profit before tax
Beban pajak penghasilan	(726.029.733)	(979.492.859)	(1.705.522.592)	Income tax expense
Laba bersih periode berjalan	20.662.412.725	357.485.202	21.019.897.927	Net profit for the period

Segmen Sekunder

Grup beroperasi dan terdaftar di Indonesia. Seluruh kegiatan usaha dan penjualan barang dilakukan di Indonesia dengan pelanggan dalam negeri.

Secondary Segment

The Group are operating and registered in Indonesia. All business operations and sales activities are carried out in Indonesia with domestic customers.

43. PERJANJIAN – PERJANJIAN

**Perjanjian PT PP (Persero) Tbk dengan
PT Gitanusa Sarana Niaga (entitas anak)**

Berdasarkan Surat perjanjian pada tanggal 28 Mei 2018 antara PT PP (Persero) Tbk dengan PT Gitanusa Sarana Niaga (entitas anak) tentang perjanjian kerjasama pemanfaatan Trade Center seluas 7.216,20 m², yang terletak di jalan Kapas Krampung No. 45, Surabaya, trade center yang merupakan sebagian bangunan yang semula di gunakan untuk pusat perdagangan akan digunakan menjadi hotel dengan nama "Palm Park Hotel".

43. AGREEMENTS

**Agreement of PT PP (Persero) Tbk with
PT Gitanusa Sarana Niaga (subsidiary)**

Based on the agreement dated May 28, 2018 between PT PP (Persero) Tbk with PT Gitanusa Sarana Niaga (subsidiary) regarding the agreement on the utilization of Trade Center covering an area of 7,216.20 m², which is located on Jalan Kapas Krampung No. 45, Surabaya, the trade center which is part of the building that was previously used for the trade center will be used as a hotel with the name "Palm Park Hotel".

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Jangka waktu perjanjian terhitung dari tanggal 28 Mei 2018 sampai dengan tanggal 10 Juli 2032 sebagaimana disebutkan dalam surat perjanjian No. 008/PKS/PP-GSN/V/2018.

Saat ini operasional PT Gitanusa Sarana Niaga (entitas anak) adalah mengelola Kaza Plaza yang berdiri diatas lahan seluas 25.420 m² yang terdiri dari Pasar Tradisional, Pasar Modern (Mall), Trade Center, dan Hotel yang berlokasi di Jalan Tambahrejo Kecamatan Simokerto, Kapas Krampung, Kota Surabaya. Pengelolaan tersebut berdasarkan akta perjanjian bangun operasi dan transfer serah (BOT) antara PT Gitanusa Sarana Niaga dengan PD Pasar Surya notaris Noor Irawati, S.H., No.141 tanggal 21 Juni 2014.

Jangka waktu perjanjian tersebut adalah selama 27 tahun 6 bulan terhitung dari tanggal 10 Januari 2005 sampai dengan tanggal 10 Juli 2032 atau sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Penggunaan Lahan.

Berdasarkan surat permohonan perpanjangan jangka waktu perjanjian BOT No. 012/DIRUT/XII/2017 tanggal 22 Desember 2017 PT Gitanusa Sarana Niaga telah mengajukan permohonan perpanjangan atas kerjasama tersebut menjadi berakhir pada bulan Juni 2063.

Sampai penerbitan laporan keuangan konsolidasi ini, PT Gitanusa Sarana Niaga belum mendapat tanggapan atas surat permohonan perpanjangan jangka waktu perjanjian BOT tersebut.

**Perjanjian bangun operasi dan transfer (BOT)
dengan PD Pasar Surya - PT Hasta Kreasimandiri
(entitas anak)**

Saat ini operasional PT Hasta Kreasimandiri adalah mengelola Ocean Square yang berdiri diatas lahan seluas 23.280 m² yang terdiri dari Pasar Tradisional, Pasar Modern (Mall), Trade Center, Kondotel, dan Hotel yang berlokasi di Balikpapan Ocean Square, Balikpapan, Kalimantan Timur. Pengelolaan tersebut berdasarkan akta perjanjian bangun operasi dan transfer serah (BOT) antara PT Hasta Kreasimandiri dengan PD Pasar Surya dengan perjanjian kerjasama addendum No. 060/LGL/HKM-PKS/XII/2004 tanggal 15 Desember 2004.

Jangka waktu perjanjian tersebut adalah selama 25 tahun terhitung dari bulan Desember 2004 sampai dengan bulan November 2034 atau sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Penggunaan Lahan.

The term of the agreement counted from date May 28, 2018 until the July 10, 2032 as stated in the agreement letter No. 008/PKS/PP-GSN/V/2018.

PT Gitanusa Sarana Niaga (subsidiary) current operation is to manage Kaza Plaza which stands on an area of 25,420 m² consisting of the Traditional Market, Modern Market (Mall), Trade Center and Hotel located at Jalan Tambahrejo, Simokerto, Kapas Krampung, Surabaya City. The operating is based on the agreement deed of build, operate and transfer (BOT) between PT Gitanusa Sarana Niaga with PD Pasar Surya by notary Noor Irawati, S.H., No.141 dated June 21, 2014.

The term of the agreement is for 27 years 6 months commencing from January 10, 2005 up to July 10, 2032 or since the signing of Minutes of Land Use Handover.

Based on a request the extension of BOT agreement term letter No. 012/DIRUT/XII/2017 dated December 22, 2017 PT Gitanusa Sarana Niaga have proposed an extension of the cooperation being ended in June 2063.

Until the issuance of this consolidated financial report, PT Gitanusa Sarana Niaga has not received a response to the letter requesting for a term extension of BOT.

**Agreement on operation, operate and transfer
(BOT) with PD Pasar Surya - PT Hasta
Kreasimandiri (subsidiary)**

PT Hasta Kreasimandiri's current operation is to manage Ocean Square which stands on an area of 23,280 m² square meters consisting of the Traditional Market, Modern Market (Mall), Trade Center, Condotel and Hotel located at Balikpapan Ocean Square, Balikpapan, East Kalimantan. The operating is based on the agreement deed of build, operate and transfer (BOT) between PT Hasta Kreasimandiri with PD Pasar Surya with of the joint venture addendum No. 060/LGL/HKM-PKS/XII/2004 dated December 15, 2004.

The term of the agreement is for 25 years commencing from December 2004 until November 2034 or since the signing of Minutes of Land Use Handover.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Berdasarkan surat permohonan perpanjangan jangka waktu perjanjian BOT No. 260/HKM/XII/2017 tanggal 22 November 2017, PT Hasta Kreasimandiri telah mengajukan permohonan perpanjangan atas kerjasama tersebut menjadi berakhir pada bulan November 2064.

Sampai penerbitan laporan keuangan konsolidasi ini, PT Hasta Kreasimandiri masih dalam proses atas surat permohonan perpanjangan jangka waktu perjanjian BOT tersebut.

Based on a request the extension of BOT agreement term letter No. 260/HKM/XII/2017 dated November 22, 2017, PT Hasta Kreasimandiri have proposed an extension of the cooperation being ended in November 2064.

Until the issuance of this consolidated financial report, PT Hasta Kreasimandiri is still in the process of requesting for a term extension of BOT agreement.

44. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN

44. CATEGORIES AND CLASSES OF FINANCIAL INSTRUMENTS

	31 Desember/ December 31, 2022		
	Aset pada biaya	Liabilitas pada biaya	
	perolehan	perolehan	
	diamortisasi/	diamortisasi/	
	Assets at	Liabilities at	
	amortized cost	amortized cost	
<u>Aset keuangan lancar</u>			<u>Current financial assets</u>
Kas dan setara kas	1.482.260.092.259	-	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - bersih			Trade accounts receivables - net
Pihak berelasi	211.270.549.204	-	Related party
Pihak ketiga	2.370.019.726.548	-	Third parties
Piutang lain-lain			Other receivables
Pihak berelasi	67.435.083.607	-	Related parties
Pihak ketiga	33.223.689.178	-	Third parties
<u>Aset keuangan tidak lancar</u>			<u>Non-current financial assets</u>
Piutang usaha			Trade account receivables
Pihak berelasi	75.513.600.000	-	Related party
Pihak ketiga	1.284.843.924.640	-	Third parties
<u>Liabilitas keuangan jangka pendek</u>			<u>Current financial liabilities</u>
Utang usaha			Trade payables
Pihak berelasi	-	942.284.009.427	Related parties
Pihak ketiga	-	1.501.727.604.762	Third parties
Utang lain-lain			Other payable
Pihak berelasi	-	1.057.831.608.064	Related parties
Pihak ketiga	-	296.861.677.111	Third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	527.691.799.071	Accrued expenses
Utang bank	-	992.099.454.182	Bank loans
Uang muka pelanggan	-	716.683.854.418	Advance from customer
Pendapatan diterima dimuka	-	19.583.674.206	Unearned revenue
Bagian liabilitas jangka panjang yang			<u>Long term liabilities - current portion</u>
jatuh tempo dalam satu tahun			Lease liabilities
Liabilitas sewa	-	400.062.855	Bank loans
Utang bank	-	576.868.507.871	Medium term notes
Surat utang jangka menengah	-	30.000.000.000	Bonds payable
Utang obligasi	-	683.565.000.000	

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

31 Desember/ December 31, 2022		
Aset pada biaya perolehan diamortisasi/ Assets at amortized cost	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ Liabilities at amortized cost	
<u>Liabilitas keuangan jangka panjang</u>		
Uang muka pelanggan	-	965.270.998.170
Utang lain-lain		
Pihak berelasi	-	6.076.204.803.174
Pihak ketiga	-	87.773.391.950
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun		
Liabilitas sewa	-	174.374.824
Utang bank	-	1.515.574.810.172
Utang obligasi	-	372.479.221.669
Surat utang jangka menengah	-	600.000.000.000
Jumlah	5.524.566.665.436	16.963.074.851.926
<u>Non-current financial liabilities</u>		
Advance from customer		
Other payable		
Related parties		
Third parties		
Long term liabilities - net of current maturity		
Lease liabilities		
Bank loans		
Bonds payable		
Medium term notes		
		Total
31 December/ December 31, 2021		
Aset pada biaya perolehan diamortisasi/ Assets at amortized cost	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ Liabilities at amortized cost	
<u>Aset keuangan lancar</u>		
Kas dan setara kas	1.689.094.320.891	-
Piutang usaha		
Pihak berelasi	143.508.023.974	-
Pihak ketiga	1.600.425.187.971	-
Piutang lain-lain		
Pihak berelasi	63.848.450.535	-
Pihak ketiga	28.229.715.176	-
<u>Aset keuangan tidak lancar</u>		
Piutang usaha		
Pihak berelasi	143.276.125.230	-
Pihak ketiga	698.445.078.941	-
<u>Liabilitas keuangan jangka pendek</u>		
Utang usaha		
Pihak berelasi	-	1.232.364.433.419
Pihak ketiga	-	1.251.074.526.406
Utang lain-lain		
Pihak berelasi	-	295.000.000.000
Pihak ketiga	-	323.276.963.301
Biaya yang masih harus dibayar	-	511.569.631.182
Utang bank	-	115.679.828.837
Uang muka pelanggan	-	990.749.438.609
Pendapatan diterima dimuka	-	13.612.219.897
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun		
Liabilitas sewa	-	400.062.855
Utang bank	-	748.720.255.738
Surat utang jangka menengah	-	120.000.000.000
Utang obligasi	-	1.809.308.803.026
<u>Current financial assets</u>		
Cash and cash equivalents		
Trade accounts receivables		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Non-current financial assets		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		
Related parties		
Third parties		
Current financial liabilities		
Trade accounts payable		
Related parties		
Third parties		
Other payables		
Related party		
Third parties		
Non-current financial liabilities		
Trade accounts receivable		
Related party		
Third parties		
Other receivables		

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
*(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)*

	31 December/ December 31, 2021	
	Aset pada biaya perolehan diamortisasi/ Assets at amortized cost	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ Liabilities at amortized cost
<u>Liabilitas keuangan jangka panjang</u>		
Uang muka pelanggan	-	767.933.398.387
Utang lain-lain		
Pihak berelasi	-	5.710.528.969.941
Pihak ketiga	-	88.109.315.316
Liabilitas jangka panjang -		
setelah dikurangi bagian yang		
jatuh tempo dalam satu tahun		
Liabilitas sewa	-	616.329.487
Utang bank	-	1.703.257.465.485
Utang obligasi	-	719.698.509.899
Surat utang jangka menengah	-	30.000.000.000
Jumlah	4.366.826.902.718	16.431.900.151.785
		Total
<i>Non-current financial liabilities</i>		
<i>Advances from customer</i>		
<i>Other payables</i>		
<i>Related party</i>		
<i>Third parties</i>		
<i>Long term liabilities -</i>		
<i>net of current maturity</i>		
<i>Lease liabilities</i>		
<i>Bank loans</i>		
<i>Bonds payable</i>		
<i>Medium-term notes</i>		

45. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

Manajemen risiko modal

Tujuan Grup dalam mengelola permodalan adalah untuk mempertahankan kelangsungan usaha Grup guna memberikan imbal hasil kepada pemegang saham dan manfaat kepada pemangku kepentingan lainnya serta menjaga struktur modal yang optimal untuk mengurangi biaya modal.

Grup secara aktif dan rutin menelaah dan mengelola struktur permodalan untuk memastikan struktur modal dan hasil pengembalian ke pemegang saham yang optimal, dengan mempertimbangkan kebutuhan modal masa depan dan efisiensi modal Grup, profitabilitas masa sekarang dan yang akan datang, proyeksi arus kas operasi, proyeksi pengeluaran barang modal dan proyeksi peluang investasi yang strategis. Untuk mempertahankan atau menyesuaikan struktur modal, Grup menyesuaikan jumlah dividen yang dibayar kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau menjual aset untuk mengurangi utang.

Grup memonitor permodalan berdasarkan rasio gearing konsolidasian dan rasio laba yang disesuaikan terhadap bunga konsolidasian. Rasio gearing dihitung dengan membagi utang bersih dengan jumlah modal. Utang bersih dihitung dari jumlah pinjaman (termasuk pinjaman jangka pendek dan jangka panjang yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian) dikurangi kas dan setara kas. Jumlah modal dihitung dari "ekuitas" seperti yang ada pada laporan posisi keuangan konsolidasian ditambah utang.

45. FINANCIAL INSTRUMENT, FINANCIAL RISK AND CAPITAL RISK MANAGEMENTS

Capital risk managements

The Group's objectives in managing capital are to maintain the Group's ability to continue going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital.

The Group actively and regularly reviews and manages its capital structure to ensure optimal capital structure and shareholder returns, taking into consideration the future capital requirements and capital efficiency of the Group, prevailing and projected profitability, projected operating cash flows, projected capital expenditures and projected strategic investment opportunities. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amount of dividends paid to shareholders, issue new shares or sell assets to reduce debt.

The Group monitors capital on the basis of the Company's consolidated gearing ratio and consolidated interest cover. The gearing ratio is calculated as net debt divided by total capital. Net debt is calculated as total borrowings (including current and non-current borrowings as shown in the consolidated statement of financial position) less cash and cash equivalents. Total capital is calculated as "equity" as shown in the consolidated statement of financial position plus net debt.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated)

Rasio pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Jumlah Liabilitas	17.257.435.445.777	16.588.283.290.255	<i>Total Liabilities</i>
Dikurangi:			<i>Less:</i>
Kas dan setara kas	1.482.260.092.259	1.689.094.320.891	<i>Cash and cash equivalents</i>
Liabilitas bersih	<u>15.775.175.353.518</u>	<u>14.899.188.969.364</u>	<i>Net Liabilities</i>
Jumlah ekuitas	4.555.564.002.892	4.498.143.793.320	<i>Total equity</i>
Rasio pinjaman bersih terhadap modal	<u>3,46</u>	<u>3,31</u>	<i>Net debt to equity ratio</i>

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

Grup memandang bahwa risiko merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari operasional usaha. Seiring bahwa keberhasilan usaha juga ditentukan oleh efektivitas pengelolaan risiko, manajemen terus berupaya untuk meningkatkan kemampuan manajemen risiko melalui pendekatan yang proaktif dan terencana.

Grup telah mengidentifikasi risiko keuangan utama yang dihadapi Grup adalah sebagai berikut:

i. Manajemen risiko mata uang asing

Pengaruh dari selisih nilai tukar mata uang asing tidak signifikan.

ii. Manajemen risiko tingkat suku bunga

Grup tidak terekspos secara signifikan terhadap risiko tingkat suku bunga pinjaman, namun demikian Grup tetap melakukan monitoring secara ketat terhadap kemungkinan terjadinya perubahan suku bunga pinjaman.

iii. Manajemen risiko kredit

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan cadangan kerugian, mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

Selain itu, Grup terekspos terhadap risiko kredit dalam kaitannya dengan jaminan keuangan yang diberikan kepada bank oleh Grup. Eksposur maksimum Grup dalam hal ini adalah jumlah maksimum yang harus dibayar Grup jika jaminan tersebut ditarik.

The ratios as at December 31, 2022 and 2021 are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Jumlah Liabilitas	17.257.435.445.777	16.588.283.290.255	<i>Total Liabilities</i>
Dikurangi:			<i>Less:</i>
Kas dan setara kas	1.482.260.092.259	1.689.094.320.891	<i>Cash and cash equivalents</i>
Liabilitas bersih	<u>15.775.175.353.518</u>	<u>14.899.188.969.364</u>	<i>Net Liabilities</i>
Jumlah ekuitas	4.555.564.002.892	4.498.143.793.320	<i>Total equity</i>
Rasio pinjaman bersih terhadap modal	<u>3,46</u>	<u>3,31</u>	<i>Net debt to equity ratio</i>

Financial risk management objectives and policies

The Group perceives that risk is by nature an indivisible part of business operation. Realizing that business success is also determined on the effectiveness of risk management, therefore management continually strive to improve the risk management capability through proactive and systematic approach.

The Group identified the main financial risk facing the Group are as follows:

i. Foreign currency risk management

The effect of foreign exchange currency differences is not significant.

ii. Interest rate risk management

The Group is not significantly exposed to interest rate risks of loans, the Group remained closely monitoring the possibility of changes in interest rates.

iii. Credit risk management

The carrying amount of financial assets recorded in the consolidated financial statements, net of any allowance for losses, represents the Group's exposure to credit risk.

In addition, the Group is exposed to credit risk in relation to financial guarantees given to banks provided by the Group. The Group's maximum exposure in this respect is the maximum amount the Group could have to pay if the guarantee is called upon.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Kerangka peringkat risiko kredit kini Grup terdiri dari kategori berikut:

The Group's current credit risk grading framework comprises the following categories:

Kategori/ Category	Deskripsi/Description	Dasar pengakuan ECL/ Basis for recognizing ECL
Lancar/ <i>Performing</i>	Pihak lawan memiliki risiko gagal bayar yang rendah dan tidak memiliki tunggakan./ <i>The counterparty has a low risk of default and does not have any past-due amounts.</i>	ECL 12 bulan/ <i>12-month ECL</i>
Dicadangkan/ <i>Doubtful</i>	Jumlah yang tertunggak > 30 hari atau telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal./ <i>Amount is >30 days past due or there has been a significant increase in credit risk since initial recognition.</i>	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk/ <i>Lifetime ECL - not credit-impaired</i>
Gagal bayar/ <i>In default</i>	Jumlah yang tertunggak > 90 hari atau ada bukti yang mengindikasikan aset mengalami penurunan nilai kredit./ <i>Amount is >90 days past due or there is evidence indicating the asset is credit-impaired.</i>	ECL sepanjang umur - kredit memburuk/ <i>Lifetime ECL - credit-impaired</i>
Penghapusan/ <i>Write-off</i>	Ada bukti yang mengindikasikan bahwa debitur dalam kesulitan keuangan yang buruk dan Grup tidak memiliki prospek pemulihan yang realistik./ <i>There is evidence indicating that the debtor is in severe financial difficulty and the Group has no realistic prospect of recovery.</i>	Saldo dihapuskan/ <i>Amount is written off</i>

iv. Manajemen risiko likuiditas

Risiko likuiditas merupakan risiko Grup tidak dapat memenuhi liabilitasnya pada saat jatuh tempo.

Grup memonitor secara ketat arus kas masuk dan arus kas keluar untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran liabilitas yang jatuh tempo.

Berikut ini adalah ikhtisar umur liabilitas keuangan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan:

iv. *Liquidity risk management*

Liquidity risk is the risk when The Group is unable to meet liabilities as the due falls.

The Group closely monitors cash inflows and outflows to ensure the availability of funds to meet the needs of a liability payments are due.

The following is aging summary of financial liabilities based on undiscounted contractual payments:

Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	1 sampai 3 bulan/ 1 to 3 months	3 bulan sampai 1 tahun/ 3 months to 1 year	1 sampai 5 tahun/ 1 to 5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total	31 Desember/ December 31, 2022
Tanpa bunga							
Utang usaha							
Pihak berelasi	-	-	942.284.009.427	-	-	942.284.009.427	Non-interest bearing Trade accounts payable
Pihak ketiga	-	-	1.501.727.604.762	-	-	1.501.727.604.762	Related parties Third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	-	296.861.677.111	87.773.391.950	-	384.635.069.061	Other payables - third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	527.691.799.071	-	-	527.691.799.071	Accrued expenses Unearned revenues
Pendapatan diterima dimuka	-	-	19.583.674.206	-	-	19.583.674.206	Advances from customer Fixed interest rate instruments
Uang muka pelanggan	-	-	716.683.854.418	965.270.998.170	-	1.681.954.852.588	Bank loans - short term Bank loans - long term
Instrumen suku bunga tetap							
Utang bank - jangka pendek	5,10%-12,50%	7.780.355.614	790.227.377.895	195.745.114.974	-	993.752.848.483	Other payable - related party Lease liabilities Medium-term notes Bonds payable
Utang bank - jangka panjang	7,75%-16%	83.730.167.138	167.460.334.276	553.571.504.242	1.531.153.494.122	2.335.915.499.778	Total
Utang lain-lain - pihak berelasi	9,5%	-	1.085.856.608.064	6.653.444.259.476	-	7.739.300.867.540	
Liabilitas sewa	10%	43.641.817	87.283.634	436.418.170	87.283.634	654.627.255	
Surat berharga jangka menengah	9,25%-11,25%	5.122.500.000	10.245.000.000	695.125.000.000	-	710.492.500.000	
Utang obligasi	9%-11,15%	179.995.827.917	380.515.994.583	177.104.312.500	413.433.291.667	1.151.049.426.667	
Jumlah		276.672.492.486	1.348.535.990.388	6.712.671.576.945	9.651.162.719.019	17.989.042.778.838	

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

31 Desember/ December 31, 2021							
Tingkat bunga efektif rata-rata terimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	1 sampai 3 bulan/ 1 to 3 months	3 bulan sampai 1 tahun/ 3 months to 1 year	1 sampai 5 tahun/ 1 to 5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total	
Tanpa bunga							Non-interest bearing
Utang usaha							Trade accounts payable
Pihak berelasi	-	-	1.232.364.433.419	-	-	1.232.364.433.419	Related parties
Pihak ketiga	-	-	1.251.074.526.406	-	-	1.251.074.526.406	Third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	-	323.276.963.301	88.109.315.316	-	411.386.278.617	Other payables - third parties
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	511.569.631.182	-	-	511.569.631.182	Accrued expenses
Pendapatan diterima dimuka	-	-	13.612.219.897	-	-	13.612.219.897	Unearned revenues
Uang muka pelanggan	-	-	990.749.436.809	767.933.398.387	-	1.758.682.836.996	Advances from customer
Instrumen suku bunga tetap							Fixed interest rate instruments
Utang bank - jangka pendek	9%-16%	879.785.124	50.090.948.189	68.616.499.474	-	-	Bank loans - short term
Utang bank - jangka panjang	9%-16%	109.651.921.268	219.303.842.536	1.784.269.670.753	134.792.487.900	3.005.351.021.235	Bank loans - long term
Utang lain-lain - pihak berelasi	9,5%	-	-	323.025.000.000	6.253.029.222.085	6.576.054.222.085	Other payables - related party
Liabilitas sewa	10%	8.469.936	16.058.133	448.886.188	1.069.217.136	-	Lease liabilities
Surat berharga jangka menengah	9,5%-11,25%	1.372.500.000	2.745.000.000	12.352.500.000	143.992.500.000	-	Medium-term notes
Utang obligasi	9%-11,15%	318.426.062.500	810.434.421.250	751.701.092.500	786.523.582.500	2.667.085.158.750	Bonds payable
Jumlah		430.338.738.828	1.082.590.270.108	6.236.124.289.754	9.824.926.906.177	134.792.487.900	Total

Grup memiliki berbagai aset keuangan seperti piutang usaha dan piutang lain-lain, kas dan setara kas, yang timbul secara langsung dari kegiatan usaha Perusahaan.

Berikut ini adalah ikhtisar umur aset keuangan yang belum jatuh tempo dan yang lewat jatuh tempo pada akhir periode pelaporan tetap tidak mengalami penurunan nilai:

The Group has various financial assets such as trade and other receivables, cash and cash equivalents, which arise directly from the Company's operations.

The following is the summary of financial assets not due and over due and at the end of the reporting period remain no impairment in value:

31 Desember/ December 31, 2022						
Tingkat bunga efektif rata-rata terimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	1 sampai 3 bulan/ 1 to 3 months	3 bulan sampai 1 tahun/ 3 months to 1 year	1 sampai 5 tahun/ 1 to 5 years	Jumlah/ Total	
Tanpa bunga						Non-interest bearing
Kas	-	-	1.477.847.910	-	-	Cash on hand
Piutang usaha						Trade accounts receivables - net
Pihak berelasi	-	-	211.270.549.204	75.513.600.000	286.784.149.204	Related party
Pihak ketiga	-	-	2.370.019.726.548	1.284.843.924.640	3.654.863.651.188	Third parties
Piutang lain-lain						Other receivables
Pihak berelasi	-	-	67.435.083.607	-	67.435.083.607	Related parties
Pihak ketiga	-	-	33.223.689.178	-	33.223.689.178	Third parties
Instrumen suku bunga variabel						Variable interest rate instruments
Bank	-	165.630.529.680	-	-	165.630.529.680	Cash in banks
Instrumen suku bunga tetap						Fixed interest rate instruments
Deposito berjangka	2,63% - 5,25%	-	1.317.161.250.529	-	-	Time deposits
Jumlah		-	1.484.269.628.119	2.681.949.048.537	1.360.357.524.640	Total

31 Desember/ December 31, 2021						
Tingkat bunga efektif rata-rata terimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	1 sampai 3 bulan/ 1 to 3 months	3 bulan sampai 1 tahun/ 3 months to 1 year	1 sampai 5 tahun/ 1 to 5 years	Jumlah/ Total	
Tanpa bunga						Non-interest bearing
Kas	-	-	1.867.258.782	-	-	Cash on hand
Piutang usaha						Trade accounts receivables
Pihak berelasi	-	-	143.508.023.974	143.276.125.230	286.784.149.204	Related party
Pihak ketiga	-	-	1.600.425.187.971	698.445.078.941	2.298.870.266.912	Third parties
Piutang lain-lain						Other receivables
Pihak berelasi	-	-	63.848.450.535	-	63.848.450.535	Related parties
Pihak ketiga	-	-	28.229.715.176	-	28.229.715.176	Third parties
Instrumen suku bunga variabel						Variable interest rate instruments
Bank	-	148.063.653.913	-	-	148.063.653.913	Cash in banks
Instrumen suku bunga tetap						Fixed interest rate instruments
Deposito berjangka	3% - 6,75%	-	1.588.144.764.990	-	1.588.144.764.990	Time deposits
Jumlah		-	1.738.075.677.685	1.836.011.377.656	841.721.204.171	Total

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Nilai wajar instrumen keuangan

Kecuali disebutkan pada tabel berikut ini, manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan yang dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya karena bersifat jangka pendek atau memakai suku bunga pasar:

	31 December/ December 31, 2022		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	
MTN I PT PP Properti Tbk Tahun 2014 - Jatuh Tempo Tahun 2023	30.000.000.000	29.128.391.023	MTN I PT PP Properti Tbk year 2014 - Maturity 2023
MTN XV PT PP Properti Tbk Tahun Tahun 2022 - Jatuh Tempo Tahun 2025	300.000.000.000	239.223.841.217	MTN XV PT PP Properti Tbk year 2022- Maturity 2025
MTN XVI PT PP Properti Tbk Tahun Tahun 2022 - Jatuh Tempo Tahun 2025	300.000.000.000	232.933.622.629	MTN XVI PT PP Properti Tbk year 2022- Maturity 2025
Jumlah	630.000.000.000	501.285.854.869	Total
Utang Obligasi	1.056.044.221.669	1.057.044.646.831	Bonds payable
Jumlah	1.686.044.221.669	1.558.330.501.700	Total
	31 Desember/ December 31, 2021		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	
MTN I PT PP Properti Tbk Tahun 2014 - Jatuh Tempo Tahun 2023	30.000.000.000	27.397.260.274	MTN I PT PP Properti Tbk year 2014 - Maturity 2023
MTN XIV PT PP Properti Tbk Tahun 2019 - Jatuh Tempo Tahun 2022	120.000.000.000	112.827.776.405	MTN XIV PT PP Properti Tbk year 2019- Maturity 2022
Jumlah	150.000.000.000	140.225.036.679	Total
Utang Obligasi	2.534.465.000.000	2.529.007.312.925	Bonds payable
Jumlah	2.684.465.000.000	2.669.232.349.604	Total

Teknik penilaian dan asumsi yang diterapkan untuk tujuan pengukuran nilai wajar.

Estimasi nilai wajar didasarkan pada nilai diskonto dari arus kas masa datang yang disesuaikan untuk mencerminkan risiko pihak dalam perjanjian (untuk aset keuangan) dan risiko kredit Grup (untuk liabilitas keuangan). Piutang/utang pihak berelasi, liabilitas sewa pembiayaan, liabilitas keuangan lain-lain jangka panjang dan aset keuangan lain- lain jangka panjang, diukur menggunakan Level 2 sedangkan investasi jangka panjang yang diklasifikasikan sebagai investasi tersedia untuk dijual yang nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal diukur menggunakan Level 3 dalam hirarki nilai wajar yang mencerminkan harga perolehan yang dibayar.

Fair values of financial instruments

Except as detailed in the following table, management considers that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities recorded at amortized cost in the consolidated financial statements approximate their fair values because of their short-term maturities or they carry market interest rate:

	31 December/ December 31, 2022		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	
MTN I PT PP Properti Tbk Tahun 2014 - Jatuh Tempo Tahun 2023	30.000.000.000	29.128.391.023	MTN I PT PP Properti Tbk year 2014 - Maturity 2023
MTN XV PT PP Properti Tbk Tahun Tahun 2022 - Jatuh Tempo Tahun 2025	300.000.000.000	239.223.841.217	MTN XV PT PP Properti Tbk year 2022- Maturity 2025
MTN XVI PT PP Properti Tbk Tahun Tahun 2022 - Jatuh Tempo Tahun 2025	300.000.000.000	232.933.622.629	MTN XVI PT PP Properti Tbk year 2022- Maturity 2025
Jumlah	630.000.000.000	501.285.854.869	Total
Utang Obligasi	1.056.044.221.669	1.057.044.646.831	Bonds payable
Jumlah	1.686.044.221.669	1.558.330.501.700	Total
	31 Desember/ December 31, 2021		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	
MTN I PT PP Properti Tbk Tahun 2014 - Jatuh Tempo Tahun 2023	30.000.000.000	27.397.260.274	MTN I PT PP Properti Tbk year 2014 - Maturity 2023
MTN XIV PT PP Properti Tbk Tahun 2019 - Jatuh Tempo Tahun 2022	120.000.000.000	112.827.776.405	MTN XIV PT PP Properti Tbk year 2019- Maturity 2022
Jumlah	150.000.000.000	140.225.036.679	Total
Utang Obligasi	2.534.465.000.000	2.529.007.312.925	Bonds payable
Jumlah	2.684.465.000.000	2.669.232.349.604	Total

Valuation techniques and assumptions applied for the purposes of measuring fair value.

Estimated fair value is based on discounted value of future cash flows adjusted to reflect counterparty risk (for financial assets) and the Group's credit risk (for financial liabilities). Due from/to related parties, obligations under finance lease, other non-current financial liabilities and other non-current financial assets are measured using Level 2 while long-term investments classified as available for sale whose fair values cannot be reliably measured are measured using Level 3 of Fair Value Hierarchy which represent consideration payment or cost.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Pengukuran nilai wajar diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian

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. Hirarki nilai wajar terdiri dari sebagai berikut:

- Level 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasi (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
- Level 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasi yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga); dan
- Level 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

Surat utang jangka menengah dan utang obligasi yang dimiliki Grup masuk ke dalam level 2.

Tidak ada transfer antara Level 1 dan 2 pada periode berjalan.

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 teknik penilaian. Tujuan dari penggunaan teknik penilaian adalah untuk menetapkan harga transaksi yang terbentuk pada tanggal pengukuran dalam sebuah transaksi pertukaran yang wajar dengan pertimbangan bisnis normal. Teknik 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 dan model harga opsi (*option pricing model*).

Fair value measurement hierarchy of the Group's assets and liabilities

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 judgment, and may affect the valuation of the assets and liabilities being measured and their placement the fair value hierarchy. The fair value hierarchy consists as follows:

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

Medium-term notes and bonds owned by the Group are into level 2.

There were no transfers between Level 1 and 2 during the period.

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 and option pricing models.

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

Jika terdapat teknik penilaian yang biasa digunakan oleh para peserta pasar untuk menentukan harga dari instrumen dan teknik tersebut telah didemonstrasikan untuk menyediakan estimasi yang andal atas harga yang diperoleh dari transaksi pasar yang aktual, entitas menggunakan teknik tersebut. Teknik penilaian yang dipilih memanfaatkan sebanyak mungkin atas input pasar dan sedikit mungkin atas input yang spesifik untuk entitas (*entity-specific inputs*). Teknik tersebut memperhitungkan semua faktor yang akan dipertimbangkan oleh peserta pasar dalam menentukan sebuah harga dan selaras dengan metode ekonomis yang dapat diterima untuk penilaian suatu instrumen keuangan.

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.

46. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS AKTIVITAS INVESTASI DAN PENDANAAN NONKAS

- a. Pada tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021, Grup melakukan transaksi investasi yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas dan tidak termasuk dalam laporan arus kas konsolidasian dengan rincian sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31, 2022	31 Desember/ December 31, 2021	
Penambahan aset tetap melalui utang usaha	42.416.433.826	92.030.242.884	<i>Addition of property and equipment through trade payables</i>
Penambahan properti investasi melalui utang usaha	169.000.000	-	<i>Addition of investment property through trade payables</i>
Pelepasan aset tetap melalui utang usaha	248.177.790.000	-	<i>Disposal of property and equipment through trade payables</i>

- b. Tabel di bawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari pendanaan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021, sebagai berikut:

46. SUPPLEMENTAL DISCLOSURES ON NONCASH INVESTING AND FINANCING ACTIVITIES

- a. In years ended December 31, 2022 and 2021, the Group's has investment transactions that did not affect cash and cash equivalents and hence not included in the consolidated statements of cash flows with details as follows:

	2022			
	1 Januari/ January 1, 2022	Arus kas/ Cash flows	Lainnya/ Others	31 Desember/ December 31, 2022
Utang lain-lain pihak berelasi	6.005.528.969.941	1.128.507.441.297	-	7.134.036.411.238
Surat utang jangka menengah	150.000.000.000	480.000.000.000	-	630.000.000.000
Utang obligasi	2.529.007.312.925	(1.475.500.000.000)	2.536.908.744	1.056.044.221.669
Utang bank	2.567.657.550.060	516.885.222.165	-	3.084.542.772.225
Total liabilitas dari aktivitas pendanaan	<u>11.252.193.832.926</u>	<u>649.892.663.462</u>	<u>2.536.908.744</u>	<u>11.904.623.405.132</u>

Other payables
Related party
Medium-term notes
Bonds payables
Bank loans
Total liabilities from financing activities

PT PP PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT PP PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah,
unless otherwise stated

	2021				
	1 Januari/ January 1, 2021	Arus kas/ Cash flows	Lainnya/ Others	31 Desember/ December 31, 2021	
Utang lain-lain pihak berelasi	3.146.641.117.902	3.665.528.969.940	(806.641.117.901)	6.005.528.969.941	Other payables Related party
Surat utang jangka menengah	830.000.000.000	(680.000.000.000)	-	150.000.000.000	Medium-term notes
Utang obligasi	2.808.765.414.970	(282.000.000.000)	2.241.897.955	2.529.007.312.925	Bonds payables
Utang bank	2.832.117.661.506	(264.460.111.446)	-	2.567.657.550.060	Bank loans
Total liabilitas dari aktivitas pendanaan	9.617.524.194.378	2.439.068.858.494	(804.399.219.946)	11.252.193.832.926	Total liabilities from financing activities

47. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PELAPORAN

Pada tanggal 20 Januari 2023, Grup telah melunasi pokok utang beserta bunga Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap IV Tahun 2022 Seri A yang jatuh tempo pada tanggal 24 Januari 2023 sebesar Rp177.100.000.575.

Pada tanggal 24 Februari 2023, Grup telah melunasi pokok utang beserta bunga Obligasi Berkelanjutan II PP Properti Tahap I Tahun 2020 Seri A yang jatuh tempo pada tanggal 27 Februari 2023 sebesar Rp378.914.421.250.

48. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 7 Maret 2023.

47. SIGNIFICANT EVENTS AFTER THE REPORTING DATE

On January 20, 2023, the Group has fully repaid principal and interest of PP Properti Sustainable Bond Phase IV Year 2022 Series A which was matured on January 24, 2023 amounting Rp177.100.000.575.

On February 24, 2023, the Group has fully repaid principal and interest of PP Properti Sustainable Bond Phase I Year 2020 Series A which was matured on February 27, 2023 amounting Rp378,914,421,250.

48. MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statement and supplementary information were the responsibility of the management, and were approved by the Directors and authorized for issued on March 7, 2023.



PROPERTI
Beyond Space

PT PP PROPERTI Tbk.

A Subsidiary of PT PP (Persero) Tbk.

Plaza PP 7th floor

Jl. Letjend. TB. Simatupang No. 57,
Pasar Rebo, Jakarta 13760 - Indonesia

Phone : +62-21-877 92 734 (Hunting)
Fax : +62-21-877 92 947

www.pp-properti.com