



PT. BUKIT DARMO PROPERTY TBK

SURVIVE TO THRIVE

2020
ANNUAL REPORT
LAPORAN TAHUNAN



PT. BUKIT DARMO PROPERTY TBK

SURVIVE TO THRIVE

2020
ANNUAL REPORT
LAPORAN KEUANGAN

DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENT

03

Ikhtisar Kinerja 2020 *Summary of 2020 Performance*

16	Profil Perseroan <i>Company Profile</i>
17	Visi dan Misi <i>Vision and Mission</i>
18	Sekilas Perusahaan <i>Company at Glance</i>
20	Kegiatan Usaha <i>Business</i>
21	Proyek - Proyek <i>Projects</i>
31	Struktur Organisasi <i>Organizational Structure</i>
33	Struktur Perusahaan <i>Company Structure</i>
34	Tentang Anak Perusahaan <i>About Subsidiaries</i>
05	Ikhtisar Keuangan <i>Financial Summary</i>
37	Dewan Perseroan <i>Board of Company Information</i>
09	Ikhtisar Kinerja Saham <i>Share Perfomance</i>
44	Informasi Korporasi & Pemegang Saham <i>Corporate Information & Shareholders</i>
10	Laporan Dewan Komisaris <i>Report of the Board of Commissioners</i>
46	Lembaga Penunjang Pasar Modal <i>Capital Market Supporting Institution</i>
13	Laporan Direksi <i>Report of the Board of Directors</i>
47	Penghargaan <i>Awards</i>

03

Profil Perseroan *Company Profile*

16	Profil Perseroan <i>Company Profile</i>
17	Visi dan Misi <i>Vision and Mission</i>
18	Sekilas Perusahaan <i>Company at Glance</i>
20	Kegiatan Usaha <i>Business</i>
21	Proyek - Proyek <i>Projects</i>
31	Struktur Organisasi <i>Organizational Structure</i>
33	Struktur Perusahaan <i>Company Structure</i>
34	Tentang Anak Perusahaan <i>About Subsidiaries</i>
05	Ikhtisar Keuangan <i>Financial Summary</i>
37	Dewan Perseroan <i>Board of Company Information</i>
09	Ikhtisar Kinerja Saham <i>Share Perfomance</i>
44	Informasi Korporasi & Pemegang Saham <i>Corporate Information & Shareholders</i>
10	Laporan Dewan Komisaris <i>Report of the Board of Commissioners</i>
46	Lembaga Penunjang Pasar Modal <i>Capital Market Supporting Institution</i>
13	Laporan Direksi <i>Report of the Board of Directors</i>
47	Penghargaan <i>Awards</i>

50

Analisis & Pembahasan Manajemen *Management Discussion and Analysis*

50	Analisis & Pembahasan Manajemen <i>Management Discussion and Analysis</i>
51	Tinjauan Bisnis Umum <i>Business & Operational Review</i>
51	Tinjauan Perekonomian 2020 <i>2020 Economic Overview</i>
55	Strategi Pertumbuhan <i>Growth Strategy</i>
55	Prospek usaha <i>Bussiness Prospects</i>
56	Tinjauan Pemasaran <i>Marketing Overview</i>
56	Strategi Usaha <i>Bussiness Strategy</i>
57	Strategi Pemasaran & Penjualan <i>Marketing & Sales Strategy</i>
59	Tinjauan Bisnis Unit Pendukung <i>Supporting Business Units Review</i>
59	Sumber Daya Manusia <i>Human Resource Development</i>
62	Teknologi Informasi <i>Information Technology</i>
63	Analisis Laporan Posisi Keuangan <i>Financial Position Analysis</i>
88	Tanggung Jawab Sosial Perusahaan <i>Corporate Social Responsibility</i>
88	Perkara penting yang sedang dihadapi perusahaan <i>Material Litigations Faced by the Company</i>
83	Sistem Pedoman Pelaporan Pelanggaran <i>Violation Reporting Guidelines System</i>
85	Nilai-Nilai Perseroan <i>Company Values</i>
86	Budaya Perusahaan <i>Corporate Culture</i>

88

Tanggung Jawab Sosial Perusahaan *Corporate Social Responsibility*



PT. BUKIT DARMO PROPERTY TBK



01

IKHTISAR KINERJA 2020

SUMMARY OF 2020 PERFORMANCE

IKHTISAR KEUANGAN

FINANCIAL HIGHLIGHTS

LAPORAN LABA RUGI	2018	2019	2020	GROWTH	PROFIT AND LOSS STATEMENT
Pendapatan	36.070	35.174	19.559	(44,39%)	Revenues
Laba / (Rugi) Kotor	(2.739)	(701)	(12.108)	(1627,25%)	Gross profit / (Loss)
Laba / (Rugi) Sebelum Taksiran Penghasilan (Beban) Pajak	(32.311)	(28.323)	(29.802)	(5,22%)	Profit / (Loss) before Provision for Tax Income (Expenses)
Laba / (Rugi) Tahun Berjalan	(36.654)	(30.944)	(31.050)	(0,34%)	Profit / (Loss) for the Year
Keuntungan / (Kerugian) Aktuarial atas Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	350	404	930	130,20%	Actuarial Gain / (Loss) on Employee Benefits Liability
Laba / (Rugi) Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan Kepada :					Profit / (Loss) of the Current Year Attributable to :
Pemilik Entitas Induk	(36.642)	(30.919)	(31.032)	(0,37%)	Owner of Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali	(11,8)	(24,9)	(17,7)	28,92%	Non-Controlling Interest
Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif yang Dapat Diatribusikan Kepada :	(36.303)	(30.540)	(30.120)	1,38%	Total Comprehensive Income (loss) Attributable to :
Pemilik Entitas Induk	(36.291)	(30.514)	(30.103)	1,35%	Owner of Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali	(12,5)	(25,4)	(17)	30,31%	Non-Controlling Interest
NERACA	2018	2019	2020	GROWTH	BALANCE SHEET
Aset					Assets
Kas dan Setara Kas	4.795	64.569	28.089	(56,50%)	Cash and Cash Equivalents
Piutang	3.221	1.134	1.877	65,52%	Trade receivables
Persediaan	210.024	249.413	267.324	7,18%	Inventories
Aset Tetap	9.575	7.258	5.109	(29,61%)	Fixed Assets
Investasi Properti	517.709	495.168	476.234	(3,82%)	Investment Property
Aset Lain-lain	18.213	12.46	12.207	(2,06%)	Other Assets
Jumlah Aset	763.537	830.006	790.840	(4,72%)	Total Assets
Liabilitas dan Ekuitas					Liabilities & Stockholders' Equity
Hutang Bank	141.562	141.502	141.462	(0,03%)	Bank loan
Uang muka pelanggan	0	1.917	3.533	84,30%	Sales Advance
Hutang lain-lain	158.587	175.195	164.514	(6,10%)	Other liabilities
Jumlah Liabilitas	300.149	318.614	309.509	(2,86%)	Total Liabilities
Hak minoritas	18	(7)	(24,5)	250,00%	Minority interest
Jumlah Ekuitas	463.387	511.392	481.331	(5,88%)	Total Stockholder's Equity
Rasio Keuangan					Financial Ratios
Laba / (Rugi) terhadap Jumlah Aset	(4,8%)	(3,70%)	(3,93%)		Return on Assets
Laba / (Rugi) terhadap Ekuitas	(7,9%)	(6,05%)	(6,45%)		Return on Equity
Liabilitas terhadap Ekuitas	64,7%	62,30%	64,30%		Liability to Equity
Liabilitas terhadap Jumlah Aset	39,3%	38,38%	39,14%		Liability to Assets
Marjin Laba / (Rugi) Kotor	(7,5%)	(1,99%)	(61,91%)		Gross Profit / (Loss) Margin
Marjin Laba / (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan	(89,5%)	(80,52%)	(152,37%)		Pre-tax Profit / (Loss) Margin
Marjin Laba / (Rugi) Bersih	(101,6%)	(87,97%)	(158,75%)		Net Profit / (Loss) Margin
Rasio Lancar	33%	70,55%	50,64%		Current Ratio
Rasio Cepat	6,7%	39,47%	20,52%		Quick Ratio

(Dalam jutaan Rupiah)

(In Million Rupiah)

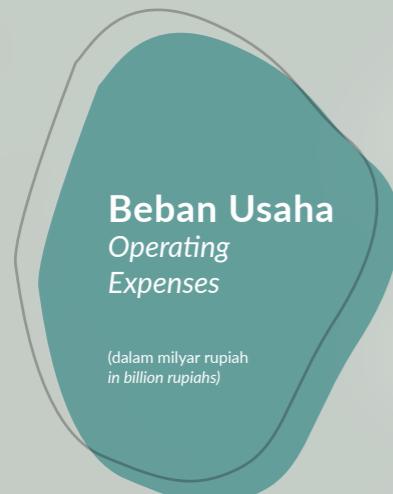
IKHTISAR KEUANGAN FINANCIAL HIGHLIGHTS



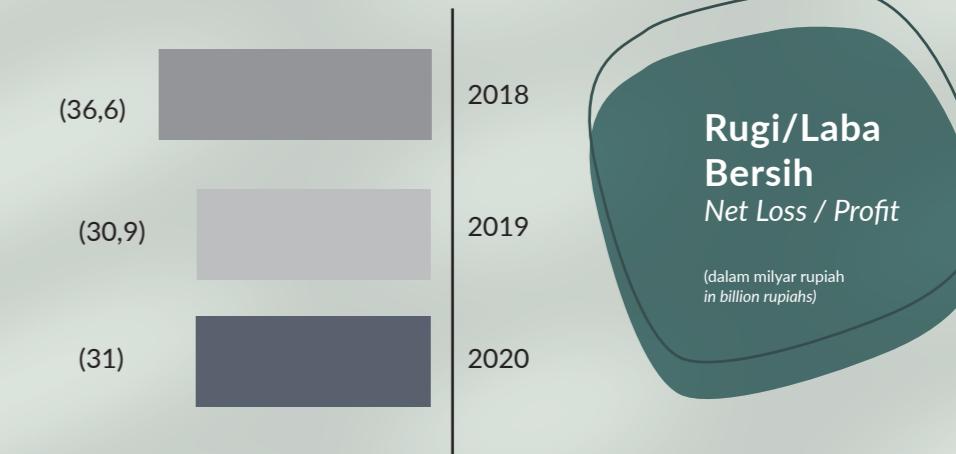
2018	36
2019	35,2
2020	19,5



2018	1,9
2019	0,9
2020	2,2



2018	36,02
2019	31,4
2020	21,2



IKHTISAR KINERJA SAHAM

SHARE PERFORMANCE

20
19**Kronologi Pencatatan Saham**

Saham Perseroan dicatatkan dan mulai diperdagangkan pada tanggal 15 Juni 2007 di Bursa Efek Indonesia (dahulu Bursa Efek Jakarta) sejumlah 2.000.000.000 (dua miliar) lembar saham biasa atas dengan nilai nominal Rp. 100,- (seratus rupiah) setiap saham dengan harga perdana Rp. 120,- (seratus dua puluh rupiah) setiap sahamnya dan sejumlah 1.400.000.000 lembar waran dengan harga pelaksanaan Rp. 135,- (seratus tiga puluh lima) setiap warannya.

Jangka waktu pelaksanaan waran tersebut adalah 17 Desember 2007 sampai dengan 14 Juni 2010. Hingga 31 Desember 2018, jumlah penebusan waran sebanyak Rp. 1.290.527.282 lembar saham senilai Rp. 174.058.806.496,-

Pada tanggal 15 November 2019, Perseroan melaksanakan Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dengan menerbitkan 683.000.000 (enam ratus delapan puluh tiga juta) lembar saham dengan harga pelaksanaan Rp 115,-. Pihak yang menjadi investor adalah PT. Primantara Wisesa Sejahtera yang telah menyertakan dana sebesar Rp 78.545.000.000,- dan masih memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan.

Hasil Perdagangan Saham***Listing of Stocks***

Company's shares were listed and traded on June 15, 2007 at the Indonesian Stock Exchange (formerly Jakarta Stock Exchange) as much as 2,000,000,000 (two billion) ordinary shares with a nominal value of Rp. 100,- (one hundred rupiahs) each share, the issued price was Rp. 120,- (one hundred twenty rupiahs) each share and also as many as 1,400,000,000 warrants with the price of Rp. 135,- (one hundred and thirty-five rupiahs) each warrant.

The implementation period of the warrants was from December 17, 2007 until June 14, 2010. As of December 31, 2017, the number of Warrant redemption was as much as 1,290,527,282 shares equivalent to Rp. 174,058,806,496,-

On November 15, 2019, the Company implemented private placement by issuing 683,000,000 (six hundred eighty three million) shares at an exercise price of Rp 115,-. The party that became the investor was PT. Primantara Wisesa Sejahtera that has deposited funds in the amount of Rp. 78,545,000,000 and still has an affiliation with the Company.

Share Trading Performance

Kuartal Quarter	Terendah Lowest Price	Tertinggi Highest Price	Penutup Closing	Volume Volume	Jumlah Saham Beredar Number of shares outstanding	Kapitalisasi Pasar (Rp) Market Capitalization (Rp)
I	61	65	62	471.700	6.830.992.252	423.521.519.624
II	58	60	58	14.900	6.830.992.252	396.197.550.616
III	57	58	57	900	6.830.992.252	389.366.558.364
IV	52	64	61	465.700	7.513.992.252	458.353.527.372

Kuartal Quarter	Terendah Lowest Price	Tertinggi Highest Price	Penutup Closing	Volume Volume	Jumlah Saham Beredar Number of shares outstanding	Kapitalisasi Pasar (Rp) Market Capitalization (Rp)
I	50	60	50	751.900	7.513.992.252	375.699.612.600
II	50	59	59	159.000	7.513.992.252	443.325.542.868
III	50	53	51	399.000	7.513.992.252	383.213.604.852
IV	50	59	51	1.656.100	7.513.992.252	383.213.604.852

LAPORAN DEWAN KOMISARIS

REPORT OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

Para Pemegang Saham & Pemangku Kepentingan yang Terhormat,

Our respected Shareholders Stakeholders,

Perkenankanlah Saya memanjatkan Puji & syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa oleh karena penyertaan dan rahmat Nya di tahun 2020.

Allow me to extend Our gratitude and praise to God Almighty for His inclusion and mercy in 2020.

Tinjauan Ekonomi Global dan Indonesia

Pandemi Covid-19 sangat menekan perekonomian global dan nasional, sehingga perlambatan pertumbuhan ekonomi dan dampak sosial akan benar benar dirasakan selama bertahun tahun yang akan datang.

Di tahun 2020 ini ekonomi dunia mengalami kontraksi sebesar 4,3 %, Namun demikian, Bank Dunia menilai kinerja perekonomian tahun mendatang pun masih lebih rendah bila dibandingkan dengan proyeksi sebelum pandemi Covid-19 yang memperkirakan pertumbuhan ekonomi berada di kisaran 5%.

Demikian juga pertumbuhan Ekonomi Nasional juga mengalami kontraksi sebesar 2,07 %, dimana secara struktur ekonomi Indonesia didominasi di pulau Jawa sebanyak 58,75%, dengan kinerja ekonomi yang mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 2,51 %.

Perseroan merasakan dampak yang luar biasa dengan adanya Pandemi Covid-19, yang secara langsung berdampak pada anjloknya penjualan dan penyewaan properti yakni mal, kantor dan apartemen, dan dampak tersebut tentunya akan memerlukan waktu yang lama untuk pemulihannya.

Dan tentunya Perseroan mengharapkan Pandemi Covid - 19 dapat segera teratasi, perseroan juga melihat keseriusan pemerintah dalam melakukan program Vaksinasi masal dan diikuti negara lainnya yang semua mengharuskan warganya mendapatkan Vaksin Covid - 19.

Global and Indonesia Economic Overview

The Covid-19 pandemic has severely suppressed the global and national economies, so that slowing economic growth and social impacts will truly be felt for years to come.

In 2020, the world economy experienced a contraction of 4.3%. However, the World Bank assesses that the economic performance for the coming year will still be lower than the projection before the Covid-19 pandemic, which estimates economic growth to be in the range of 5%.

Likewise, the National Economic growth also experienced a contraction of 2.07%, where structurally, the Indonesian economy was dominated by the island of Java as much as 58.75%, with the economic performance experiencing a growth contraction of 2.51%.

The Company felt a tremendous impact with the Covid-19 Pandemic, directly impacting the decline in sales and rental properties, namely malls, offices, and apartments. This impact will undoubtedly take a long time to recover.

And obviously, the Company hopes that the Covid-19 Pandemic can be resolved soon. The Company also sees the government's seriousness in carrying out the mass vaccination program and is followed by other countries that all require their citizens to get the Covid-19 Vaccine.

Penilaian Terhadap Kinerja Direksi

Dewan Komisaris menilai bahwa kinerja jajaran direksi di tahun 2020 berjalan baik, meskipun ditengah kondisi perlambatan ekonomi akibat pandemi Covid - 19 yang berdampak terhadap bisnis properti perseroan, dan Dewan Komisaris juga mengapresiasi langkah Direksi di dalam menerapkan strategi internal dan menguatkan posisi perseroan agar tetap bertahan di masa Pandemi Covid - 19.

Pada tahun 2020 pendapatan perseroan sebesar Rp. 19,5 miliar menurun dari tahun 2019 sebesar Rp. 15,6 miliar atau 44 %, dengan Rugi Bersih di tahun 2020 sebesar Rp. 31 miliar, kerugian meningkat dari tahun sebelumnya sebesar Rp. 106 juta atau 0,3% dari Rugi Bersih tahun 2019 sebesar Rp. 30,9 miliar.

Tata Kelola Perusahaan & Sistem Whistleblowing

Secara aktif Dewan Komisaris melakukan pengawasan terhadap GCG (Good Corporate Governance) perseroan, agar dapat mendukung semua strategi perseroan dalam menjalankan bisnisnya.

Komite Audit bersama dengan Tim Audit Internal terus menjalankan fungsi pengawasan dengan baik, dan memberikan laporan terhadap hasil pengawasan tersebut serta mengawasi atas tindak lanjut Manajemen atas hasil temuan yang ada.

Komite Audit terus melakukan pengawasan terhadap WBS (Whistleblowing System) agar mendukung GCG perseroan, yang pada akhirnya juga akan berdampak positif bagi bisnis perseroan.

Komposisi Dewan Komisaris

Pada kesempatan ini Dewan Komisaris menyampaikan rasa duka yang mendalam atas berpulangnya Bapak Robby Sumampow, (Komisaris Utama Perseroan) pada tanggal 11 Oktober 2020, kami Dewan Komisaris, Manajemen, serta Karyawan merasa sangat kehilangan atas kepergian Beliau, dan kami semua berharap agar segala amal baiknya diterima di sisi Tuhan Yang Maha Esa.

Dengan berpulangnya Bapak Robby Sumampow, maka komposisi Dewan Komisaris Perseroan saat ini menjadi 4 orang, yakni :

Wakil Komisaris Utama	:	Ibu Leotine Ierma Agustina Sumampow
Komisaris	:	Bapak Agus Widagdo
Komisaris Independen	:	Bapak Letjend. (purn) Tarub
Komisaris Independen	:	Bapak Eddy Sukamto

Assessment of the Performance of the Board of Directors

The Board of Commissioners considered that the performance of the board of directors in 2020 was going well, despite the economic slowdown due to the Covid-19 pandemic, which had an impact on the company's property business, and the Board of Commissioners also appreciates the steps of the Board of Directors in implementing internal strategies and strengthening the company's position to remain in the company during the Covid Pandemic - 19.

In 2020, the company's revenue was Rp. 19.5 billion decreased from 2019, amounting to Rp. 15.6 billion or 44%, with a Net Loss in 2020 of Rp. 31 billion. The loss increased from the previous year of Rp. 106 million or 0.3% of the 2019 Net Loss of Rp. 30.9 billion.

Corporate Governance & Whistleblowing System

The Board of Commissioners actively supervises the company's GCG (Good Corporate Governance) to support all of the company's strategies in running its business.

The Audit Committee and the Internal Audit Team continue to carry out their supervisory function properly, provide reports on the supervision results, and supervise the Management's follow-up on the findings.

The Audit Committee continues to supervise the WBS (Whistleblowing System) to support the company's GCG, which will also have a positive impact on the company's business.

Composition of the Board of Commissioners

On this occasion, the Board of Commissioners expresses deep sorrow for the passing of Mr. Robby Sumampow (President Commissioner of the Company) on October 11, 2020. We, the Board of Commissioners, Management, and Employees, feel very lost for his departure. We all hope that all his good deeds are accepted on the side of God Almighty.

With the passing of Mr. Robby Sumampow, the current composition of the Company's Board of Commissioners has become four people, namely:

Vice President Commissioner	:	Mrs. Leotine Ierma Agustina Sumampow
Commissioner	:	Mr. Agus Widagdo
Independent Commissioner	:	Mr. Lt. Gen. (ret) Tarub
Independent Commissioner	:	Mr. Eddy Sukamto

Komisaris Utama digantikan oleh istri alm. Bapak Robby Sumampow yakni Ibu Endang Lestari Pujiastuti yang telah diputuskan dalam RUPSLB pada tanggal 26 Januari 2021.

Arahan Terhadap Dewan Direksi

Dewan Komisaris telah menerima dan mengkaji segala rencana strategi perseroan di tahun mendatang yang telah disusun oleh Direksi, agar Perseroan tetap berkerja secara optimal meskipun saat ini Industri Properti menghadapi tantangan yang paling berat karena Pandemi Covid-19. Dewan Komisaris tetap memberikan semangat kepada Dewan Direksi agar tetap melihat kesempatan dan terus berinovasi untuk pertumbuhan perseroan.

Penutup

Sebagai Penutup, Dewan Komisaris menyampaikan terima kasih yang sebesar besarnya kepada jajaran Direksi, dan segenap karyawan atas dedikasi, kerja keras, dan loyalitas di sepanjang tahun 2020 ini, dan kami juga sampaikan terima kasih kepada para Pemegang Saham, Pemangku Kepentingan, Mitra Bisnis, atas semua dukungannya kepada Perseroan.

Akhir kata tetap sehat, tetap berusaha, dan kiranya Tuhan Yang Maha Esa memberikan yang terbaik buat kita semua. Terima Kasih.

The wife of the late replaced the President Commissioner. Mr. Robby Sumampow, namely Mrs. Endang Lestari Pujiastuti, was decided in the EGMS on January 26, 2021.

Direction to the Board of Directors

The Board of Commissioners has received and reviewed all of the Company's strategic plans for the coming year that the Board of Directors has prepared so that the Company continues to work optimally even though the Property Industry is currently facing the most demanding challenges due to the Covid-19 Pandemic. The Board of Commissioners continues to encourage the Board of Directors to keep seeing opportunities and continue to innovate for the Company's growth.

Closure

For closure, the Board of Commissioners would like to express its profound gratitude to the Board of Directors and all employees for their dedication, hard work, and loyalty throughout 2020, and we would also like to thank the Shareholders, Stakeholders, Business Partners for all of its support to the Company.

Finally, stay healthy, keep trying, and may God Almighty give the best for us all. Thank you.

Atas nama Dewan Komisaris,
On behalf of the Board of Commissioners,



Agus Widagdo
Komisaris / Commissioner

LAPORAN DEWAN DIREKSI

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

Perkenankan Saya atas nama Dewan Direksi memanjatkan Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, dan salam hormat Kami sampaikan kepada seluruh pemegang saham dan pemangku kepentingan Perseroan.

Dalam kesempatan ini Perseroan menyampaikan duka cita yang mendalam atas berpulangnya Bapak Robby Sumampow (Komisaris Utama) pada tanggal 11 Oktober 2020, kami tentunya sangat kehilangan Beliau sebagai pribadi luar biasa yang selalu mengedepankan prinsip kerja keras, semangat dan integritas tinggi. Kiranya semuanya itu akan menjadi teladan bagi kami, agar kedepan perseroan terus berjalan dengan baik & bertumbuh.

Perekonomian Indonesia

Sebagaimana yang kita ketahui bersama bahwa Perekonomian Indonesia di tahun 2020 mengalami kontraksi pertumbuhan ekonomi sebesar 2,07 % akibat pandemi Covid -19 yang tidak kunjung berakhir, sehingga berdampak buruk terhadap pertumbuhan bisnis properti di tanah air.

Pandemi Covid 19 sangat mempengaruhi kinerja properti khususnya Mal, Perkantoran, dan Apartemen, yang kesemuanya itu berdampak terhadap perolehan pendapatan Perseroan di tahun 2020, dan dapat kita lihat imbas pandemi membuat bisnis Mal menjadi merosot tajam dikarenakan sepinya pengunjung Mal yang turun hampir 50-70% yang secara langsung berdampak terhadap bisnis tenant kami, dimana pengunjung saat ini lebih banyak menggunakan teknologi digital / aplikasi online untuk memenuhi kebutuhannya sehingga tidak perlu datang ke pusat perbelanjaan ataupun Mal.

Penerapan Pembatasan Sosial Berskala Besar akibat pandemi Covid - 19 juga mengubah perilaku konsumen yang tidak lagi berminat pada Apartemen dan cenderung untuk membeli rumah (landed), dan akibat PSBB tersebut mengurangi ketertarikan konsumen untuk membeli maupun menyewa unit Perkantoran dikarenakan perusahaan mengharuskan para pegawai bekerja dari rumah.

Kondisi tersebut akan menjadi tantangan bagi Perseroan di tahun yang akan datang, dimana Perseroan akan bersikap selektif dalam mengambil kebijakan strategis.

Kinerja Perseroan

Sepanjang tahun 2020 Perseroan, mencatatkan pendapatan sebesar Rp. 19,5 miliar menurun sebesar Rp. 15,6 miliar atau 44 % dari pendapatan tahun 2019. Penurunan pendapatan diakibatkan banyaknya penyewa/pelanggan yang meminta potongan harga sewa dan service charge sebagai dampak dari Pandemi Covid - 19.

Allow me on behalf of the Board of Directors to extend our gratitude to God Almighty and our respectful greetings to all shareholders and stakeholders of the Company.

On this occasion, the Company expressed deep condolences for the passing of Mr. Robby Sumampow (President Commissioner) on October 11, 2020. We certainly miss him as an extraordinary person who always puts forward the principles of hard work, passion, and high integrity. Hopefully, all of these will be examples for us, so that in the future the Company will continue to run well & grow.

Indonesian economy

As we all know, the Indonesian economy in 2020 experienced a contraction of economic growth of 2.07% due to the never-ending Covid -19 pandemic, which had a negative impact on the development of the property business in the country.

The Covid 19 pandemic dramatically affected the property's performance, especially malls, offices, and apartments, all of which had an impact on the Company's revenue in 2020. We can see that the effects of the pandemic have made the mall business decline sharply due to the lack of mall visitors who have fallen by almost 50-70%, which directly impacts our tenant business, where visitors currently use more digital technology / online applications to meet their needs, so they don't have to come to shopping centers or malls.

The application of Large-Scale Social Restrictions due to the Covid-19 pandemic has also changed consumers who are no longer interested in apartments and tend to buy houses (landed). As a result, PSBB reduces consumer interest in purchasing or renting Office units because companies require their employees to work from home.

This condition will be a challenge for the Company in the coming years, where the Company will be selective in making strategic policies.

Company Performance

Throughout 2020 the Company recorded an income of Rp. 19.5 billion decreased by Rp. 15.6 billion or 44% of revenue in 2019. The decline in income was due to many tenants/customers asking for rental discounts and service charges due to the Covid - 19 Pandemic.

Pendapatan sewa mal di tahun 2020 sebesar Rp. 8,2 miliar menurun dari tahun sebelumnya sebesar Rp. 9,6 miliar atau 54%, pendapatan service charge sebesar Rp. 9,5 miliar di tahun 2020 menurun dari tahun sebelumnya sebesar Rp. 5,5 miliar atau 36,5%.

Dengan Beban Usaha tahun 2020 yang ditanggung sebesar Rp. 18,7 miliar, beban usaha tersebut menurun sebesar Rp. 8,6 miliar atau 31,4 % dari tahun 2019 adalah sebesar Rp. 27,3 miliar.

Rugi Bersih yang dialami perseroan di tahun 2020 adalah sebesar Rp. 31 miliar, meningkat dari tahun sebelumnya sebesar Rp. 106 juta atau 0,3%, dari kerugian bersih tahun 2019 sebesar Rp. 30,9 miliar.

Perubahan Komposisi Anggota Dewan Direksi

Komposisi Dewan Direksi sesuai dengan keputusan RUPS LB tertanggal 14 Agustus 2020, yakni Direktur Utama Bapak Reza Herman Surjaningrat yang tidak lagi menjabat dan digantikan oleh Bapak Hendro Sumampow, dan Direktur Ibu Marcia Sumampow yang tidak lagi menjabat digantikan oleh Ibu Ielenna Sumampow, kami ucapan terima kasih kepada Bapak Reza Herman Surjaningrat dan Ibu Marcia Sumampow atas kontribusinya kepada Perseroan dan sukses selalu kepada mereka.

Komposisi Dewan Direksi menjadi :

Direktur Utama : Bapak Hendro Sumampow
Wakil Direktur Utama: Ibu Ielenna Adrienne Sumampow
Direktur : Ibu Ielenna Sumampow
Direktur : Bapak Brasada Chandra

Langkah Strategis

Perseroan tetap optimis di tahun mendatang industri properti akan terus bangkit seiring dengan komitmen pemerintah untuk melawan Pandemi Covid - 19 dengan melakukan vaksinasi masal, penerapan Undang - Undang Cipta Kerja (UU Ciptaker) yang diharapkan mampu memangkas birokrasi perizinan dan kepastian pengadaan lahan, dan bagi Perseroan tentunya juga akan memanfaatkan lahan perseroan yang belum dikembangkan agar sesuai dengan permintaan pasar di masa pandemi ini.

Perseroan melihat kedepan akan minat investor dengan adanya permintaan akan ruang perkantoran dan hunian apartemen yang nyaman dan ramah lingkungan, akan menjadi sebuah peluang yang strategis di dunia pascacovid dan menjadi landasan bagi pemulihian industri properti tanah air.

Untuk pusat perbelanjaan Mall khususnya Perseroan di masa pandemi terus meningkatkan kenyamanan dan berbagai aktivitas akan dilakukan di dalam seperti program belanja, acara - acara komunitas yang menarik, sehingga akan menjadi destinasi yang menarik bagi pengunjung dan tentu saja tetap memperhatikan protokol kesehatan di masa pandemi ini.

Proyek hotel perseroan tetap berlanjut untuk diselesaikan meskipun sempat terhenti dikarenakan kekhawatiran industri perhotelan yang terpuruk akibat pandemi ini, Perseroan tetap optimis kedepan industri perhotelan dapat bertumbuh seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan optimisme dari pemerintah untuk melawan wabah Covid- 19.

Mall rental income in 2020 was Rp. 8.2 billion decreased from the previous year of Rp. 9.6 billion or 54%, service charge income of Rp. 9.5 billion in 2020, decreased from the previous year of Rp. 5.5 billion or 36.5%.

With the 2020 operating expenses borne by Rp. 18.7 billion, the operating expenses decreased by Rp. 8.6 billion or 31.4% of 2019 amounted to Rp. 27.3 billion.

The net loss experienced by the Company in 2020 was Rp. 31 billion, an increase from the previous year of Rp. 106 million or 0.3% of the 2019 net loss of Rp. 30.9 billion.

Changes in the Composition of the Board of Directors

The composition of the Board of Directors is following the decision of the Extraordinary General Meeting of Shareholders dated August 14, 2020, namely President Director Mr. Reza Herman Surjaningrat, who is no longer serving and replaced by Mr. Hendro Sumampow. Director Mrs. Marcia Sumampow, who is no longer in office replaced by Mrs. Ielenna Sumampow. We thank you to Mr. Reza Herman Surjaningrat and Mrs. Marcia Sumampow for their contribution to the Company and wish them to be a success.

The composition of the Board of Directors becomes:

President Director : Mr. Hendro Sumampow
Deputy President Director : Mrs. Ielenna Adrienne Sumampow
Director : Mrs. Ielenna Sumampow
Director : Mr. Brasada Chandra

Strategic Steps

The Company remains optimistic that in the coming year, the property industry will continue to rise in line with the government's commitment to fighting the Covid-19 Pandemic by carrying out mass vaccinations, implementing the Employment Creation Law (UU Ciptaker), which is expected to cut licensing bureaucracy and certainty of land acquisition, and for the Company. Of course, it will also take advantage of the Company's undeveloped land to suit market demand during this pandemic.

The Company looks forward to the interest of investors with the demand for comfortable and environmentally friendly office space and apartment occupancy, which will become a strategic opportunity in the post-Covid world and become the foundation for the recovery of the country's property industry.

For shopping centers, especially the Company during the pandemic, it continues to improve comfort, and various activities will be carried out in such as shopping programs, exciting community events so that it will become an attractive destination for visitors and, of course, still pay attention to health protocols during this pandemic.

The Company's hotel project continues to be completed even though it was stopped due to fears of the hotel industry, which is worsening due to this pandemic. The Company remains optimistic that in the future, the hotel industry can grow along with economic growth and optimism from the government to fight the Covid-19 outbreak.

Tanggung Jawab Sosial

Saat wabah Covid 19, perseroan turut serta dalam menjalankan protokol kesehatan yang diarahkan oleh pemerintah setempat, dengan menyediakan wastafel dan air bersih untuk cuci tangan, hand sanitizer, masker, face shield serta peralatan UV berbagai jenis dan ditempatkan di semua titik fasilitas umum di kawasan bisnis perseroan untuk mencegah penyebaran Covid-19, dan manajemen serta karyawan diwajibkan mematuhi semua protokol yang diarahkan oleh pemerintah dan turut serta dalam melaksanakan PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar) yang dilakukan dalam beberapa periode oleh pemerintah setempat.

Perseroan juga senantiasa di tahun 2020 melakukan kegiatan kegiatan sosial, keagamaan, kemanusiaan, serta program lingkungan hidup, yang pada akhirnya itu semua akan kembali bermanfaat bagi Perseroan untuk bertumbuh dan berkembang.

Penerapan Tata Kelola Perusahaan

Prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan (GCG) dilakukan secara baik dan tertib dengan terus menjalankan prinsip kewajaran, transparansi, akuntabilitas, dan pertanggung jawaban akan selalu menjadi fondasi bagi Perseroan untuk kinerja yang lebih baik di masa mendatang.

Usaha-usaha penerapan GCG dilakukan oleh semua manajemen dan karyawan di seluruh tingkatan organisasi agar semua memahami fungsi dan peran dengan baik, dalam menerapkan Tata Kelola Perusahaan (GCG) yang baik.

Penutup

Akhir kata, seluruh Dewan Direksi menyampaikan terima kasih kepada manajemen, karyawan perseroan, dan ucapan terima kasih kepada para pemegang saham, pemangku kepentingan, mitra bisnis, pelanggan, regulator, yang telah berkontribusi bagi Perseroan sepanjang tahun 2020 ini.

Dengan dukungan dan optimisme, Perseroan tetap memiliki komitmen yang tinggi sebagai perusahaan properti yang handal dan memberikan yang terbaik bagi bangsa dan negara. Terima Kasih.

Social Responsibility

During the Covid 19 outbreak, the Company carries out health protocols directed by the local government by providing washbasins and clean water for washing hands, hand sanitizers, masks, face shields, and various UV equipment types at all points of public facilities in the Company's business district to prevent the spread of Covid-19, and management and employees are required to comply with all health protocols directed by the government and participate in implementing the PSBB (Large-Scale Social Restrictions), which is carried out for several periods by the local government.

In 2020, the Company also carried out social, religious, humanitarian, and environmental activities, which will all return benefits for the Company to grow and develop.

Implementation of Good Corporate Governance

The principles of Good Corporate Governance (GCG) carried out in an orderly manner by continuing to implement fairness, transparency, accountability, and responsibility will always be the foundation for the Company for better performance in the future.

All management and employees carry out efforts to implement GCG at all levels of the organization to properly understand their functions and roles in implementing Good Corporate Governance (GCG).

Closure

Finally, the entire Board of Directors would like to thank the Company's management and employees and thank the shareholders, stakeholders, business partners, customers, and regulators, who have contributed to the Company throughout 2020.

With support and optimism, the Company remains committed to being a reliable property company that provides the best for the nation and state. Thank you.

Atas nama Dewan Direksi,
On behalf of the Board of Directors,



Hendro Sumampow
Direktur Utama / President Director

02

PROFIL PERSEORAN

COMPANY PROFILE

VISION & MISSION

VISI

Kami memiliki visi untuk menjadi Pengembang Terkemuka di tingkat Nasional maupun Internasional yang mengutamakan kepuasan dan kualitas hidup.

We have a vision to become a Leading Developer at National and International level that prioritizes the life satisfaction and quality.

Misi kami adalah untuk ikut serta secara nyata mengisi pembangunan yang bermutu dan bernilai, menyediakan lingkungan hidup yang nyaman dan berkelas, serta memberikan peluang keuntungan yang baik bagi para investor / pebisnis.

Our mission is to significantly participate in doing an excellent and valuable development, providing a comfortable and classy environment, as well as providing good profit opportunities for investors / businessmen.

MISI

Perseroan merupakan suatu Perseroan terbatas dengan nama PT. Adhibaladika yang didirikan berdasar hukum Negara Republik Indonesia dan berdomisili di Surabaya. PT. Adhibaladika didirikan dengan Akta No. 11 tanggal 12 Juli 1989 di hadapan Sugino Saputra, sebagai pengganti dari Budiarti Karnadi, S.H., Notaris di Jakarta yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI) berdasarkan Surat Keputusan No. C2-7737.HT.01.01-TH.89 tanggal 22 Agustus 1989. Didaftarkan dalam Buku Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya di bawah No. 1376/1989 dan No. 1377/1989, keduanya tertanggal 4 Oktober 1989 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 102 tanggal 22 Desember 1989, Tambahan No. 3767.

Anggaran Dasar Perseroan diubah dalam rangka Penawaran Umum kepada Masyarakat, termasuk perubahan nama Perseroan menjadi PT Bukit Darmo Property Tbk. berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT Adhibaladika (Tentang Perubahan Seluruh Anggaran Dasar Dalam Rangka Pemasyarakatan Saham) No.27 tanggal 10 April 2007, dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH., notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. W7-04256 HT.01.04-TH.2007 tanggal 16 April 2007 dan telah diterima dan dicatat dalam Database Sismibakum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia di bawah No. W7-HT.01.04-5178 tanggal 17 April 2007.

Anggaran Dasar Perseroan mengalami perubahan untuk disesuaikan dengan Undang-Uundang Nomor 40 Tahun 2007 dan peraturan pelaksanaannya berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Bukit Darmo Property Tbk. No.3 tanggal 18 Agustus 2008 dibuat oleh Anita Lucia Kendarto,S.H.,M.Kn., Notaris di Pasuruan yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor: AHU-81528.AH.01.02. tahun 2008; tanggal 4 November 2008, serta telah diumumkan dalam Berita Negara No 1, tanggal 2 Januari 2009, Tambahan No. 264.

The Company is a limited liability company under the name of PT. Adhibaladika founded on the laws of the Republic of Indonesia and domiciled in Surabaya. PT. Adhibaladika was established based on the deed no. 11, dated July 12, 1989 in the presence of Sugino Saputra, in lieu of Budiarti Karnadi, SH, a notary domiciled in Jakarta, which has obtained the approval of the Minister of Justice of the Republic of Indonesia (now is a Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia) based on Decree No.C2-7737.HT.01.01-TH.89, dated August 22, 1989. Registered in the Registry Book of the Surabaya District Court No.1376/1989 and No. 1377/1989, both dated October 4, 1989 and published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 102 dated December 22, 1989, Supplement No.3767.

The Company's Articles of Association was changed in order to the Public Offering, including the company's change of name into PT Bukit Darmo Property Tbk. Based on the Minutes Deed of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Adhibaladika (About the Change of all Articles of Associationin the Context of Correctional Stock) No.27, dated April 10, 2007, made by Mrs. Poerbaningsih Adi, SH, a notary in Jakarta, which has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia byDecree No. W7-04 256-TH.2007 HT.01.04, dated April 16, 2007 and has been received and recorded in the database of Sismibakum (Legal Administration System) of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. W7-HT.01.04-5178, dated 17 April 2007.

The Company's Articles of Association has been amended entirely in compliance with the corporate law No. 40 of 2007 and its implementing regulations by the Deed of the Meeting Statementof PT Bukit Darmo Property Tbk. No. 3, dated August 18, 2008 made by Anita Lucia Kendarto, SH, M.Kn., a notary in Pasuruan which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. AHU-81528.AH.01.02. 2008; dated November 4, 2008, and published in the State Gazette No. 1, dated January 2, 2009, Supplement No. 264.

SEKILAS PERUSAHAAN

COMPANY AT A GLANCE



PT. BUKIT DARMO PROPERTY TBK

KANTOR PUSAT : HEADQUARTERS :

Jl. Tanah Abang III No. 6
Petojo Selatan – Gambir, Jakarta
10160
Telp : (62-21) 351 7007

E-mail : corporatesecretary@bukitdarmoproperty.com

ANAK PERUSAHAAN : SUBSIDIARY :

PT Sentra Multi Unggul
Jl. Khairil Anwar No. 21
Darmo - Wonokromo,
Surabaya 60241
Telp. : (62-31) 731 5555
Fax. : (62-31) 731 6666

KANTOR OPERASIONAL : OPERATIONAL OFFICE :

Jl. Mayjend Yono Soewoyo No. 9,
Surabaya
(Mal Lenmarc)
Telp : (62-31) 731 8666

ANAK PERUSAHAAN SENTRA MULTI UNGGUL : SUBSIDIARY OF SENTRA MULTI UNGGUL :

PT Multi Unggul Sejahtera Utama
Jl. Asemka No. 1
Pinangsia – Tamansari, Jakarta Barat
Telp. : (62-21) 632 0070
Fax. : (62-21) 632 0070

PT Mitra Multi Unggul
Jl. Bukit Darmo Golf Blok B. 1-02
Pradah Kalikendal – Dukuh Pakis,
Surabaya 60226
Telp. : (62-31) 732 5555
Fax. : (62-31) 732 6666

Perseroan bergerak di bidang pembangunan, pengembangan, perdagangan dan investasi. Dalam pelaksanaannya, kegiatan usaha yang dikelola Perseroan adalah sebagai berikut :

- Mendirikan dan menjalankan usaha di bidang pembangunan dan pengembangan perumahan, apartemen, perkantoran, pertokoan, tempat rekreasi dan kawasan wisata serta fasilitas-fasilitas yang berkaitan;
- Mendirikan dan menjalankan biro jasa seperti jasa promosi, pengelolaan, pemasaran, usaha jual beli tanah, bangunan - bangunan, apartemen, perkantoran, pertokoan, tempat rekreasi, dan kawasan wisata, termasuk restoran;
- Mendirikan dan menjalankan usaha di bidang perencanaan, pembuatan serta pemeliharaan sarana perumahan, perhotelan, apartemen, perkantoran, pertokoan, tempat rekreasi dan kawasan wisata-wisata, termasuk restoran, lapangan golf, beserta fasilitas terkait;
- Mengoperasikan segala kegiatan dan usaha yang telah disebutkan diatas untuk mencapai tujuan Perseroan sesuai dengan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia yang berlaku.

The Company runs in the field of construction, development, trade and investment. In practice, the businesses operated by the company are as follows :

- Establishing and operating business in construction and development of the housing, apartments, offices, shops, recreational parks and tourism destinations along with their related facilities;
- Establishing and running service bureau such as promotion, management, marketing service, land selling and purchasing service, buildings, apartments, offices, shops, recreational parks, and tourism destinations, including restaurants;
- Establishing and operating businesses in services of design, construction and maintenance of housing, hotels, apartments, offices, shops, recreational parks and tourism destinations, including restaurants, golf courses, along with the associated facilities;
- Operating all activities and businesses listed above to achieve the company's goals in accordance with the valid laws of the Republic of Indonesia.

KEGIATAN USAHA

B U S I N E S S E S

PROYEK-PROYEK

PROJECTS



Lenmarc Mall which is located in West Surabaya is an integral vertical building with Condominium, The Adhiwangsa Golf Residence Suite Hotel & Serviced Residence, Nine Boulevard and Melia Adhiwangsa Hotel. There is a joint access among the mall, apartement and hotels to facilitate the residents of the apartement and Hotel to visit the mall. The mall main entrance is through the street of Bukit Darmo Boulevard, while the main entrance of the apartement is through the neighborhood streets of Bukit Darmo Golf.

LENMARC MALL

Lenmarc Mall yang terletak di Surabaya Barat ini merupakan satu kesatuan bangunan vertikal dengan Kondominium The Adhiwangsa Golf Residence, Suite Hotel & Serviced Residence, Nine Boulevard dan Hotel Melia Adhiwangsa. Terdapat akses penghubung antara Mal dengan Apartemen dan Hotel untuk memudahkan penghuni Apartemen dan Hotel berkunjung ke Mal. Pintu masuk utama Mal adalah melalui Jalan Bukit Darmo Boulevard, sedangkan pintu masuk utama Apartemen melalui jalan lingkungan Bukit Darmo Golf.



Memiliki luas 50.239 m² ini dirancang dengan desain modern minimalist. Keunggulan komparatif dibanding para kompetitor lainnya adalah penekanan pada tenancy mix yang beragam, unik dan yang memiliki brand awareness tinggi. Sistem pemasaran Lenmarc Mall menggunakan sistem sewa, jumlah tarif sewa tenant disesuaikan dengan harga sewa tenant kompetitor. Seluruh bangunan lantai Mal memiliki kemudahan transportasi berupa sistem eskalator dan lift kaca. Selain eskalator di setiap lantai dan 4 lift pengunjung, disediakan juga lift barang yang dapat memindahkan mobil untuk pameran otomotif dan underpass yang melewati bawah Jalan Bukit Darmo Boulevard yang menghubungkan dengan lahan yang ada di seberang lokasi Mall. Lahan tersebut juga bagian dari mall, digunakan untuk event dan konser musik.

Beragam kegiatan promosi untuk meningkatkan trafik pengunjung terus dilakukan, acara-acara yang telah diadakan sepanjang tahun 2020 yaitu Pemeriksaan Kesehatan Melalui Mata, Lomba Menghias Amplop Angpao, Coloring Competition, Imlek Fashion Competition, Talkshow Strategi Bisnis Menghadapi Tantangan 2020, Chinese New Year Celebration, Product Knowledge Sieto, Singing Competition, Parent's Gathering G Center School of Creative, Sanrio Playhouse, Pelantikan Komisi Nasional Perlindungan Anak Jawa Timur, Drum Competition, Berani Gundul Lawan Kanker Pada Anak, Sound Of Music Competition, Pemilihan Putra Putri Pendidikan Jawa Timur, Open Kyokushin Championship, Cha Obi Kuro Obi Gassuku, Halloween Make Up & Costume Parade, Oktofest Singing Competition, Pemilihan Miss VJ, Children Protection, Dance Workout, Pemilihan Unit Alana Hills Regency, Pemilihan Miss Zeer Beauty, Garasi Old Timer Exhibition, Korea Virtual Tour & Winter Expo, Persekutuan Doa Family Blessing, Christmas Fashion Competition, Anniversary Anak Bakat Nusantara, Fashion Competition JF Model Search, Lomba Fashion Busana Pesta

Lenmarc Mall has area of 50.239 m² and is designed with modern minimalist design. The comparative advantage over other competitors is its emphasis on diverse tenancy mix, which has a unique and high brand awareness. Lenmarc Mall marketing system is using the rental system, the rental rates are adjusted to the rental price of tenant competitors. The entire building of the mall has easy transportation systems such as escalators and glass elevators. In addition to escalators on each floor and 4 visitor lifts, Lenmarc Mall also provides freight elevator that can move the car for automotive and an underpass which passes the below part of Bukit Darmo Boulevard street that connect to the existing land in opposite of the mall. The land which is also part of the mall, is used for events and music concert.

Various promotional activities to increase visitor's traffic continue to be made, events that have been held throughout 2020, namely Eye Health Examination, Angpao Decorating Competition, Coloring Competition, Chinese New Year Fashion Competition, Business Strategy Talkshow Facing Challenges of 2020, Chinese New Year Celebration, Sieto Product Knowledge, Singing Competition, Parent's Gathering G Center School of Creative, Sanrio Playhouse, Inauguration of the National Commission for Child Protection in East Java, Drum Competition, Dare to Go Bald Against Child's Cancer, Sound Of Music Competition, The Election of East Java Education Boys and Girls, Open Kyokushin Championship, Cha Obi Kuro Obi Gassuku, Halloween Make Up & Costume Parade, Oktofest Singing Competition, Election of Miss VJ, Children Protection, Dance Workout, Alana Hills Regency Unit Selection, Miss Zeer Beauty Selection, Garasi Old Timer Exhibition, Korea Virtual Tour & Winter Expo, Family Blessing Fellowship, Christmas Fashion Competition, Nusantara Talent Children's Anniversary, JF Model Search Fashion Competition, Party Dress Fashion Competition.



THE ADHIWANGSA GOLFVIEW RESIDENCES



THE ADHIWANGSA GOLF RESIDENCE SUITE HOTEL & SERVICED RESIDENCE

The Adhiwangsa Golf Residence merupakan kondominium kelas atas yang terletak di Jalan Bukit Darmo Boulevard dengan luas sekitar 5,5 ha. Hingga akhir 2020, tingkat okupansinya telah mencapai ± 80% dengan strategi pemasaran penjualan unit maupun sewa dalam jangka waktu tertentu. Pengelolaan operasional dikelola langsung oleh manajemen The Adhiwangsa, bagian dari PT. Bukit Darmo Property Tbk.

Selain menawarkan kenyamanan dan keamanan ekslusif, tersedia pula pemandangan lapangan Bukit Darmo Golf yang hijau dan nyaman. Kondominium ini dibangun dengan kualitas spesifikasi bangunan yang terbaik begitu juga dengan fasilitas yang disediakan meliputi lift, private lobby untuk setiap 2 unit keatas, dilengkapi dengan sistem keamanan 24 jam serta sarana rekreasi dan olahraga yang lengkap yaitu kolam renang, playground dan fitness center.

Berlokasi di pusat lingkungan hunian kelas atas Surabaya Barat menjadikan lokasi kondominium ini sangat tepat untuk sasaran mix use development. Diiringi pertumbuhan pembangunan yang pesat, Perseroan melihat adanya peluang untuk memenuhi kebutuhan gaya hidup metropolis dengan konsep desain elegan yang berestetika tinggi. Konsep mix use development yang bertaraf internasional dan terintegrasi ini merupakan terobosan yang dibidik oleh Perseroan dalam mengembangkan karya yang inovatif dan berdaya saing.

Seiring dengan perekonomian yang meningkat, pertumbuhan apartemen dan kondominium di area Surabaya Barat juga meningkat pesat. Begitu pula dengan trend lifestyle saat ini dimana masyarakat ingin memiliki tempat tinggal yang nyaman dan praktis menjadikan The Adhiwangsa Golf Residence sebagai tempat tinggal yang layak diperhitungkan.

The Adhiwangsa Golf Residence is an upscale condo which is located in Bukit Darmo Boulevard Street with an area of about 5.5 ha. At the end of 2020 , the occupancy rate has reached ± 80% with sales marketing strategy as well as the rental unit within a certain period. Operational management is managed directly by the management of The Adhiwangsa, part of PT. Bukit Darmo Property Tbk.

In addition to offering exclusive comfort and security, there is also a view of the green and comfortable Bukit Darmo Golf. The Condominium was built with the best quality of building specifications. Facilities provided include elevators, private lobby for every 2 units above are equipped with 24-hour security system as well as leisure facilities and a fully equipped gym and a swimming pool and fitness center.

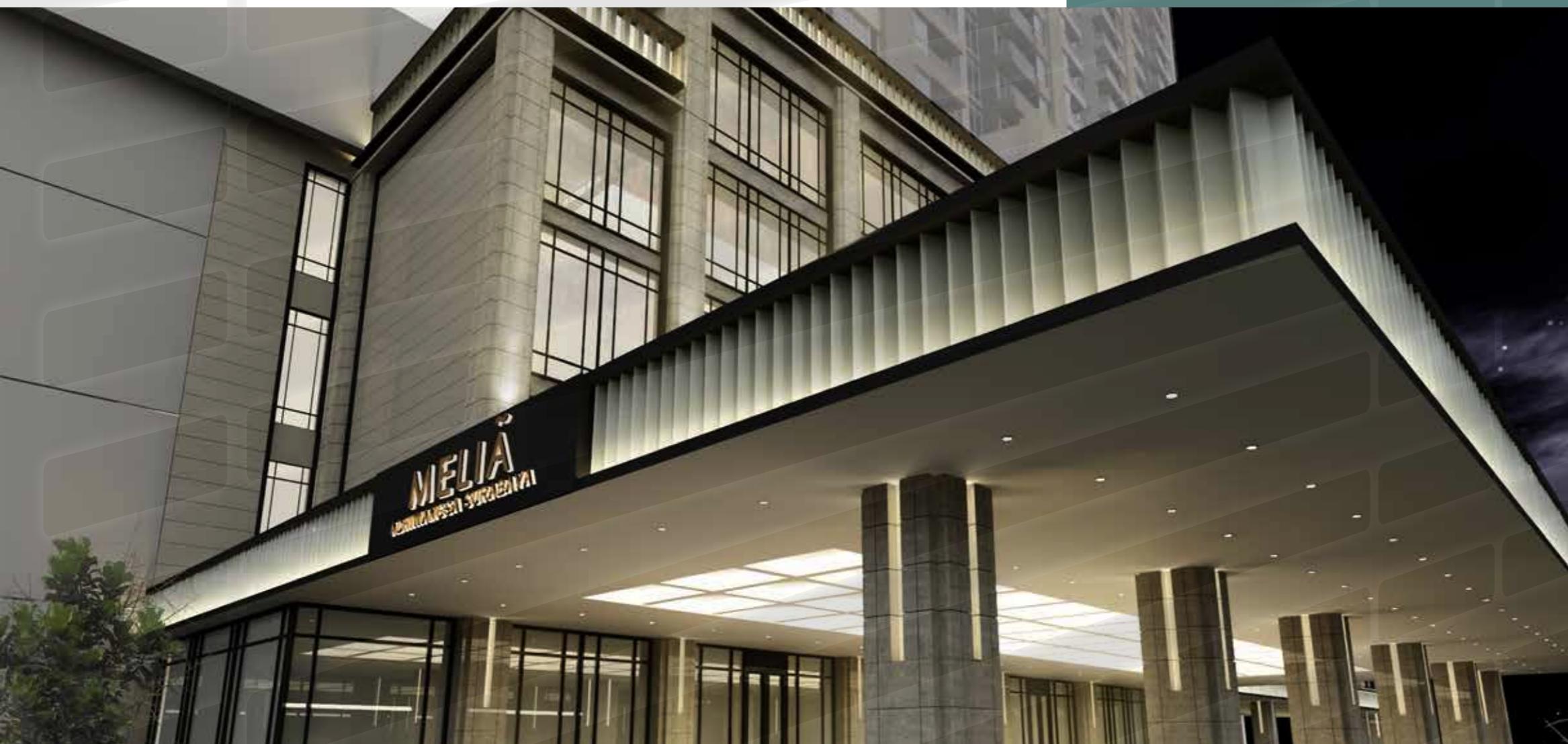
Centrally located in an upscale residential neighborhood made these condos location an extremely precise location to be the target of mix use development. Accompanied by the rapidly development growth, the Company saw an opportunity to fulfill the needs of metropolis lifestyle with a highly aesthetic, elegant design concept. The integrated and international standard of mix use development concept is a Company's breakthrough target in developing innovative and competitive work.

Along with the economic growth and the growing number of apartments and condominiums in the area of Western Surabaya as well as the changes in lifestyle trends of society who wants to have a convenient and practical place to stay makes The Adhiwangsa Golf Residence as a reckoned residential.

MELIA ADHIWANGSA HOTEL

Merupakan proyek hotel bintang lima yang dioperasikan dengan standart pelayanan international oleh operator Melia Group, salah satu jaringan hotel international asal Spanyol. Target pemasarannya yaitu kalangan atas atau pebisnis yang mengutamakan kenyamanan.

Is a five-star hotel Project operated with international service standards by Melia Group operator, one of the international hotel networks from Spain. The target market is the upper class segment or businessmen who prioritize comfort.



Berlokasi di Jalan Bukit Darmo Boulevard, Hotel Melia Adhiwangsa terintegrasi dengan Lenmarc Mall, Apartemen Adhiwangsa, Nine Boulevard, Office Park dan Bukit Darmo Golf menjadikan Hotel Melia Adhiwangsa sangat strategis untuk kalangan pebisnis. Selain itu, berkembang pesatnya wilayah Surabaya Barat saat ini diharapkan akan berdampak positif bagi pertumbuhan Hotel Melia Adhiwangsa di masa mendatang.

Ada beberapa tipe kamar terdiri atas Deluxe, Grand Deluxe, Junior Suite, Extra Deluxe, Extra Grand Deluxe dan President Suite. Seluruh tipe kamar dan berbagai fasilitas hotel di desain mewah dan berkelas demi kenyamanan tamu yang datang. Selain itu hotel dilengkapi dengan berbagai fasilitas menarik seperti swimming pool, all day dining restaurant, meeting room, lounge dan VIP room.

Located at Jalan Bukit Darmo Boulevard, Melia Adhiwangsa Hotel is integrated with Lenmarc Mall, Adhiwangsa Apartment, Nine Boulevard, Office Park and Bukit Darmo Golf makes Melia Adhiwangsa Hotel a very strategic place for businesspeople. In addition, the rapidly growing area of Western Surabaya is currently expected to be a positive impact on the growth of Hotel Melia Adhiwangsa in the future.

There are several types of rooms which consist of Deluxe, Grand Deluxe, Junior Suite, Deluxe Extra, Extra Grand Deluxe and Presidential Suite. The entire room types and various hotel facilities are designed with luxurious and classy concept for the guest convenience. In addition, the hotel is equipped with various interesting facilities such as swimming pool, all day dining restaurant, meeting room, lounge and VIP room.



NINE BOULEVARD

Premium office tower ini adalah bagian dari proyek Bukit Darmo Property. Dengan berdirinya Nine Boulevard sebagai office tower, Perseroan telah melengkapi konsep pengembangan superblock mewah di kawasan Surabaya Barat.

Sebagai premium office tower di Surabaya, tentunya Perseroan menyediakan ruang kerja yang mewah, aman dan nyaman untuk para pebisnis atau perusahaan yang membutuhkan tempat usaha (kantor) yang berkelas. Saat ini, konsep gedung kantor premium memang mulai menjadi tren yang menjanjikan di Surabaya. Oleh sebab itu, Nine Boulevard merupakan proyek yang prestisius bagi Perseroan.

This Premium Office Tower is a part of Bukit Darmo Property project. With the establishment of the Nine Boulevard as an office tower, Corporate has completed the concept of luxurious superblock development in West Surabaya area.

As a premium office tower in Surabaya, the Company provides a luxurious office space, safe and convenient for businessmen or companies who need a classy business premises (office). Today, the concept of premium office tower is starting to be a promising trend in Surabaya. Therefore, Nine Boulevard is the prestigious project for the Company.



Dengan berbagai keunggulan yang ditawarkan, segmen pasar yang ditarget oleh Perseroan adalah para pelaku bisnis terkemuka di Surabaya. Untuk bisa meraih target market, Nine Boulevard telah menjanjikan prospek gedung kantor premium dengan beberapa keistimewaan, yakni:

01**LOKASI STRATEGIS**

Terletak di Bukit Darmo Boulevard yang merupakan gerbang utama central business district di Surabaya Barat yang telah tumbuh menjadi kawasan bisnis.

STRATEGIC LOCATION

Located at the Bukit Darmo Property which is the main gate of the central business district for West Surabaya which has already grown into a business area.

02**PRESTISIUS DAN UNIT TERBATAS**

Nine Boulevard hanya menyediakan 100 unit office dengan beberapa ukuran dan tipe menjadikan setiap unitnya sebagai investasi property yang berharga.

PRESTIGIOUS AND LIMITED UNITS

Nine Boulevard only provides 100 units of office with several sizes and types makes each unit as a valuable property investment.

03**ARSIKTEKUR YANG UNIK**

Menawarkan sebuah konstruksi dengan view istimewa pada tiap unitnya yaitu long golf view & city view disertai sirkulasi udara langsung dari dua arah.

UNIQUE ARCHITECTURE

Offers a special view on the construction for each unit, that is long golf view and city view along with the direct air circulation from two directions.

04**SPECTACULAR VIEW**

Keindahan dan kehijauan view golf Jack Nicklaus II sepanjang 2 km dan seluas 50 ha akan memberikan penghuni ketenangan dalam beraktivitas.

SPECTACULAR VIEW

The Beauty and greenery of golf view Jack Nicklaus II along 2 km and an area of 50 acres will give the residents a lull in activity.

05**PENGEMBANGAN YANG BERSINERGI**

Keberadaan Nine Boulevard di kawasan Surabaya Barat akan berintegrasi dengan Melia five-star hotel. Selain itu Nine Boulevard juga dikombinasikan dengan The Adhiwangsa Golf Residence sebagai apartemen termewah di Surabaya diiringi dengan pusat perbelanjaan Lenmarc Mall yang berdampingan dengan 18-hole lapangan golf Jack Nicklaus II.

SYNERGIZED DEVELOPMENT

The existence of Nine Boulevard in West Surabaya area will integrate with the five - star hotel Melia. Moreover, Nine Boulevard is combined with the Adhiwangsa Golf Residence as the most luxurious apartment in Surabaya accompanied by Lenmarc Mall shopping center adjacent to the 18 - hole golf course Jack Nicklaus II.

06**TERHUBUNG DENGAN FASILITAS LENGKAP**

Dilengkapi dengan berbagai tenant supermarket, restoran, serta pertokoan di Lenmarc Mall yang akan menunjang aktivitas sehari-hari. Didukung dengan executive lounge dan beberapa ruang meeting dengan view golf yang dapat diakses melalui mall maupun dari Nine Boulevard Office Tower serta tersedianya lebih dari 10 bank dalam kawasan superblok Nine Boulevard akan memudahkan transaksi para pelaku bisnis.

CONNECTED TO COMPLETE FACILITIES

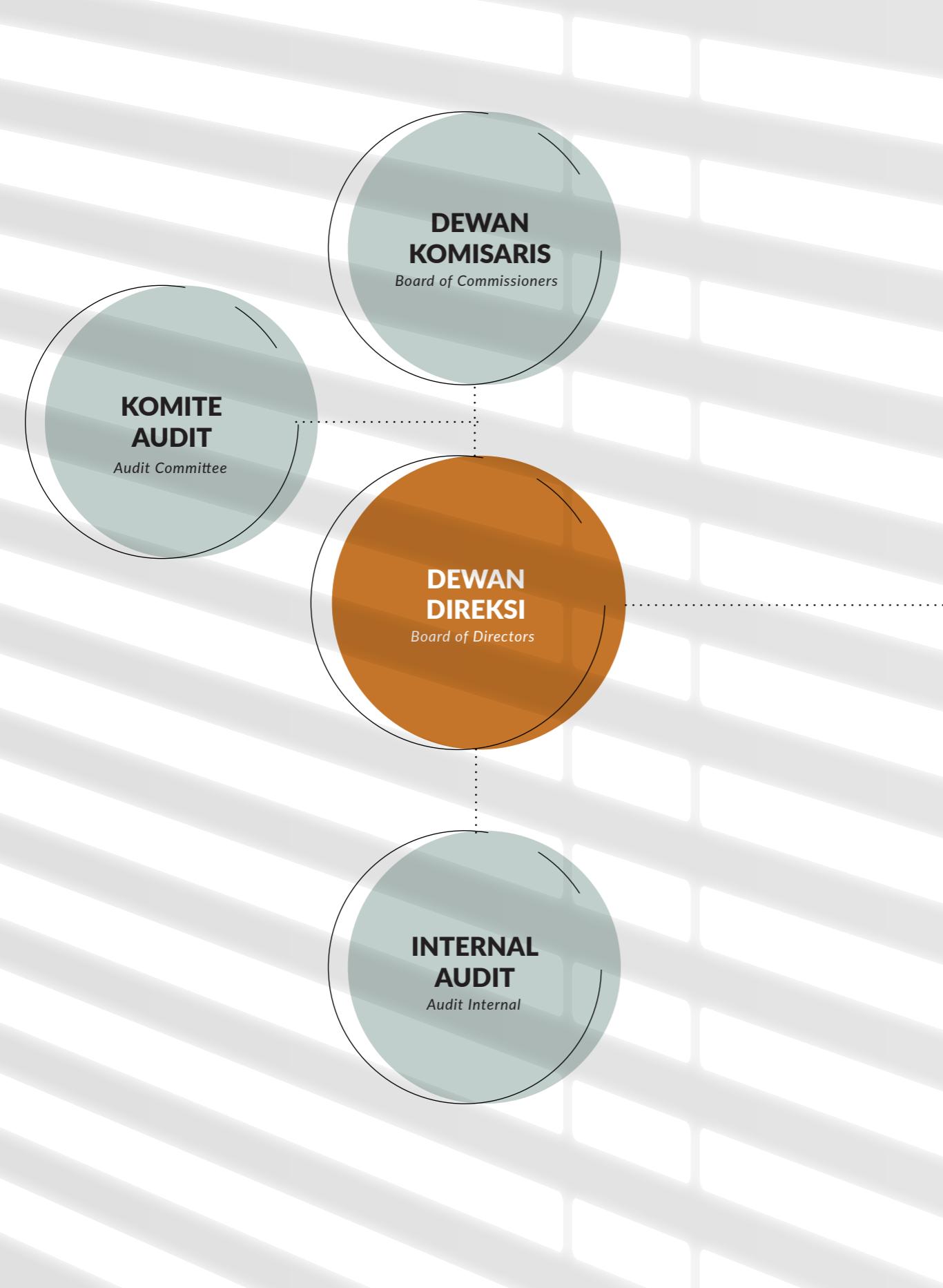
Equipped with a variety of supermarket tenants, restaurants, and shops at the Lenmarc Mall that will support the day-to-day activities. Facilitated with executive lounge and several meeting rooms with a golf view that can be accessed either through the mall or from Nine Boulevard Office Tower and the availability of more than 10 banks in the Nine Boulevard superblok area will facilitate business transactions.

07**AKSES PRIVAT DAN KEAMANAN 24 JAM**

Nine Boulevard beroperasi selama 24 jam dilengkapi dengan concierge dan sistem kartu akses untuk setiap pengoperasian lift, flap barrier dan sistem keamanan 24 jam.

PRIVATE ACCESS AND 24 - HOUR SECURITY

Nine Boulevard which operates 24-hours is equipped with the concierge and access card system for every operation of the elevator, flap barrier and 24 hours security surveillance system.



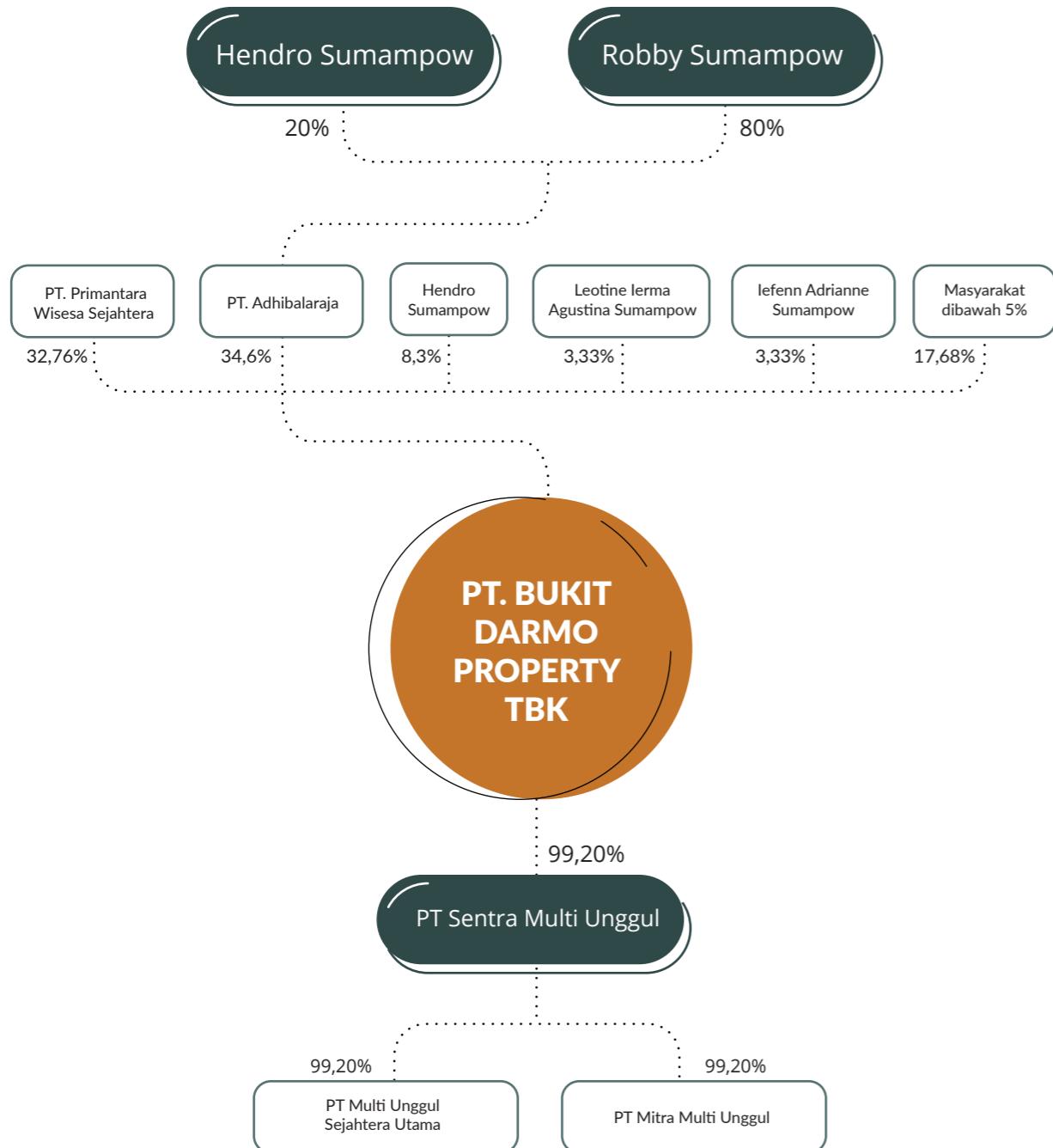
STRUKTUR ORGANISASI

ORGANIZATIONAL STRUCTURE



STRUKTUR PERUSAHAAN

COMPANY STRUCTURE



TENTANG ANAK PERUSAHAAN

ABOUT SUBSIDIARIES

PT. SENTRA MULTI UNGGUL

Riwayat Singkat

PT. Sentra Multi Unggul ("SMU") berkedudukan di Surabaya didirikan berdasarkan akta Pendirian PT Sentra Multi Unggul No. 1 tanggal 19 April 2007, dibuat di hadapan Sri Hastuti, SH., notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor: W7-04727 HT.01.01-TH 2007 tanggal 27 April 2007; serta telah diumumkan dalam Tambahan No.10257. Berita Negara No. 81 tanggal 9 Oktober 2007.

Angaran Perseroan terakhir diubah guna disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 12 Mei 2008 dibuat dihadapan Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn, Notaris di Pasuruan yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU.61562.AH.01.02 tahun 2008.

A Brief History

PT. Sentra Multi Unggul ("SMU") located in Surabaya was established by Deed of establishment of Limited Liability Company PT Sentra Multi Unggul No. 1, dated April 19, 2007, made in the presence of Sri Hastuti, SH., a notary in Jakarta, which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decree No. W7-04 727-TH HT.01.01 2007, dated 27 April 2007, as well as published in Supplement No.10257. State Gazette No. 81, dated October 9, 2007.

The Company's Article of Association was last modified in order to be adjusted to the Law No. 40 of 2007 on Limited Liability Company, by the Deed of Meeting Statement No. 1, dated May 12, 2008, made in the presence Anita Lucia Kendarto, SH., M.Kn, a notary in Pasuruan which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No: AHU.61562.AH.01.02 2008.

Kegiatan Usaha

Sesuai akta Pendirian PT Sentra Multi Unggul No. 1 tanggal 19 April 2007, dibuat di hadapan Sri Hastuti, SH., notaris di Jakarta, maksud dan tujuan SMU ialah berusaha dalam bidang pengusahaan tanah dan bangunan (Real Estate), pembangunan dan jasa.

Business

Based on the Deed of Establishment PT Sentra Multi Unggul No. 1, dated April 19, 2007, made in the presence of Sri Hastuti, SH., a notary in Jakarta, the intention and purpose of SMU is to do business in the operations of land and buildings (Real Estate), construction and services.

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 12 Mei 2008. Dibuat dihadapan Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn., Notaris di Pasuruan, yang telah mendapat persetujuan dari menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU.61562.AH.01.02 tahun 2008, susunan anggota Direksi dan susunan anggota Komisaris SMU adalah sebagai berikut :

Direktur / Director	:	Brasada Chandra
Komisaris / Commissioner	:	Ielenna Sumampow

Management and Supervision

Based on the Deed of Meeting Statement No. 1, dated May 12, 2008, made in the presence of Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn., a notary in Pasuruan, which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia Number: AHU.61562.AH.01.02 in 2008, the members of the Board of Directors and Board of Commissioners are as follows :

Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Sesuai akta Pendirian PT Sentra Multi Unggul No. 1 tanggal 19 April 2007, dibuat di hadapan Sri Hastuti, SH., notaris di Jakarta, struktur permodalan dan susunan pemegang saham SMU adalah sebagai berikut:

Capital and Shareholder Structure

Based on the Deed of Establishment PT Sentra Multi Unggul No. 1, dated April 19, 2007, made in the presence of Sri Hastuti, SH., a notary in Jakarta, the capital structure and shareholders of SMU are as follows :

Keterangan / Description	Nilai Nominal Rp 1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar / Authorized Capital	10.000	10.000.000.000	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh <i>Amount of Subscribed and Fully Paid Up</i>	2.500	2.500.000.000	100
Pemegang Saham / Shareholders			
PT Bukit Darmo Property Tbk	2.480	2.480.000.000	99,2
Brasada Chandra	20	20.000.000	0,8
Jumlah Saham Dalam Portofolio <i>Number of Stocks in Portfolio</i>	7.500	7.500.000.000	

(satuan penuh / in full amount)

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel berikut menggambarkan ikhtisar data keuangan penting PT Sentra Multi Unggul (konsolidasi) untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2020, 2019, dan 2018.

Important Financial Highlights

The following table illustrates the financial highlights of PT Sentra Multi Unggul (consolidated) for the years ended on December 31, 2020; 2019 and 2018.

Keterangan	31 Desember			Description
	2020	2019	2018	
Jumlah Aktiva	280	1.360	25.628	Total Assets
Jumlah Kewajiban	618	621,77	23.266	Total Liabilities
Ekuitas	(338,45)	738,63	2.361	Equity
Pendapatan Bersih	-	-	-	Net Income
Laba (Rugi) Usaha	(1.124)	(1.613)	(1.544)	Profit (Loss) from Operations
Laba (Rugi) Bersih	(1.114)	(1.565)	(1.497)	Gain (Loss)

(dalam jutaan rupiah / in million rupiahs)



SUSUNAN DEWAN PERSEROAN

BOARD OF THE COMPANY INFORMATION

Sesuai Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT Bukit Darmo Property Tbk. No. 17 tanggal 08 September 2020 dibuat oleh Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn, Notaris di Surabaya, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor: AHU-AH.01.03-0390593 tanggal 24 September 2020 mengenai susunan Anggota Dewan Komisaris, Direksi Perseroan, Komite Audit dan Sekretaris Perseroan adalah sebagai berikut :

In accordance to the Deed of Limited Liability Company Meeting Statement PT Bukit Darmo Property, Tbk. Num. 17 dated September, 8th 2020, made by Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn, a notary in Surabaya, which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in the Decree : AHU-AH.01.03-0390593 dated September 24th, 2020 about the structure of the Board of Commissioners, Board of Directors, Audit Committee and Corporate's Secretary are as follows :

DEWAN KOMISARIS - Board of Commissioners

Komisaris Utama	President Commissioner	Robby Sumampow*
Wakil Komisaris Utama	Vice President Commissioner	Leotine Ierma Agustina Sumampow
Komisaris	Commissioner	Agus Widagdo
Komisaris Independen	Independent Commissioner	Letjen (Purn.) Tarub Eddy Sukamto

* Meninggal dunia pada 11 Oktober 2020 / Passed away on October 11, 2020

DEWAN DIREKSI - Board of Directors

Direktur Utama	President Director	Hendro Sumampow
Wakil Direktur Utama	Vice President Director	Iefenn Adrianne Sumampow
Direktur	Directors	Ielenna Sumampow Brasada Chandra

KOMITE AUDIT - Audit Committee

Ketua	Chairman	Letjen (Purn) Tarub
Anggota 1	Member 1	Agus Widagdo
Anggota 2	Member 2	Eddy Sukamto
Sekretaris Korporasi	Corporate Secretary	Brasada Chandra

PROFIL DEWAN KOMISARIS

BOARD OF COMMISSIONERS PROFILES



**ROBBY
SUMAMPOW**

KOMISARIS UTAMA
PRESIDENT COMMISSIONER

76 tahun. Warga Negara Indonesia (Alm.)
Beliau menjabat sebagai Komisaris PT. Safarijunie Texindo sejak tahun 1993, pemegang saham pada PT. Adhibalaraja dan menjadi Komisaris Utama Perseroan sejak tanggal 14 Agustus 2020.

76 years. Indonesian citizen. (the late)
He serves as a Commissioner of PT. Safarijunie Textindo since 1993, a shareholder in PT. Adhibalaraja and has been the President Commissioner of the Company since 14 August 2020.



**LEOTINE IERMA
AGUSTINA SUMAMPOW**

WAKIL KOMISARIS UTAMA
VICE PRESIDENT COMMISSIONER

35 tahun. Warga Negara Indonesia.
Menyelesaikan pendidikan terakhir di Raffles Design Institute Singapore (Multimedia Design Bachelor of Art) tahun 2008. Mengawali kariernya sebagai Direktur di PT. Akarestu Indonesia dari tahun 2012- sekarang, Direktur Utama PT. Wahana Sarana Lestari tahun 2009- 2014. Hingga saat ini masih menjabat aktif sebagai Komisaris PT. Graha Mahardika Mandiri, Presiden Komisaris PT. Sekar Pace Permai, Direktur Utama PT. Kondang Sehat Kasih Ibu, Komisaris PT. Buana Permata Hijau, Presiden Komisaris PT. Hailai Sinar Cemerlang, Direktur PT. Safari Bengawan Texindo, Komisaris PT. Guntur Madu Tama, Direktur PT. Safarijunie Texindo Industry, Komisaris PT. Bina Windu Putra, Direktur PT. Adhibalaraja International Industrial Park, Direktur PT. Adhibaladika Agung, Komisaris PT. Dewata Indah dan Komisaris di PT. Narayan Cahaya Jasira.

35 years. Indonesian citizen.
Completed her final education at Raffles Design Institute Singapore (Multimedia Design Bachelor of Art) in 2008. She started his career as a Director in PT. Akarestu Indonesia from 2012 - now, President Director of PT. Wahana Sarana Lestari from 2009 to 2014. Until now still active as Director of PT. Graha Mahardika Mandiri, President Director of PT. Sekar Pace Permai, President Director of PT. Kasih Ibu Bersih Ibu, Director of PT. Buana Permata Hijau, President Director of PT. Hailai Sinar Cemerlang, Director of PT. Safari Bengawan Texindo, Director of PT. Guntur Madu Tama, Director of PT. Safarijunie Texindo Industry, Director of PT. Bina Windu Putra, Director of PT. Adhibalaraja International Industrial Park, Director of PT. Adhibaladika Agung, Commissioner of PT. Dewata Indah and PT. Narayan Cahaya Jasira.



**AGUS
WIDAGDO**

KOMISARIS
COMMISSIONER

72 tahun. Warga Negara Indonesia. Menyelesaikan pendidikan Sekolah Menengah Atas pada tahun 1968 dan mengambil akademi Bahasa Inggris pada tahun 1971. Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2007. Selain itu, juga menjabat sebagai Komisaris PT Danasakti Securities sejak 1995. Sebelumnya menjabat sebagai Komisaris South East Asia Bank pada tahun 1983-1987, dan Komisaris PT Motorollain Corp pada tahun 1975-2003.



**EDDY
SUKAMTO**

KOMISARIS INDEPENDEN
INDEPENDENT COMMISSIONER

50 tahun. Warga Negara Indonesia. Menyelesaikan pendidikan bidang ekonomi akuntansi di Universitas Tarumanagara tahun 1992. Sebelumnya pernah bekerja sebagai staf akuntansi di PT. Sun Alliance Insurance Indonesia yang bertugas membantu menyusun laporan keuangan tahun 1990- 1991, kemudian menjadi internal auditor di PT. Lautan Luas tahun 1992- 1993, financial controller di PT. Saranaria Tata Cemerlang tahun 2009- 2011, dan menjadi internal auditor di Batara Indra Group. Bergabung dengan Perseroan sejak tanggal 24 Juni 2016.



**Letjen (Purn.)
TARUB**

KOMISARIS INDEPENDEN
INDEPENDENT COMMISSIONER

79 tahun. Warga Negara Indonesia. Menyelesaikan pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas pada tahun 1962 dan melanjutkan karirnya di Militer pada tahun 1964. Menjabat sebagai Danjen Kopassus pada tahun 1992, Pangdam VIII/Trikora pada tahun 1993, Pangkostrad pada tahun 1994, Pati Mabes ABRI pada tahun 1996 dan jabatan militer terakhir adalah sebagai Kasum ABRI merangkap Kases Bakorstanas pada tahun 1996. Sebelumnya menjabat sebagai Wakil Ketua DPA RI merangkap Ketua Komisi Hankam pada tahun 1998-2003 dan Komisaris PT Cipta TPI pada tahun 2003 hingga sekarang.

79 years old. Indonesian citizen.
Finished Senior High School in 1962 and continued his career in the military in 1964. Served as Commandant - General of Kopassus (Special Forces Command) in 1992, the Commander Military Area Command VIII / TRIKORA in 1993, Commander of Army Strategic Reserve Command in 1994, High Commander of Indonesian Armed Force (ABRI) major headquarters in 1996 and the last military position was as Indonesian Armed Forceschief of general staff and concurrently as Section head of Agency for The Coordination of Support for The Consolidation of National Security (Bakorstanas) in 1996.

Previously served as Vice Chairman of the DPA RI concurrently as Defense Commission Chairman from 1998-2003 and Commissioner of PT. Cipta TPI in 2003 until now.

PROFIL DEWAN DIREKSI

BOARD OF DIRECTORS PROFILES



**HENDRO
SUMAMPOW**

DIREKTUR UTAMA
PRESIDENT DIRECTOR

63 tahun. Warga Negara Indonesia. Pemegang saham PT. Bukit Darmo Property Tbk. Menyelesaikan pendidikan Sekolah Menengah Atas di Solo. Saat ini menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak tahun 1989 dan sebagai Presiden Komisaris PT IPAC Graha Sentosa sejak 2005, Anak Perusahaan Perseroan. Selain itu, menjabat sebagai Presiden Direktur di PT Guntur Madu Tama Sejahtera dan PT Guntur Madu Tama (sejak 1985); Komisaris Utama PT Sarana Ria Tata Cemerlang; PT Adhibaladika Agung (sejak 1989); Komisaris di PT Dewata Indah (sejak 1990); PT Branta Mulia Tbk. (sejak 1990); menjabat sebagai Komisaris Utama di PT Bukit Darmo Golf (sejak 1991) dan PT Batara Indra (sejak 1992). Disamping itu, aktif sebagai Staff Khusus KONI sejak 1994.

63 years old. Indonesian citizen.
Shareholder of PT. Bukit Darmo Property Tbk.
Graduated from a Senior High School in Solo. He currently serves as a Commissioner of the Company since 1989 and as President Commissioner of PT IPAC Graha Sentosa since 2005, the company's subsidiary. In addition, He is also the President Director of PT. Guntur Madu Tama Sejahtera and PT. Guntur Madu Tama (since 1985); Commissioner of PT. Sarana Ria Tata Cemerlang; PT. Adhibaladika Agung (since 1989); Commissioner of PT. Dewata Indah (since 1990); PT. Branta Mulia Tbk. (since 1990), President Commissioner of PT. Bukit Darmo Golf (since 1991) and PT. Batara Indra (since 1992). Moreover, He is active as KONI's Special Staff since 1994.



**IEFENN ADRIANNE
SUMAMPOW**

WAKIL DIREKTUR UTAMA
VICE PRESIDENT DIRECTOR

42 tahun. Warga Negara Indonesia. Pemegang saham PT. Bukit Darmo Property Tbk. Menyelesaikan pendidikan Bisnis dan Keuangan di Universitas Franklin, Columbus Ohio USA pada tahun 2002. Menjabat Wakil Direktur Utama Perseroan sejak tahun 2007 dan pada saat ini menjabat pula sebagai Financial Controller di Guntur Madu Tama Group sejak tahun 2003.

42 years old. Indonesian citizen.
Shareholder of PT. Bukit Darmo Property Tbk.
Graduated from Business and Finance at Franklin University, Columbus Ohio USA in 2002. Appointed as Vice President Director of the Company since 2007 and currently also serves as Financial Controller in Guntur Madu Tama Group since 2003.



**IELENNA
SUMAMPOW**

DIREKTUR / DIRECTOR

39 tahun. Warga Negara Indonesia. Menyelesaikan pendidikan di Institusi Bisnis dan Teknologi Melbourne. Memulai karir sebagai Corporate Finance Advisor pada tahun 2003 dan sejak tahun 2017 hingga saat ini menjabat sebagai Direktur di PT. Adhibaladika Agung. Selain itu, pernah menjabat sebagai Komisaris dan Direktur antara tahun 2008 hingga 2009 di PT. Sentra Multi Unggul, PT. Mitra Multi Unggul, dan PT Multi Unggul Sejahtera, serta pada tahun 2016 sebagai Komisaris di PT. Asia Mega Hotelindo.

39 years old. Indonesian citizen.
Graduated from the Melbourne Institute of Business and Technology. Starting her career as a Corporate Finance Advisor in 2003 and since 2017 until now she has served as a Director at PT. Great Adhibaladika. In addition, she served as Commissioner and Director between 2008 and 2009 at PT. Sentra Multi Unggul, PT. Mitra Multi Unggul, and PT Multi Unggul Sejahtera, and in 2016 as Commissioner at PT. Asia Mega Hotelindo.



**BRASADA
CHANDRA**

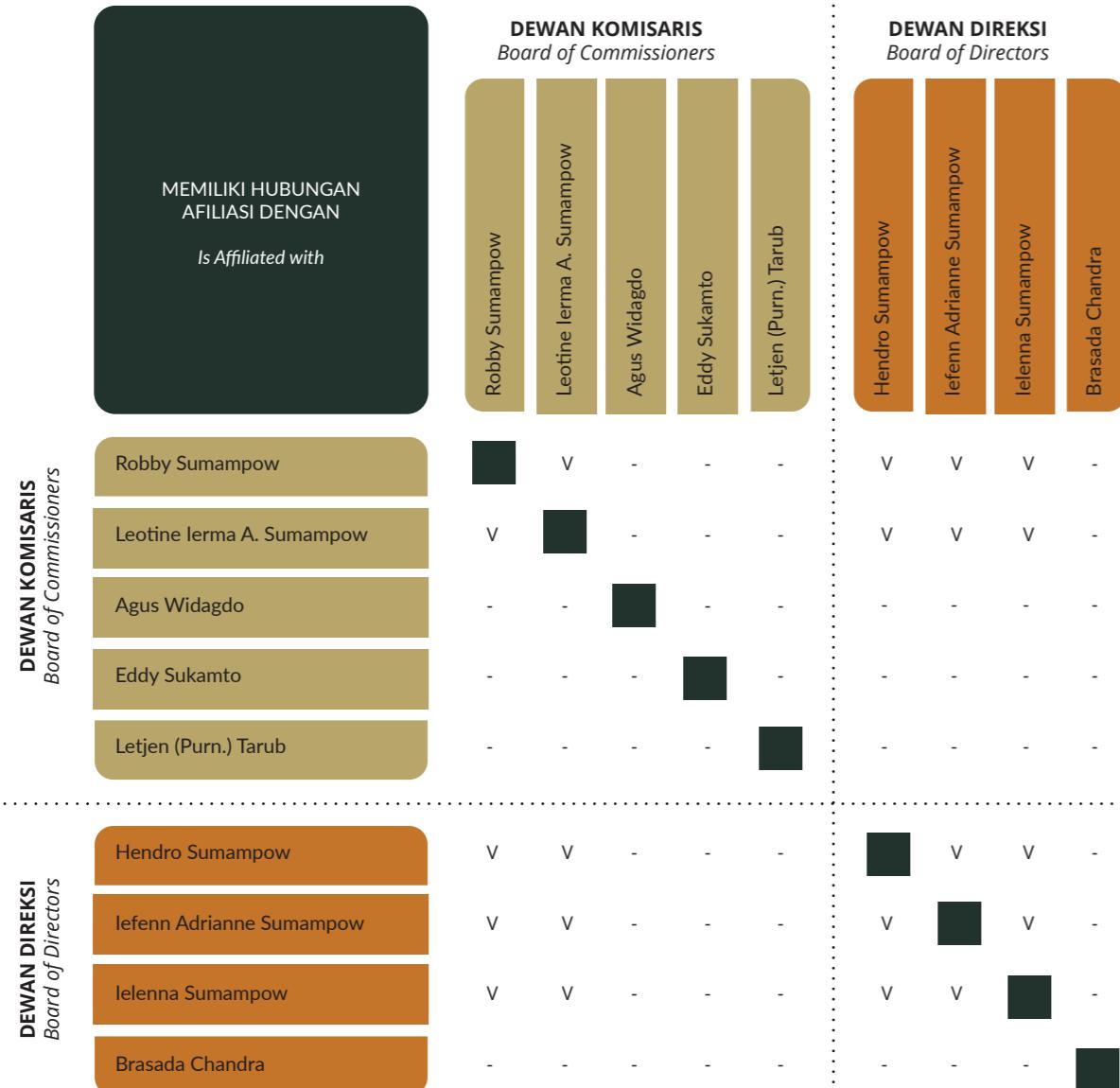
DIREKTUR / DIRECTOR

60 tahun. Warga Negara Indonesia. Pendidikan terakhir adalah Fakultas Ekonomi jurusan Akuntansi Universitas Surabaya. Bekerja di Perseroan sejak tahun 1990 dan menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 1997. Sebelumnya menjabat sebagai Manajer Keuangan dan Akuntansi PT Adhibaladika Agung pada tahun 1993-1997 dan menjabat sebagai Kepala Cabang PT Adhibaladika Agung sejak tahun 1997.

60 years old. Indonesian citizen.
His Last Education was at University of Surabaya, majoring in Accounting, Faculty of Economics. He has been working in the Company since 1990 and has served as Director of the Company since 1997. He previously served as Manager of Finance and Accounting of PT. Adhibaladika Agung in 1993-1997 and served as Chief of the Branch of PT Adhibaladika Agung since 1997.

HUBUNGAN AFILIASI ANTARA ANGGOTA DEWAN KOMISARIS & DIREKSI

AFFILIATED RELATIONSHIPS BETWEEN THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS & THE BOARD OF COMMISSIONERS



INFORMASI KORPORASI & PEMEGANG SAHAM

CORPORATE INFORMATION & SHAREHOLDERS

Kebijakan Dividen

Hingga 31 Desember 2020, Perseroan belum membagikan dividen. Kebijakan Perseroan pembagian dividen dilakukan dengan mempertimbangkan tingkat kesehatan keuangan Perseroan, dan apabila terdapat surplus kas dari kegiatan operasional setelah dana tersebut disisihkan untuk dana cadangan, kegiatan pendanaan, rencana pengeluaran modal serta modal kerja Perseroan.

Dividend Policy

Until December 31, 2020, the Company has not distributed dividends. Company's dividend distribution policy is done by considering the Company's financial health, and if there is a surplus of cash from operating activities after the fund is set aside for a reserve fund, financing activities, planned capital expenditures and working capital of the Company.

Aktiva Tetap Berwujud

Aktiva tetap berwujud yang dimiliki Perseroan adalah :

Tangible Fixed Assets

Tangible fixed assets owned by the company are:

Sertifikat Hak Right Certificate	Tanggal Penerbitan Certificate Issuance Date	Tgl Berakhir Hak Right's Ending Date	Nomor & Tgl Surat Ukur / Gambar Situasi Date and Number of Cadastral Map/Situation Picture	Lokasi Location	Luas (m ²) Size (m ²)	Nama Pemegang Hak Name of the Right's Holder
HGB No. 2843	11-09-1997	13-11-2032	9511/1997 (05-08-1997)	Jl. Bukit Darmo Boulevard, Kecamatan Dukuh Pakis, Kelurahan Pradah Kali Kendal	55.171	Perseroan

IMB (Izin Mendirikan Bangunan) yang berlokasi di Jl. Bukit Darmo Boulevard, (sekarang Jl. May. Jend. Yono Soewoyo No.9, sudah dikeluarkan oleh pemerintah kota Surabaya dengan No. 188 / 1530-91 / 436.5.2 / 2007, No. 188 / 703-91 / 436.5.2 / 2008, No. 188/ 744-91 / 436.5.2 / 2008.

IMB (Building Permit) located in Bukit Darmo Boulevard street, (now May. Jend. Yono Soewoyo No.9, has been issued by the city government of Surabaya in No. 188 / 1530-91 / 436.5.2 / 2007, No. 188 / 703-91 / 436.5.2 / 2008, No. 188/ 744-91 / 436.5.2 / 2008.

Tanah dengan HGB tersebut di atas diberikan berdasarkan Ijin Lokasi untuk melakukan pembebasan tanah yang diterbitkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I No. 401.35 - 195 - I - 1990 tanggal 3 Desember 1990 jis Perpanjangan Ijin Lokasi untuk melakukan pembebasan tanah yang diterbitkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I No. 401.35 - 183 - I - 1991 tanggal 25 September 1991 dan Perpanjangan Ijin Lokasi untuk melakukan pembebasan tanah yang diterbitkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I No. 401.35 - 117 - I - 1992 tanggal 13 Desember 1992.

The Land with the HGB (Building Rights Title) aforesaid given by the Location Permit to conduct land acquisition issued by the Governor of Regional Head level 1 No. 401.35 - 195 - I - 1990, dated December 3, 1990 in conjunction with the Extension of Location Permit to conduct land acquisition issued by the Governor of Regional Head level 1 No. 401.35 - 183 - I - 1991, dated September, 25 1991 and the Extension of Location Permit to conduct land acquisition issued by Governor of Regional Head level 1 No. 401.35 - 117 - I - 1992, dated December 13, 1992.

Ijin Lokasi diberikan untuk membebaskan tanah seluas ± 195 Ha untuk pembangunan perumahan dan tempat rekreasi yang terletak di kelurahan Pradah kali kendal dan Putat gede, Kecamatan Karangpilang dan Tandes, Kotamadya Surabaya.

Peruntukan tanah untuk pembangunan perumahan dan tempat rekreasi adalah sesuai dengan Keterangan Rencana Kota Nomor: 556.2 / 03-D / 436.4.5 / 2006 tanggal 14 Maret 2006 yang diterbitkan oleh DINAS TATA KOTA DAN PEMUKIMAN Pemerintah Kota Surabaya

Asuransi

Persediaan, property investasi dan aset tetap telah diasuransikan untuk semua jenis risiko kepada PT. Asuransi FPG Indonesia, PT Asuransi Harta Aman Pratama dengan jumlah nilai pertanggungan masing-masing sebesar lebih kurang Rp 745.151.000.000 pada tahun 2020.

Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Surat Biro Administrasi Efek, PT. Sharestar Indonesia No: : SSI/BAE-0033/21 tertanggal 11 Januari 2021, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan per 31 Desember 2020, adalah sebagai berikut :

Nama Pemegang Saham Name of Shareholders	Jumlah Saham Number of Shares	Presentase Pemilikan (%) Percentage of Ownership (%)	Jumlah Amount
INSTITUSI LOKAL			
PT. Adhibalaraja	2.600.000.000	34,60	260.000.000.000
PT. Primantara Wisesa Sejahtera	2.461.554.500	32,76	246.155.450.000
TOTAL	5.061.554.500	67,36	506.155.450.000
INDIVIDU LOKAL			
Hendro Sumampow	623.500.000	8,30	62.350.000.000
Leotine Irma Agustine S.	250.000.000	3,33	25.000.000.000
Iefenn Adrienne Sumampow	250.000.000	3,33	25.000.000.000
Masyarakat (di bawah 5%)	1.328.937.752	17,68	130.873.875.200
TOTAL	2.452.437.752	32,64	245.243.775.200
Jumlah	7.513.992.252	100	751.399.225.200

(satuan penuh / in full amount)

Location Permit granted for the release of ± 195 acres of land for the construction of residential and recreational areas which are located in Pradahkalikendal and Putatgede, Karangpilang and Tandes District of Surabaya Municipality.

The use of this land for construction of residential and recreational areas is in accordance with the City Plan Specification Number: 556.2 / 03-D / 436.4.5 / 2006, dated March 14, 2006 issued by the DEPARTMENT OF CITY PLANNING AND SETTLEMENT of Surabaya.

Insurance

Inventories, investment properties and fixed assets are insured for all types of risks to PT. Asuransi FPG Indonesia with a total sum insured of approximately Rp. 745.151.000.000 for the year 2020.

Shareholders Information

Based on the letter of the Securities Administration Bureau, PT. Sharestar Indonesia No: : SSI/BAE-0033/21 dated January 11th, 2020, the capital structure and shareholding structure of the Company as of December 31, 2020 are as follows:

LEMBAGA PENUNJANG PASAR MODAL

CAPITAL MARKET
SUPPORTING INSTITUTION

Biro Administrasi Efek Share Registrar

PT Sharestar Indonesia
Gedung Citra Graha Lt. 3
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 35-36
Jakarta 12950

Kantor Akuntan Publik Public Accountant Office

Andi Ruswandi, Wisnu & Rekan
Gedung Sastra Graha Lt.5, Suite 509
Jl. Pejuangan No. 21, Kebon Jeruk
Jakarta Barat 15130

BURSA EFEK Stock Exchange

PT. Bursa Efek Indonesia
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
Senayan, Kebayoran Baru
Jakarta Selatan

Adapun biaya yang dikeluarkan sbb: (periode penugasan tahun buku 2020)

** Biro Administrasi Efek (PT. Share Star Indonesia) sebesar Rp. 22.500.000

** Akuntan Publik (Andi Ruswandi, Wisnu & Rekan) sebesar Rp. Rp. 180.000.000

The costs incurred as follows: (a period of fiscal year 2020)

*** Registrar (PT. Share Star Indonesia) for Rp. 22.500.000*

*** Public Accountant (Andi Ruswandi, Wisnu & Partner) for Rp. 180.000.000*

PENGHARGAAN & SERTIFIKASI

AWARDS & CERTIFICATION



1

Industri Properti dan Real Estate Terbaik tahun 2013 dari "Bisnis Indonesia" untuk PT. Bukit Darmo Property Tbk.

Best Property and Real Estate Industry in 2013 from "Bisnis Indonesia" to PT. Bukit Darmo Property Tbk.



2

Partnership Award Musicalicious with Music Chords pada 15 Juni 2014 untuk Lenmarc Mall

Partnership Award Musicalicious with Music Chords on June 15, 2014 to Lenmarc Mall



5

Penghargaan Utama sebagai Bangunan Hijau Kategori Mall dari Pemerintah Kota Surabaya untuk Lenmarc Mall

Outstanding Efforts as Green Building for Mall Category from Surabaya City Government to Lenmarc Mall



3

Penyelenggaraan Superchamp Robotic Competition pada 11 Mei 2014 untuk Lenmarc Mall

Implementation Superchamp Robotic Competition on May 11, 2014 to Lenmarc Mall



4

Penghargaan Utama sebagai Bangunan Hijau Kategori Mall dari Pemerintah Kota Surabaya untuk Lenmarc Mall

Outstanding Efforts as Green Building for Mall Category from Surabaya City Government to Lenmarc Mall



6

Penghargaan Museum Rekor-Dunia Indonesia atas Pembuatan Replika Pohon Natal Tertinggi dari Rangkaian Permen Tahun 2010 untuk Lenmarc Mall

Award from Indonesian World Record Museum in Highest Replica Making Christmas Tree of Candies Year 2010 to Lenmarc Mall



7

Penghargaan Museum Rekor-Dunia Indonesia atas Penyelenggara Display Foto di dalam Mall dengan jumlah Terbanyak Tahun 2010 untuk Lenmarc Mall

Award from Indonesian World Record Museum in Implementation of The Most Display Photos on the Mall Year 2010 to Lenmarc Mall

8



Penghargaan atas Partnership dalam Traditional Wushu, Taiji & Qigong Championship pada 21-23 November 2014 dari Walikota Surabaya untuk Lenmarc Mall

Awards for Partnership in Traditional Wushu, Taiji & Qigong Championship on November 21 - 23, 2014 from the Mayor of Surabaya to Lenmarc Mall

9



Penghargaan sebagai Partner Event Seminar "Bagaimana Strategi Memenangkan Pasar 2018" pada 4 Desember 2017 dari Smartfm untuk Lenmarc Mall

Award as Partner Event Seminar "Strategy to Win the 2018 Market "on December 4th, 2017 from Smartfm to Lenmarc Mall

10



Penghargaan atas partisipasi dalam Kejuaraan Nasional Karate Full Body Contact 2014 "Piala Pangkostrad I" pada 26 Januari 2014 untuk Bpk. Brasada Chandra (Lenmarc Mall)

Awards for participation in National Karate Championship 2014 Full Body Contact "Piala Pangkostrad I" on January 26, 2014 to Bpk. Brasada Chandra (Lenmarc Mall)

11



Apresiasi terhadap L.V.R.I Kota Surabaya dalam Acara Hari Pahlawan 2017 dari Legiun Veteran Republik Indonesia kepada Lenmarc Mall

Appreciation of L.V.R.I Surabaya City in Heroes Day Event 2017 from Legion Veterans of the Republic of Indonesia to Lenmarc Mall

12



Apresiasi atas Partisipasi dalam Acara #Beranigundul 2017 oleh Yayasan Kasih Anak Kanker Indonesia untuk Lenmarc Mall

Appreciation of Sponsorship in #Beranigundul 2017 Event from Indonesia Care for Cancer Kids Foundation to Lenmarc Mall

13



Penghargaan atas Partnership dalam acara oleh IVY School untuk Lenmarc Mall

Awards for Event Partnership from IVY School to Lenmarc Mall

03

ANALISIS & PEMBAHASAN MANAJEMEN

MANAGEMENT DISCUSSION & ANALYSIS



TINJAUAN BISNIS UMUM

BUSINESS & OPERATIONAL REVIEW

••• TINJAUAN PEREKONOMIAN 2020

2020 ECONOMIC REVIEW

Dampak Perekonomian Global atas wabah COVID-19

Ekonomi dunia menghadapi ketidakpastian terkait durasi wabah COVID-19, kemungkinan mutasi virus, dan efektivitas dari berbagai upaya menahan penyebaran virus. Risiko lain yang menjadi perhatian adalah dampak yang ditimbulkan pada sektor finansial, pasokan barang, kegiatan perdagangan, dan kepercayaan.

IMF memprakirakan ekonomi dunia akan kontraksi dan menekankan pentingnya respons kebijakan yang tepat untuk menghadapinya. IMF memprakirakan perekonomian global tumbuh -3,0% pada 2020, turun dari 2,9% pada 2019. Selanjutnya, ekonomi global akan pulih secara bertahap dan tumbuh 5,8% pada 2021. Hal itu seiring dengan kegiatan ekonomi yang kembali normal dengan dukungan kebijakan yang telah dilakukan negara-negara anggota. IMF menegaskan pentingnya upaya mengatasi COVID-19 melalui kebijakan di bidang kesehatan yang disertai dengan langkah-langkah dalam memitigasi dampak ekonomi. Langkah tersebut dilakukan melalui kebijakan fiskal, moneter, keuangan, kerja sama internasional (multilateral dan regional), peningkatkan kepercayaan global, dan upaya-upaya percepatan pemulihan ekonomi.

Survei Harga Properti Residensial triwulan I 2020 : Kenaikan Harga Properti Residensial Melambat

Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia mengindikasikan kenaikan harga properti residensial di pasar primer yang melambat. Hal ini tercermin dari kenaikan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan I 2020 sebesar 1,68%, lebih rendah dibandingkan 1,77% pada triwulan sebelumnya.

The Impact of the Global Economy on the COVID-19 outbreak

The global economy is facing uncertainty pertaining to the COVID-19 period, likely virus mutation, and effectiveness of different efforts to restrain the virus transmission. Other risks of concern are impacts on financial sector, supply of goods, trade activities, and confidence.

IMF estimates that global economic contraction will occur and emphasizes the importance of the appropriate policy response. IMF estimates global economy will grow by -3.0% in 2020, declining from 2.9% in 2019. Further, global economy will gradually recover and grow to 5.8% in 2021. It is in line with the recovering economic activities with policy supports adopted by the country members. IMF affirms the importance of efforts to fight COVID-19 through policies in health sector as well as measures to mitigate economic impacts. Such measures are implemented through fiscal, monetary, financial, international (multilateral and regional) cooperation, increasing global confidence, and efforts to accelerate economic recovery efforts.

Residential Property Price Survey Quarter I 2020: Residential Property Price Increase Slows down

The Bank Indonesia Residential Property Price Survey indicates a slowing increase in residential property prices in the primary market. This is reflected in the increase in the Residential Property Price Index (IHPR) in the first quarter of 2020 by 1.68%, lower than 1.77% in the previous quarter.

Perlambatan IHPR diprakirakan akan berlanjut pada triwulan II 2020 dengan tumbuh sebesar 1,56%. Penjualan properti residensial pada triwulan I 2020 menurun signifikan. Hasil survei harga properti residensial mengindikasikan bahwa penjualan properti residensial mengalami kontraksi yang cukup dalam sebesar -43,19%, jauh lebih rendah dari triwulan sebelumnya yang tumbuh terbatas sebesar 1,19%. Penurunan penjualan properti residensial tersebut terjadi pada seluruh tipe rumah.

Survei Kegiatan Dunia Usaha Triwulan I 2020: Kegiatan Dunia Usaha Menurun

Hasil Survei Kegiatan Dunia Usaha (SKDU) mengindikasikan bahwa kegiatan dunia usaha menurun pada triwulan I-2020. Hal ini tercermin dari nilai Saldo Bersih Tertimbang (SBT) pada triwulan I-2020 sebesar -5,56%, turun cukup dalam dibandingkan 7,79% pada triwulan IV-2019. Turunnya kegiatan usaha terjadi pada sejumlah sektor ekonomi seperti sektor Industri Pengolahan, sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran, sektor Pertambangan, sektor Pengangkutan dan Komunikasi, serta sektor Konstruksi. Hal tersebut terutama disebabkan oleh adanya penurunan permintaan dan gangguan pasokan akibat wabah COVID-19.

COVID-19 Tekan Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan II 2020

Pandemi COVID-19 menekan pertumbuhan ekonomi Indonesia triwulan II-2020. Pertumbuhan ekonomi triwulan II 2020 mengalami kontraksi 5,32%, turun dalam dibandingkan dengan capaian triwulan I 2020 sebesar 2,97%. Perkembangan ini tidak terlepas dari pengaruh melemahnya ekonomi global sejalan dengan pandemi COVID-19 dan menurunnya aktivitas ekonomi domestik sebagai dampak kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) untuk mencegah penyebaran pandemi COVID-19.

Penurunan pertumbuhan ekonomi domestik terjadi di semua komponen PDB sisi pengeluaran. Investasi mencatat kontraksi 8,61%, turun dibandingkan dengan kinerja triwulan sebelumnya 1,70%. Selain itu, kinerja ekspor juga terkontraksi 11,66% akibat pelemahan ekonomi global dan penurunan harga komoditas dunia. Seiring dengan kontraksi permintaan domestik dan ekspor, kinerja impor juga mengalami kontraksi 16,96%.

Di sisi lapangan usaha (LU), hampir seluruh LU mengalami kontraksi kecuali LU Infokom, LU Pengadaan Air, LU Jasa Kesehatan, Pendidikan, dan Keuangan, serta LU Pertanian. Perlambatan ekonomi terutama didorong oleh kontraksi pada LU Transportasi dan Pergudangan, LU Perdagangan dan Penyediaan Akomodasi, dan LU Industri Pengolahan. Sementara itu, LU Infokom masih tumbuh meningkat dari triwulan sebelumnya, seiring meningkatnya penggunaan media digital dalam penerapan Work From Home (WFH) dan School From Home (SFH). Kinerja LU Pertanian juga masih tercatat positif sejalan dengan masa panen.

The IHPR slowdown is predicted to continue in the second quarter of 2020, growing by 1.56%. Residential property sales in the first quarter of 2020 decreased significantly. The results of the residential property price survey indicated that residential property sales experienced a deep contraction of -43.19%, much lower than the previous quarter's growth which was limited to 1.19%. The decline in residential property sales occurred in all types of houses.

Survey of Business Activities for the 1st Quarter of 2020 : Business Conditions have Deteriorated

The latest Business Survey conducted by Bank Indonesia indicated deteriorating business conditions in the first quarter of 2020, as reflected by a -5.56% contraction in the weighted net balance (WNB) after recording 7.79% growth in the fourth quarter of 2019. Business activity has stalled in several economic sectors, including the Manufacturing Industry, Trade Accommodation and Food Service Activities, Mining, Transportation and Communication as well as Construction, as a result of compressed demand and supply disruptions stemming from COVID-19 outbreak.

National Economic Growth Impacted by COVID-19 in Q2/2020

The COVID-19 pandemic adversely impacted national economic growth in Indonesia during the second quarter of 2020. Consequently, Indonesia's economy contracted 5.32% in Q2/2020 period after expanding 2.97% in Q1/2020. The recent contraction is consistent with global economic weaknesses stemming from the COVID-19 pandemic as well as containment measures in the form of large-scale social restrictions to break the domestic chain of transmission.

Domestic economic growth has declined across all GDP components from the expenditure side. Likewise, investment posted an 8.61% contraction, down from 1.70% in the previous period. In addition, exports experienced an 11.66% contraction in the reporting period due to the shrinking global economy and sliding international commodity prices. Mirroring domestic demand and exports, imports recorded a 16.96% contraction in the reporting period.

All economic sectors experienced a contraction in the second quarter of 2020, excluding Information and Communications; Water Supply; Health, Education and Financial Services; as well as Agriculture. Economic moderation has primarily been driven by Transportation and Storage, Trade and Accommodation, as well as Manufacturing. In contrast, the Information and Communications sector posted stronger growth in line with greater uptake of digital media in response to Work From Home (WFH) and School From Home (SFH) protocols. Furthermore, the Agricultural sector has been boosted by the ongoing harvesting season.

Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan III 2020 Membaik

Pertumbuhan ekonomi Indonesia triwulan III 2020 membaik, didorong meningkatnya realisasi stimulus Pemerintah serta mulai membaiknya mobilitas masyarakat dan permintaan global. Ekonomi Indonesia pada triwulan III 2020 tumbuh tinggi sebesar 5,05%, setelah mengalami kontraksi sebesar 4,19% pada triwulan sebelumnya. Secara tahunan, perbaikan ekonomi domestik juga terlihat dari berkurangnya kontraksi pertumbuhan menjadi 3,49% dari kontraksi pada triwulan II 2020 sebesar 5,32%.

Perbaikan ekonomi domestik terjadi pada hampir semua komponen PDB sisi pengeluaran. Kinerja investasi juga membaik dengan kontraksi yang berkurang menjadi 6,48%, terutama didorong investasi nonbangunan. Selain itu, kinerja ekspor mengalami kontraksi yang lebih kecil sebesar 10,82% sejalan meningkatnya mobilitas penduduk dan membaiknya kinerja mitra dagang utama Indonesia, terutama Tiongkok.

Di sisi Lapangan Usaha (LU), sebagian besar Lapangan Usaha (LU) mengalami perbaikan, terutama LU yang terkait dengan kesehatan dan aktivitas work from home dan school from home yang tercatat tetap tumbuh positif, seperti LU Informasi dan Komunikasi, LU Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial, serta LU Jasa Pendidikan. Meningkatnya mobilitas masyarakat turut mendorong perbaikan kinerja LU Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum serta LU Transportasi dan Pergudangan yang mencatat kontraksi yang lebih kecil. Selain itu, LU Industri Pengolahan, LU Konstruksi, dan LU Perdagangan menunjukkan perbaikan.

Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan IV 2020 Melanjutkan Perbaikan

Pertumbuhan ekonomi pada triwulan IV 2020 menunjukkan berlanjutnya proses perbaikan perekonomian. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), meskipun mengalami kontraksi, pertumbuhan ekonomi pada triwulan IV 2020 sebesar -2,19% membaik dari pertumbuhan triwulan III 2020 sebesar -3,49%. Tren perbaikan pada triwulan IV 2020 tersebut terjadi di hampir seluruh komponen permintaan dan lapangan usaha. Dengan perkembangan tersebut, pertumbuhan ekonomi Indonesia terkontraksi 2,07% pada tahun 2020.

Perbaikan ekonomi domestik triwulan IV 2020 ditopang realisasi stimulus dan kontribusi positif sektor eksternal. Pertumbuhan investasi juga membaik pada triwulan IV 2020, dari -6,48% pada triwulan sebelumnya menjadi -6,15%, sehingga secara keseluruhan tahun mengalami kontraksi sebesar 4,95%.

Di sisi lapangan usaha (LU), sebagian besar lapangan usaha mengalami perbaikan pada triwulan IV 2020. LU yang terkait dengan kesehatan dan aktivitas work from home dan school from home tercatat tetap tumbuh positif dan melanjutkan perbaikan, seperti LU Informasi dan Komunikasi dan LU Jasa Kesehatan. LU Pertanian dan LU Pendidikan juga mencatatkan pertumbuhan positif.

National Economic Growth Improves in Q3/2020

National economic growth improved in the third quarter of 2020 in response to increasing realisation of government stimuli along with early signs of greater public mobility and stronger global demand. Indonesia's economy grew 5.05% in the third quarter of 2020, rebounding from a 4.19% contraction in the previous period. Annually, a shallower 3.49% contraction pointed to domestic economic improvements after contracting 5.32% in the second quarter of 2020.

Domestic economic gains occurred across nearly all GDP components on the expenditure side. Investment is also performing better, recording a shallower 6.48% contraction, primarily on the back of nonbuilding investment. In addition, the export contraction also improved to 10.82% in line with increasing public mobility and stronger economic performance in Indonesia's main trading partners, China in particular.

The recent economic gains were felt across most sectors, led by those associated with health as well as work-from-home and school-from-home activities, which maintained positive growth, including Information and Communications, Health and Social Services as well as Education Services. Moreover, greater public mobility has prompted moderate gains in terms of Accommodation and Food Service Activities as well as Transportation and Storage, both of which experienced shallower contractions. In addition, the Manufacturing Industry, Construction and Trade posted gains.

National Economic Growth Maintained Recovery Momentum in Q4/2020

National economic growth maintained recovery momentum in the fourth quarter of 2020. Based on data from BPS-Statistics Indonesia, economic growth in Indonesia recorded a shallower -2.19% contraction in the fourth quarter of 2020, improving from -3.49% in the third quarter of 2020. A fourth-quarter improvement was recorded across nearly all demand-side components and economic sectors. Therefore, national economic growth in Indonesia contracted 2.07% in 2020.

Domestic economic improvements in the fourth quarter of 2020 were supported by stimulus realisation and a positive external sector contribution. Investment growth also experienced a slightly shallower -6.15% contraction in the reporting period compared with -6.48% in the previous period, bringing the decline for the year in 2020 to negative 4.95%.

Most economic sectors recorded incremental gains in the fourth quarter of 2020. Sectors associated with healthcare as well as work-from-home and school-from-home activities continued to improve and maintained positive growth, including Information and Communication as well as Health Services.

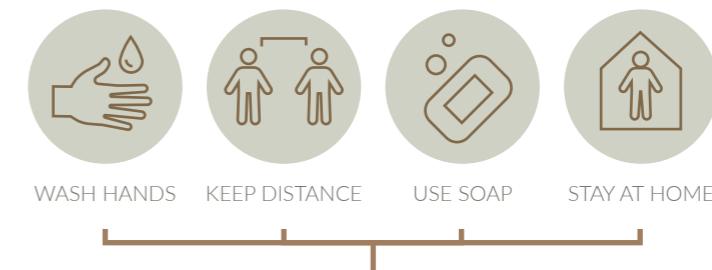
STRATEGI MENGATASI PANDEMI STRATEGIES TO MITIGATE THE PANDEMIC

Dalam situasi pandemi Coronavirus Disease 2019 atau COVID-19 yang berdampak besar pada perekonomian mengharuskan Perseroan menerapkan beberapa langkah strategis yakni :

- :: Melaksanakan penghematan dalam penggunaan energi secara lebih efektif saat adanya penerapan Pembatasan Sosial Skala Besar (PSBB) oleh pemerintah.
- :: Melakukan negosiasi ulang atas perjanjian kerja dengan pihak yang berkaitan dengan operasional Perseroan.
- :: Menerapkan protokol kesehatan yaitu jarak sosial dan penggunaan masker yang mampu mencegah penyebaran virus dan menciptakan lingkungan yang sehat baik bagi para pekerja, penghuni, dan pengunjung.
- :: Menerapkan pengurangan jam kerja serta menyediakan hand sanitizer dan perlengkapan terkait lainnya dalam pencegahan penyebaran COVID-19.
- :: Melaksanakan prosedur pengecekan kesehatan kepada pengunjung mal dan meminimalkan penggunaan uang tunai dalam pembayaran transaksi.

In the Coronavirus Disease 2019 circumstances or COVID-19 pandemic which has a major impact on the economy, requires the Company to implement several strategic steps, namely:

- :: Maintaining the Company's efficiency through energy use savings when the government implements Large-Scale Social Restrictions (PSBB).
- :: Renegotiating work agreements with parties related to the Company's operations.
- :: Implementing health protocols such as social distancing and using masks that are able to prevent the spread of the virus and create a healthy environment for both workers, residents and visitors.
- :: Implementing a reduction in working hours and providing hand sanitizers and other related equipment in preventing the spread of COVID-19.
- :: Carrying out health check procedures for mall visitors and minimize the cash payment transactions.



CORONAVIRUS PREVENTION



::: STRATEGI PERTUMBUHAN

GROWTH STRATEGY

PT. Bukit Darmo Property merupakan salah satu pengembang properti komersial mixed use. Untuk meningkatkan kinerja Perseroan maka Perseroan menerapkan strategi yang tepat dan terarah, sesuai dengan tujuan serta Visi dan Misi Perseroan. Strategi tersebut dirangkum dalam pola pemasaran dan penerapan harga sewa, hal ini disebabkan pendapatan Perseroan berasal dari pendapatan penjualan dan sewa properti komersial, yang besarnya tergantung dari luas area yang dijual maupun disewakan sesuai dengan tarif sewa yang berlaku.

Untuk menentukan harga sewa, Perusahaan umumnya mengacu pada harga sewa properti sejenis di lokasi tertentu, tren historis, ketersediaan area sewa, dan kondisi pasar. Penyewa dikenakan service charge untuk membayai beban operasional, seperti biaya pemeliharaan, promosi, keamanan dan lainnya, serta biaya utilitas untuk pemakaian air, gas dan listrik, yang ditagih setiap bulan.

Pada proses penjualan proyek baru, Perseroan melaksanakan berbagai kegiatan pemasaran termasuk kegiatan pra-penjualan seperti pameran dan serangkaian promosi lainnya untuk memperkenalkan produk tersebut serta membangun awareness dan positioning produk. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi jumlah pendapatan yang akan diterima Perseroan dari proyek baru meliputi harga jual, tingkat keberhasilan pendekatan penjualan pada pembeli potensial dan kegiatan promosi, permintaan konsumen, tingkat suku bunga kredit, serta kualitas dan lokasi proyek.

PT. Bukit Darmo Property is a mixed-use commercial property developer. To improve company's performance, the Company implements the right and directed strategy, in line with the company goals, and its Vision and Mission. The strategies are summarized in marketing pattern and pricing for rent, considering that Company's revenue derived by sale and lease of commercial properties, which depends on the area sold or leased and the prevailing rent.

To determine rents, the Company generally refers to the similar property rental prices in certain location, historical trends, the availability of leased area, and market conditions. The Tenants are also subject to service charge to cover operating expenses, such as maintenance costs, promotional, security and other fees, as well as the utility cost for the use of water, gas and electricity, which is billed monthly.

In the process of selling a new project, the company carries out various marketing activities including pre-sales activities such as an exhibition and a series of other promotions to introduce these products as well as building awareness and product positioning. The amount of company's revenue from the new project is affected with some factors include the selling price, the degree of success in approaching potential customers sales and promotional activities, consumer demand, loan interest rates, as well as the project's quality and location.

::: PROSPEK USAHA

BUSSINESS PROSPECTS

Pasar properti Surabaya sebagai kota terbesar kedua di Indonesia semakin menguat dan berkembang meski beberapa pengamat memprediksi pertumbuhan properti akan melambat dalam beberapa tahun mendatang. Hal ini ditandai tumbuhnya tiga sektor utama yakni ruang ritel, hotel dan perkantoran yang menopang pilar pertumbuhan tersebut. Surabaya adalah kota yang paling diincar oleh investor dan pengembang properti, baik nasional maupun mancanegara.

Kawasan paling potensial untuk hunian di Surabaya adalah di Barat dan Timur. Namun, Barat dan Timur Surabaya memiliki karakter berbeda. Kawasan Timur Surabaya memiliki basis ekonomi yang kuat, karena dihuni oleh kelompok-kelompok pengusaha dan banyak pendatang dari Timur Indonesia yang sekolah di perguruan tinggi. Sementara di Barat adalah kawasan yang dikembangkan oleh pengembang-pengembang besar yang lebih mengedepankan gaya hidup dan lebih western. Sebagai gambaran, lapangan golf ada empat di Barat, sementara di Timur tidak ada.

Surabaya property market as the second largest city in Indonesia is getting stronger and growing although some observers predict the growth of properties will decelerate in several years to come. It is marked with the growth of the three major sectors of the retail space, hotels and offices which sustains the pillars of growth. Surabaya is the city's most coveted by investors and property developers, both national and foreign.

The most potential area for residential neighborhood in Surabaya is in the West and the East. However, the West and the East Surabaya has a different character. Surabaya East area has a strong economic base, because it is populated by groups of employers and many migrants from eastern Indonesia who study in college. While in the West area is developed by major developers that emphasize its lifestyle and more western. As an illustration, there are four golf courses in the West, while there is not even one in the East.

Tren kebutuhan terhadap produk properti terus meningkat, bukan hanya terhadap produk hunian, seperti perumahan dan apartemen, tetapi juga terhadap ruang perkantoran, fasilitas komersial, pusat belanja, kawasan industri, maupun perhotelan. Pasar properti di Surabaya akan tumbuh pesat dan cepat. Ini adalah peluang pasar yang sangat besar dan sekaligus menjadi tantangan bagi Perseroan. Perseroan akan mampu tumbuh berkembang dan memenuhi kebutuhan pasar properti Surabaya yang tumbuh dinamis dan kian modern. Melalui survei keinginan pasar dan karakteristik lokasi usaha yang dimiliki Perseroan, prospek usaha Perseroan ditentukan dengan matang sehingga menjadi acuan Perseroan untuk menghasilkan produk yang lebih berkualitas dan sesuai dengan potensi pasar yang ada.

The property product demand trend continues to increase, not only for residential products, such as housing and apartments, but also for office space, commercial facilities, shopping centers, industrial areas, as well as hospitality. The property market in Surabaya will grow rapidly and quickly. This is a very big market niche and also a challenge for the Company. The Company will be able to develop and meet those needs of the property market in Surabaya that keep growing dynamic and modern. The Company set a plan for its business prospects through surveys of market demand and company's business locations characteristics, so that it could be the company's reference to produce a higher quality product and in order to align with existing market potential.



TINJAUAN PEMASARAN

MARKETING REVIEW

::: STRATEGI USAHA

BUSSINESS STRATEGY

Dalam mewujudkan target Perseroan untuk menjadi pengembang yang terkemuka dan inovatif, Perseroan menetapkan strategi jangka pendek dan jangka panjang. Strategi jangka pendek Perseroan ditujukan untuk mempenetrasiakan The Adhiwangsa Golf Residence ke segmen apartemen kalangan atas, sehingga menarik pebisnis ritel terkemuka dunia untuk bergabung sebagai tenant Lenmarc Mall serta meningkatkan penjualan unit Nine Boulevard dan Apartemen Adhiwangsa.

In realizing the company's target to become a leading and innovative developer, the Company set a short-term and long term strategies. The company's short-term strategy's aimed at penetrating the Adhiwangsa Golf Residence apartment to the upscale segment as well as to attract the world's leading retail business to join as tenants in Lenmarc Mall and increasing sales units of Nine Boulevard and Adhiwangsa apartment.

Dalam mewujudkan target Perseroan untuk menjadi pengembang yang terkemuka dan inovatif, Perseroan menetapkan strategi jangka pendek dan jangka panjang. Strategi jangka pendek Perseroan ditujukan untuk mempenetrasi The Adhiwangsa Golf Residence ke segmen apartemen kalangan atas, sehingga menarik pebisnis ritel terkemuka dunia untuk bergabung sebagai tenant Lenmarc Mall serta meningkatkan penjualan unit Nine Boulevard dan Apartemen Adhiwangsa.

Selain itu, Perseroan merancang Tower B sebagai Hotel yang dilengkapi Convention Hall dan Serviced Residence yaitu konsep MICE (Meeting, Incentive, Convention and Exhibition) dengan segmen kelas atas. Integrasi antara Hotel, Mal, Apartemen dan Lapangan Golf bertaraf Internasional ini akan menjadi suatu daya tarik pelaku bisnis dalam meningkatkan aktifitas bisnis sekaligus menjadi sebuah hunian yang nyaman.

Perseroan juga melihat peningkatan harga properti di wilayah Surabaya Barat merupakan suatu peluang besar sehingga dalam strategi bisnisnya, Perseroan mendirikan SOHO (Small Office Home Office) yang dipasarkan dengan edisi terbatas.

Sedangkan dalam strategi jangka panjang, Perseroan berkomitmen untuk melaksanakan :

- Pengembangan kawasan dan pembangunan proyek perkantoran, komersial dan hunian yang berkualitas.
- Menambah kepemilikan tanah strategis di kota-kota besar di Indonesia sehingga mampu memberi nilai tambah bagi para pemegang saham. Salah satunya dengan mengakuisisi tanah dan atau bekerjasama dengan pihak afiliasi tanah seluas kurang lebih 11 ha yang terletak di depan proyek Perseroan yang dalam pengembangannya akan didirikan Kawasan Bisnis Terpadu (Superblok Bukit Darmo City).
- Bekerjasama dengan pengelola Hotel profesional untuk meningkatkan kualitas pelayanan.
- Area expansion and the development of high-quality office, commercial and residential projects.
- Adding the ownership of strategic land in major cities in Indonesia to provide additional value for our shareholders. One of them is by acquiring land and or in collaboration with affiliates land area of approximately 11 acres located in front of the Company's projects which in the development will be established an Integrated Business District (Bukit Darmo City Superblock).
- Working with a professional hotel operator to improve the quality of hospitality services.

In realizing the company's target to become a leading and innovative developer, the Company set a short-term and long term strategies. The company's short-term strategy's aimed at penetrating the Adhiwangsa Golf Residence apartment to the upscale segment as well as to attract the world's leading retail business to join as tenants in Lenmarc Mall and increasing sales units of Nine Boulevard and Adhiwangsa apartment.

Besides, the company designed the Tower B as Hotels which is equipped with Convention Hall and Serviced Residence, that is the concept of MICE (Meeting, Incentive, Convention and Exhibition) for the upscale segment. The Integration among hotel, mall, Apartment and International standardized Golf Course will be an appeal for businessmen in improving their business activities as well be a comfortable dwelling.

The company also saw an increase in property prices in the area of West Surabaya as a big chance so that in its business strategy, the company set up a SOHO (Small Office Home Office) which is marketed with a limited edition.

While for the long-term strategy, the Company has committed to implement :

- Bekerjasama dengan tenant-tenant terkemuka baik lokal, nasional maupun internasional sebagai daya tarik bagi kalangan menengah atas dan profesional muda. Selain itu menetapkan zoning sehingga tercapai tenancy mix yang menarik dan mendesain berbagai tema dalam tiap level dengan mini anchor yang elegan.
- Merancang program marketing communication berupa serangkaian promosi, periklanan, pemasaran langsung, humas dan publisitas. Media promosi dengan efektivitas komunikasi tinggi yang digunakan Perseroan adalah melalui media billboard, iklan televisi dan media majalah terkemuka yang ditayangkan secara periodik.
- Perseroan mengadakan berbagai event dalam peluncuran produk hingga aktivasi produk, yaitu dengan mengadakan road show ke berbagai daerah di Indonesia dan mengadakan gathering dengan para tenant untuk memperkenalkan dan memperluas jaringan market dengan customer.
- Perseroan menjalin komunikasi secara langsung dengan customer sebagai stakeholder serta menjalin hubungan dengan media untuk meningkatkan citra dan reputasi.
- Perseroan mengadakan kerja sama dengan berbagai Bank demi mendukung sistem pembayaran terpadu sehingga memudahkan transaksi pelanggan. Perseroan juga bekerjasama dengan Bank Permata dan Bank BNI untuk pembelian kredit (KPA) unit Apartemen Adhiwangsa & Nine Boulevard.
- Penyediaan show unit The Adhiwangsa Golf Residence yang diperlengkapi dengan desain interior yang mewah sehingga calon customer memiliki engagement yang kuat dengan merk.

STRATEGI PEMASARAN & PENJUALAN MARKETING & SALES STRATEGY

Dalam memasarkan produknya, Perseroan memiliki strategi sbb :

- Bekerjasama dengan beberapa broker properti seperti PropNex Indonesia untuk membantu memasarkan unit-unit yang dijual atau disewakan di Nine Boulevard dan Apartemen Adhiwangsa.
- The Company cooperates with several property brokers such as PropNex Indonesia to assisted in the unit marketing to be sold or leased at Nine Boulevard and Apartment Adhiwangsa.

The Company has the following strategy in product sales:

Lenmarc Mall	The Adhiwangsa Golf Residence	
Number of floors	6	
Gross Floor Area	100.554 m ²	
Net Rentable Area	54.340,96 m ²	
Total Car Park Capacity	1869 lot	
Ratio net commercial area to car park	29 m ² : 1 lot	
9 BLV	Suite Hotel & Serviced Residence	
Gross Floor Area	15.072 m ²	
Saleable area	15.072 m ²	
Number of floors	35	
Gross Floor Area	37.269,37 m ²	
Saleable Area	29.418 m ²	
Number of floors	36	

TINJAUAN BISNIS PENDUKUNG

SUPPORTING BUSINESS UNIT REVIEW

••• SUMBER DAYA MANUSIA HUMAN RESOURCE DEVELOPMENT

Perseroan memahami bahwa Sumber Daya Manusia merupakan aset yang berharga sebagai salah satu faktor penentu untuk mencapai keberhasilan bisnis Perseroan. Oleh sebab itu, Perseroan merencanakan pengembangan berbasis kompetensi untuk meningkatkan produktivitas serta kualitas Sumber Daya Manusia.

Perseroan melaksanakan pengembangan melalui pemeliharaan dan pelayanan kesejahteraan bagi seluruh karyawan baik secara teknis fungsional maupun manajerial, untuk menjadikan perseroan diperkaya oleh SDM yang terlatih, bermotivasi tinggi serta memiliki loyalitas.

Perseroan telah berkomitmen dalam pengembangan yang dilaksanakan pada tahun 2020 pada divisi antara lain :

- Divisi Shopping Mall
Selain program pelatihan dan seminar, Perseroan juga mengadakan acara pertemuan karyawan secara rutin guna membangun dan meningkatkan rasa kebersamaan, kekompakkan dan menambah semangat persahabatan yang erat dan saling mendukung antar bagian.

- Divisi Apartemen & 9BLV
Untuk para staf Apartemen dan 9BLV, Divisi SDM telah merancang program pelatihan yang lebih menekankan pada bagaimana merespon dengan cepat terhadap kebutuhan para penghuni Apartemen dan office tower, tentunya dengan tidak mengabaikan pelatihan dasar keamanan dan gawat darurat.

The Company understands that Human Resources is a valuable asset as one of the determining factors to achieve the company's success. Therefore, the Company plans to increase the competency-based development to increase the productivity and quality of human resources.

The company carries out the development through maintenance and welfare services for all employees both in the functional technical and managerial way, in order to make the company be enriched by trained, highly motivated and loyal Human Resources.

The Company has been committed to the development since it was carried out in 2020 on related divisions, namely:

- Shopping Mall Division
In addition to training programs and seminars, Company also held a regular staff gathering to establish and enhance a sense of togetherness, solidarity and long lasting friendships as well as mutual support among divisions.

- Apartment and 9BLV Division
For the Apartment and 9BLV staffs, Human Resources Division has designed a training program that put more emphasis on how to respond quickly to the needs of the residents of the apartment and office tower, of course, by not ignoring basic safety and emergency training.

PELATIHAN / TRAINING

Tanggal Date	Agenda Theme	Penyelenggara Organizer	Peserta Participant
20 Mei 2020	Penghitungan Angsuran Pajak Penghasilan untuk Tahun Pajak Berjalan sehubungan dengan Penyesuaian Tarif Pajak Penghasilan Wajib Pajak Badan & Incentif Pajak untuk Wajib Pajak Terdampak Pandemi COVID-19. <i>Income Tax Installments Calculation for the Current Tax Year in connection with the Adjustment of Income Tax Rates for Corporate Taxpayers & Tax Incentives for Taxpayers Affected by the COVID-19 Pandemic.</i>	Dirjen Pajak Director General of Taxes	Staf Pajak Tax Staff
12 Juni 2020	Healthy Therapy (Pencegahan Covid-19) <i>Healthy Therapy (Covid-19 Prevention)</i>	Ayo Sehat	Semua Dept. All Dept.
15 Juli 2020	Inisiatif Pajak Untuk Wajib Pajak Terdampak Pandemi COVID-19. <i>Tax Incentives for Taxpayers Affected by the COVID-19 Pandemic.</i>	Dirjen Pajak Director General of Taxes	Staf Pajak Tax Staff
11 Agustus 2020	Sosialisasi a. POJK Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha; b. POJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan. <i>Socialization</i> a. POJK Number 17 / POJK.04 / 2020 concerning Material Transactions and Changes in Business Activities; b. POJK Number 42 / POJK.04 / 2020 concerning Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions.	OJK FSA	Fin & Act

Kesejahteraan Sosial Karyawan

Dalam meningkatkan kesejahteraan sosial karyawan, Perseroan menerapkan berbagai sistem untuk menciptakan situasi yang kondusif seperti adanya sistem penghargaan bagi karyawan yang telah menunjukkan prestasi kerja berupa piagam dan / atau hadiah; Sistem kenaikan gaji minimal satu kali dalam setahun dengan besaran yang ditentukan berdasar penilaian kinerja dan pertimbangan dasar tingkat inflasi; serta penyediaan berbagai tunjangan dan fasilitas. Bentuk Tunjangan yang diberikan mencakup :

- Jamsostek meliputi jaminan pemeliharaan kesehatan, jaminan kecelakaan kerja, jaminan hari tua, jaminan kematian
- Tunjangan Hari Raya secara teratur tiap tahunnya
- Penggantian Biaya pengobatan
- Pemberian bantuan kedukaan bagi karyawan yang meninggal dunia atau jika ada keluarganya yang meninggal dunia
- Karyawan diberikan fasilitas rekreasi, olahraga, kesenian atau penyelenggaraan kegiatan rohani.
- Social Security covers health insurance, accident insurance, retirement insurance, and life insurance
- Allowance on a regular basis every year
- Replacement Cost of treatment
- Providing grief support for employees who died or if there is a family who died
- Employees may be granted recreation facilities, sports, art or performing religious activities

Employees' Social Welfare

In order to improve the social welfare of employees, the company implements a variety of systems to create a conducive situation such as the system of rewards for employees who have demonstrated good performance in the form of a certificate and / or gift ; Salary Increase system at least once a year with the amount that is determined based on the performance assessment and consideration on basic rate of inflation, as well as providing a range of benefits and facilities. Forms of benefit provided include;

::: TEKNOLOGI INFORMASI INFORMATION TECHNOLOGY

Komposisi Karyawan

Composition of Employees

Perseroan dan Anak Perusahaannya mempekerjakan karyawan tetap. Komposisi karyawan menurut jenjang pendidikan, jenjang manajemen, dan jenjang usia adalah:

Jenjang Pendidikan	Jumlah Orang	%	Education Level
Pasca Sarjana/Sarjana	47	42	Phd / Master degree
Sarjana Muda & setingkat	8	7	Bachelor degree
SLTA & sederajat	56	51	Senior High School
SLTP & sederajat	0	0	Junior High School
Jumlah	111	100	Total

Jenjang Manajemen	Jumlah Orang	%	Management Level
Manajemen Senior	9	8	Senior Management
Manajemen Menengah	24	22	Middle Management
Staff	78	70	Staff
Jumlah	111	100	Total

Jenjang Usia	Jumlah Orang	%	Age Level
18 - 29 tahun	29	26	18 - 29 years
30 - 34 tahun	21	19	30 - 34 years
35 - 39 tahun	24	22	35 - 39 years
40 - 44 tahun	19	17	40 - 44 years
> 45 tahun	18	16	> 45 years
Jumlah	111	100	Total

Masa Kerja	Jumlah Orang	%	Working Period
< 4 tahun	59	53	< 4 years
5 - 9 tahun	42	38	5 - 9 years
10 - 14 tahun	3	3	10 - 14 years
15 - 19 tahun	6	5	15 - 19 tahun
>20 tahun	1	1	>20 years
Jumlah	111	100	Total

Teknologi Informasi merupakan bagian dari Perseroan yang berperan sebagai media antara Perseroan dengan masyarakat publik dan pemangku kepentingan lainnya. Perseroan menyadari pentingnya peranan IT (Information Technology) akan membawa dampak yang positif bagi perkembangan Perseroan jika dikelolah secara baik.

Dari sisi management, IT merupakan komponen yang penting bagi Perseroan untuk melancarkan proses bisnis dan pengambilan keputusan manajerial. Ketersediaan data atau informasi akurat dapat membantu manajemen dalam pengambilan keputusan yang cepat dan tepat.

Beberapa tugas yang rutin dilakukan oleh departemen IT antara lain pemasangan program antivirus di setiap perangkat IT, merekomendasikan spesifikasi perangkat IT sesuai kebutuhan penggunaan, memperkuat jaringan instalasi kabel internet serta memilih software yang tepat bagi pengguna.

Media Sosial

Media sosial merupakan salah satu media marketing yang paling memudahkan bagi Perseroan untuk berinteraksi sosial dengan masyarakat. Perseroan menggunakan dan mengelola media sosial dengan baik agar bisa memberikan kontribusi yang baik untuk perkembangan Perseroan.

Terkait hal tersebut, Bukit Darmo Property divisi Lenmarc Mall menggunakan beberapa media sosial sebagai media interaksi dengan masyarakat, meliputi:

- | | |
|-----------|---------------|
| Facebook | : lenmarc |
| Twitter | : lenmarcmall |
| Instagram | : lenmarcmall |

Videotron

Perseroan menggunakan media videotron yang terletak di jalan raya Darmo Boulevard sebagai media promosi produk Perseroan dan tenant Lenmarc mall juga untuk menarik perhatian masyarakat dan investor.

Website

Perseroan memanfaatkan website sebagai salah satu media untuk memberikan informasi dan mengenalkan produk Perseroan. Beberapa website milik Perseroan yaitu:

Information Technology is a part of the Company that acts as a medium between the Company with public community and other stakeholders. The Company realizes the importance of IT (Information Technology) role as a positive media for Company's development if managed properly.

In terms of management, IT is an important component for the Company to accelerate the business process and managerial decision making. The data availability or an accurate information can assist management in making a quick and appropriate decisions.

Several tasks regularly performed by the IT department among others are the installation of an antivirus program on each IT device, recommends the appropriate specification of IT equipment usage requirements, strengthen the network of internet cable installation and selecting the proper software for the user.

Social Media

Social media is one of the most marketing media that facilitates the Company to socially interact with the community. The Company uses and manages social media properly in order to give a good contribution for the Company's development.

Related to this, Bukit Darmo Property in Lenmarc Mall division uses multiple social media as an interaction medium with the community, include:

- | | |
|-----------|---------------|
| Facebook | : lenmarc |
| Twitter | : lenmarcmall |
| Instagram | : lenmarcmall |

Videotron

The company uses videotron media which is located in Raya Darmo Boulevard highway as promotion media for company's product and Lenmarc Mall tenant also to attract public and investor attention.

Website

The Company uses website as a media to give information and introduce that company products. There are several websites belongs to the Company, namely:

ANALISIS LAPORAN KEUANGAN

FINANCIAL POSITION ANALYSIS

Segmen Usaha

Pendapatan usaha Perseroan pada tahun 2020 adalah sebesar Rp 19,558 miliar atau turun 44,40% dibandingkan dengan pendapatan tahun 2019 sebesar Rp 35,174 miliar. Perseroan membagi segmen usaha sebagai berikut :

Segmen Usaha Business Segmentation	31 Desember	
	2020	2019
Lenmarc Mall	16.866	32.996
Adhiwangsa Apartment	459	995
9 BLV	2.233	1.183
Jumlah / Total	19.558	35.174

(dalam jutaan rupiah / in million rupiahs)

Business Segmentation

The Company's operating revenues in 2020 amounted to Rp. 19,558 billion or decreased by 44.40% compared to 2019 revenues of Rp. 35,174 billion. The Company divides its business segments as follows:

Pendapatan dan Beban Lainnya**Other Income and Expenses**

Keterangan	2020	2019	Description
Pendapatan Lain-lain			Other Income
Pendapatan Bunga	2.215,67	220	Interest Income
Pendapatan Lain-lain	0,03	778	Other Income
Total Pendapatan Lain-lain	2.215,7	998	Total Other Income
Beban Lain-lain			Other Expenses
Beban Admin Bank	12	16	Admin Expenses
Lainnya	274	121	Other
Total Beban Lain-lain	286	138	Total Other Expenses

(dalam jutaan rupiah / in million rupiahs)

Total pendapatan lain-lain yang dihasilkan Perseroan sepanjang tahun 2020 adalah sebesar Rp 2,215 miliar atau mengalami peningkatan Rp 1,217 miliar dibandingkan pada tahun 2019. Total beban lain-lain Perseroan Rp 286 juta atau naik 106,2% dibandingkan tahun 2019 sebesar Rp 138,7 juta.

Other income obtained by the Company throughout 2020 amounted to Rp. 2,215 billion or an increase of Rp. 1,217 billion compared to 2019. The Company's total other expenses were Rp. 286 million or an increase of 106.2% compared to 2019, which amounted to Rp. 138.7 million.

PENDAPATAN

Dalam masa pandemi di tahun 2020, Perseroan hanya mampu membukukan Pendapatan usaha sebesar Rp 19,6 miliar. Segmen usaha Mall dan Apartemen mengalami penurunan pendapatan terbesar sebaliknya Gedung Perkantoran mencatat kenaikan cukup signifikan dibandingkan tahun 2019. Pendapatan Mall di tahun 2020 sebesar Rp 16,9 miliar atau menurun sebesar Rp 16 miliar dari tahun 2019, pendapatan Apartemen telah menurun sebesar Rp 536 juta menjadi Rp 459 juta di tahun 2020, dan pendapatan Gedung Perkantoran tercatat sebesar Rp 2,2 miliar atau mengalami kenaikan 88,83% dibandingkan tahun 2019.

BEBAN USAHA

Penurunan signifikan terjadi pada total Beban Usaha Perseroan dari sebesar Rp 31,4 miliar di tahun 2019 menjadi sebesar Rp 21,2 miliar di tahun 2020.

- Beban Penjualan turun 31,2% dari Rp 3,2 miliar pada 2019 menjadi Rp 2,2 miliar;
- Beban Umum & Administrasi mengalami penurunan sebesar Rp 7,6 miliar dari Rp 24,1 miliar menjadi Rp 16,5 miliar di tahun 2020 ;
- Beban Keuangan tercatat sebesar Rp 865 juta atau turun Rp 260 juta dari tahun 2019 ;
- Beban Lainnya naik 106,2% dari Rp 138,7 juta menjadi Rp 286 juta pada tahun 2020 ;
- Beban Pajak Final dari Rp 2,8 miliar pada 2019 turun 53,57% menjadi Rp 1,3 miliar di 2020.

REVENUE

During the pandemic in 2020, the Company was only able to record operating revenues of Rp. 19.6 billion. The Mall and Apartment business segment experienced the most significant decrease in income, whereas Office Buildings recorded a considerable increase compared to 2019. Mall revenue in 2020 amounted to Rp. 16.9 billion or decreased by Rp. 16 billion from 2019, apartment income has decreased by Rp. 536 million to Rp. 459 million in 2020 and Office Building revenue was recorded at Rp. 2.2 billion, or an increase of 88.83% compared to 2019.

OPERATING EXPENSES

A significant decrease occurred in the Company's total operating expenses from Rp. 31.4 billion in 2019 to Rp. 21.2 billion in 2020.

- Selling expenses decreased by 31.2% from Rp. 3.2 billion in 2019 to Rp. 2.2 billion;
- General & Administrative Expenses decreased by Rp. 7.6 billion from Rp. 24.1 billion to Rp. 16.5 billion in 2020;
- Financial Expenses were recorded at Rp. 865 million or decreased by Rp. 260 million from 2019;
- Other Expenses increased by 106.2% from Rp. 138.7 million to Rp. 286 million in 2020;
- Final Tax Expenses from Rp. 2.8 billion in 2019 decreased by 53.57% to Rp. 1.3 billion in 2020.

RUGI KOTOR

Rugi Kotor Perseroan pada tahun 2020 adalah Rp 12,1 miliar. Jumlah tersebut lebih tinggi dibandingkan kerugian tahun 2019 yang tercatat sebesar Rp 701,9 juta. Hal ini dikarenakan menurunnya penerimaan pendapatan selama masa pandemi COVID-19 tahun 2020 namun, di satu sisi Perseroan mampu melakukan penghematan atas Beban Langsung hingga Rp 4,2 miliar menjadi hanya sebesar Rp 31,7 miliar atau 11,73% lebih kecil dibandingkan dengan tahun 2019.

LABA / (RUGI) SEBELUM PAJAK

Rugi Sebelum Pajak Perseroan tahun ini lebih tinggi Rp 1,5 miliar menjadi Rp 29,8 miliar dibandingkan tahun 2019. Perseroan telah berusaha menekan Beban Usaha selama masa pandemi pada 2020 sehingga jumlah kerugian yang ditanggung Perseroan tidak meningkat lebih besar dengan adanya penurunan Pendapatan Usaha.

LABA / (RUGI) BERSIH

Perseroan menanggung Rugi Bersih tahun 2020 sebesar Rp 31,05 miliar. Jumlah tersebut lebih tinggi Rp 106 juta dibandingkan Rugi Bersih tahun 2019 yang tercatat sebesar Rp 30,9 miliar.

AKTIVA, LIABILITAS DAN EKUITAS

- Jumlah Aset yang dimiliki Perseroan pada 2020 sebesar Rp 790,8 miliar atau turun Rp 39,2 miliar dibandingkan dengan tahun 2019. Pada Aset Lancar, posisi Kas dan Setara Kas berkurang Rp 36,5 miliar menjadi Rp 28,1 miliar dimana sebagian besar penggunaan dana ditujukan untuk pembangunan hotel dan tercatat pada Persediaan - Aset Tidak Lancar berupa Bangunan dalam Konstruksi bernilai Rp 194,3 miliar atau naik Rp 21,3 miliar dibandingkan tahun 2019.
- Jumlah Liabilitas mengalami penurunan sebesar Rp 9,1 miliar atau 2,8% menjadi Rp 309,5 miliar di tahun 2020.
- Dengan kerugian yang ditanggung Perseroan, posisi Ekuitas menurun sebesar Rp 30,1 miliar atau 5,88% menjadi Rp 481,3 miliar di tahun 2020.

GROSS LOSS

The Company's Gross Loss in 2020 was Rp. 12.1 billion. This amount was higher than the loss in 2019 which was recorded at Rp. 701.9 million. This was due to the decline in revenue receipts during the COVID-19 pandemic in 2020, however, on the one hand the Company was able to save on Direct Expenses of up to Rp 4.2 billion to only Rp 31.7 billion or 11.73% less compared to 2019.

PROFIT / (LOSS) BEFORE TAX

The Company's Loss Before Tax this year was Rp. 1.5 billion higher to Rp. 29.8 billion compared to 2019. The Company has tried to reduce Operating Expenses during the pandemic in 2020 so that the amount of losses borne by the Company does not increase further with the decrease in Operating Income.

NET PROFIT / (LOSS)

The Company bore a net loss in 2020 amounting to Rp. 31.05 billion. This amount was Rp. 106 million higher than the 2019 Net Loss, which was recorded at Rp 30.9 billion.

ASSETS, LIABILITIES AND EQUITY

- Total assets owned by the Company in 2020 amounted to Rp. 790.8 billion or decreased by Rp. 39.2 billion compared to 2019. In Current Assets, the position of Cash and Cash Equivalents decreased by Rp. 36.5 billion to Rp. 28.1 billion, where most of the use The funds are intended for hotel construction and recorded in Inventories - Non-current assets in the form of Buildings under Construction, valued at Rp.194.3 billion or an increase of Rp. 21.3 billion compared to 2019.
- Total Liabilities decreased by Rp. 9.1 billion or 2.8% to Rp. 309.5 billion in 2020.
- With the losses suffered by the Company, the Equity position decreased by Rp. 30.1 billion or 5.88% to Rp. 481.3 billion in 2020.

KEMAMPUAN MEMBAYAR HUTANG & KOLEKTIBILITAS

- Kinerja keuangan komprehensif mengenai arus kas

Kas dan Setara Kas pada awal tahun 2020 adalah Rp 64,6 miliar dan berada pada posisi Rp 28,1 miliar pada akhir tahun.

Penerimaan Kas dari Pelanggan yang menurun drastis pada masa pandemi hingga 49,60% dari posisi awal Rp 37,3 miliar menjadi Rp 18,8 miliar dan meningkatnya Pembayaran kepada Karyawan & Pemasok hingga 130,43% dari sebesar Rp 16,1 miliar menjadi Rp 37,1 miliar berdampak besar pada Kas Bersih diperoleh Perseroan dari Aktivitas Operasi menjadi minus Rp 18,9 miliar pada 2020.

Perseroan tidak banyak melakukan investasi pada tahun 2020 yang dapat terlihat dari Kas Bersih yang digunakan untuk Aktivitas Investasi hanya sebesar Rp 415 juta atau turun 88,10% dari tahun sebelumnya sebesar Rp 3,49 miliar.

Aktivitas pendanaan berupa pembayaran utang kepada bank dan pihak berelasi di tahun 2020 mengalami penurunan. Pembayaran utang bank jangka panjang sebesar Rp 40 juta atau lebih kecil 33,33% dari tahun 2019 sebesar Rp 60 juta dan pembayaran utang kepada pihak berelasi turun 46,72% dari Rp 32,1 miliar pada 2019 menjadi Rp 17,1 miliar.

- Tingkat Kolektibilitas Piutang Perseroan

Piutang Usaha pada 2020 meningkat menjadi Rp 1,9 miliar dari sebelumnya Rp 1,1 miliar. Namun, rasio perputaran piutang usaha Perseroan tahun 2020 adalah 18,66 kali dibandingkan tahun sebelumnya hanya sebanyak 16,15 kali.

- Struktur Modal

ABILITY TO PAY DEBTS & COLLECTIBLES

- Comprehensive financial performance regarding cash flows

Cash and Cash Equivalents at the beginning of 2020 was Rp. 64.6 billion and was at Rp. 28.1 billion at the end of the year.

Cash Receipts from Customers decreased drastically during the pandemic to 49.60% from the initial position of Rp. 37.3 billion to Rp. 18.8 billion and increased Payments to Employees & Suppliers by 130.43% from Rp. 16.1 billion to Rp. 37.1 billion significantly impacted the Net Cash obtained by the Company from Operating Activities to minus Rp. 18.9 billion in 2020.

The Company did not make much investment in 2020 which can be seen from the net cash used for investment activities of only Rp. 415 million or a decrease of 88.10% from the previous year of Rp. 3.49 billion.

Funding activities in the form of debt payments to banks and related parties in 2020 experienced a decline. Long-term bank debt payments of Rp. 40 million or 33.33% less than in 2019 of Rp. 60 million, and debt payments to related parties decreased by 46.72% from Rp. 32.1 billion in 2019 to Rp. 17.1 billion.

- The Company's Receivables Collectability Level

Accounts Receivable in 2020 increased to Rp. 1.9 billion from Rp. 1.1 billion previously. However, the Company's trade receivables turnover ratio in 2020 was 18.66 times compared to the previous year, which was only 16.15 times.

- Capital Structure

Keterangan	2020		2019		Description
	Rp	%	Rp	%	
Jumlah Liabilitas	309.509	39,1	318.614	38,4	Total Liabilities
Jumlah Ekuitas	481.331	60,9	511.392	61,6	Total Equity
Jumlah Aset	790.840	100	830.006	100	Total assets

(dalam jutaan rupiah / in million rupiahs)

Komposisi struktur modal Perseroan pada tahun 2020 adalah 39,1% dari liabilitas dan 60,9% dari ekuitas. Jumlah liabilitas Perseroan mengalami penurunan Rp 9,1 miliar dari tahun 2019 menjadi Rp 309,5 miliar pada 2020 dan jumlah ekuitas berada pada posisi Rp 481,3 miliar atau turun Rp 30,1 miliar dari tahun 2019.

d. Ikatan Material untuk Investasi Barang Modal

Sepanjang tahun 2019, Perseroan memperoleh modal tambahan sebesar Rp 78,5 miliar dari PT. Primantara Wisesa Sejahtera melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dimana dana tersebut untuk proyek pembangunan hotel. Hingga tahun 2020, dana yang telah dikeluar-kan untuk proyek hotel adalah sebesar Rp 48,8 miliar dan investasi barang modal tersebut dibuku-kan pada pos Aset Tidak Lancar – Persediaan.

The composition of the Company's capital structure in 2020 was 39.1% of liabilities and 60.9% of equity. The total liabilities of the Company decreased by Rp. 9.1 billion from 2019 to Rp. 309.5 billion in 2020, and the amount of equity was in the position of Rp. 481.3 billion or decreased by Rp. 30.1 billion from 2019.

d. *Material Bonds for Capital Goods Investment*

Throughout 2019, the Company obtained additional capital of Rp. 78.5 billion from PT. Primantara Wisesa Sejahtera through additional capital without pre-emptive rights, where the funds are used for hotel development projects. Until 2020, the funds that have been disbursed for the hotel project amounted to Rp. 48.8 billion, and the investment in capital goods is recorded in the Non-Current Assets - Inventory post.

04

TATA KELOLA PERSEROAN

SUMMARY OF 2020 PERFORMANCE

PRINSIP TATA KELOLA PERUSAHAAN

PRINCIPLES OF GOOD CORPORATE GOVERNANCE

Dalam mempertahankan reputasi Perseroan sebagai Perusahaan Publik atas dasar kepercayaan konsumen, mitra usaha, pemegang saham serta pemangku kepentingan lainnya, Perseroan menerapkan Tata Kelola Perusahaan (TKP) sehingga mampu menciptakan nilai tambah dalam pengembangan bisnis selanjutnya. Perseroan mengedepankan prinsip-prinsip yaitu:

01 Prinsip Kewajaran

Perseroan melindungi seluruh kepentingan pemegang saham dengan dibentuknya Komisaris Independen. Serta mengelola perusahaan dengan mengedepankan kepentingan seluruh stakeholders berdasarkan keadilan dan kesetaraan.

02 Prinsip Transparansi

- Perseroan menyajikan Informasi keuangan dan non keuangan bagi para pemegang saham maupun semua pemangku kepentingan yang terkait.
- Perseroan menerbitkan Laporan Keuangan Perusahaan diaudit oleh kantor Akuntan Publik dan dilaporkan ke Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia serta diumumkan minimal di dua surat kabar peredaran nasional. Perseroan juga melaporkan tiap terjadinya fakta ke Bursa Efek Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan.
- Pengelolaan investasi secara amanah dan prudential, yaitu dengan adanya Laporan Realisasi Penggunaan Dana IPO.

03 Prinsip Akuntabilitas

Perseroan bertanggung jawab untuk mengelola kinerjanya secara transparan dan adil dengan mengatur kejelasan fungsi, hak kewajiban, wewenang dan tanggung jawab masing-masing antara Pemegang Saham dan Direksi. Perseroan membentuk Komite Audit Independen yang juga diketuai oleh Komisaris Independen.

04 Prinsip Pertanggungjawaban

Perseroan mematuhi semua peraturan yang berlaku, baik Undang-Undang Perseroan Terbatas, Otoritas Pasar Modal dan Peraturan yang dikeluarkan oleh Bursa Efek Indonesia. Perseroan telah mengikutkan karyawannya dalam program JAMSOSTEK dan memberi gaji karyawan telah diatas Upah Minimum Regional. Selain itu Perseroan secara konsisten melakukan pembayaran dan pelaporan pajak tepat pada waktunya.

In maintaining the Company's reputation as a public company on the basis of the trust of the customers, business partners, shareholders and other stakeholders, the Company implements Good Corporate Governance (GCG) so as to create additional value in further business development. The company put forward these following principles:

01 Fairness

The Company protects all shareholders interests by establishing an independent commissioner. As well as managing the company by prioritizing the interests of all stakeholders based on fairness and equality.

02 Transparency

- *The Company presents the financial and non-financial information for shareholders and all relevant stakeholders.*
- *The Company publishes Corporate Financial Statements Audited by Public Accountant Office and reported to the Financial Services Authority (OJK), the Indonesia Stock Exchange and published in at least two newspapers of national circulation. The Company also reported the fact to each of the Indonesia Stock Exchange and the OJK.*
- *Managing investments trustworthily and prudentially, shown by the existence of Report on the Use of IPO (Initial Public offering) Proceeds.*

03 Accountability

The Company is responsible for managing its performance transparently and fairly by managing the clarity of functions, rights, obligations, powers and responsibilities of each of the Shareholders and Board of Directors. The Company established an Audit Committee and led by an Independent Commissioner.

04 Responsibility

The Company complies with all applicable regulations, both the Limited Liability Company Law and Capital Market Authority as well as Regulations issued by the Indonesia Stock Exchange. The Company has submitted their employees in the Social Security program and provides employee salaries above the local minimum wage. In addition, the company has consistently done the tax payments and tax reporting on time.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

The Company held an Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) and Extraordinary (EGMS) 1 time on August 14th, 2020. Decisions taken at the AGMS are:

1. *To approve and accept both the Company's Financial Statements for the 2019 Financial Year and validate the Company's Financial Statements for the Financial Year ended December 31st, 2019 audited by the Public Accountant Firm "ANDY RUSWANDI WISNU & REKAN" dated March 15th, 2020 Number : 00047/2.1138/AU.1/03/1396-2/1/III/2020 dengan pendapat "Wajar dalam semua hal yang material".*
2. *To approve and accept of the report of supervision of the Board of Commissioners as well as the liberation and discharge of responsibility (acquit et de charge) to the members of the Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company for their management and supervisory actions during the 2019 Fiscal Year.*
3. *To announce that there will be no dividend distribution for 2019 in which the Company suffered losses.*
4. *To approve and accept the decision to delegate authority to the Board of Commissioners of the Company to appoint a Public Accountants Firm registered with the Financial Services Authority (OJK) to audit the Company's books for the 2020 Fiscal Year.*

Berikut keputusan yang ditetapkan pada saat RUPSLB :

1. *Menyetujui dan mengesahkan untuk melakukan perubahan Komisaris Utama dan penambahan anggota Komisaris Independen sebagai berikut :*
 - a. *Komisaris Utama : Bpk. Robby Sumampow*
 - b. *Komisaris Independen : Bpk. Eddy Sukamto*

The following resolutions were made at the EGMS:

1. *To approve and validate the changes to the President Commissioner and additional members of the Independent Commissioner as follows:*
 - a. *President Commissioner: Mr. Robby Sumampow*
 - b. *Independent Commissioner: Mr. Eddy Sukamto*

DEWAN KOMISARIS

BOARD OF COMMISSIONERS

TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB DEWAN KOMISARIS

Dewan Komisaris bertanggung jawab dan berwenang mengawasi tindakan Direksi dan memberikan nasihat kepada Direksi serta menilai kinerja Direksi sepanjang tahun. Komisaris memantau efektifitas praktik Tata Kelola Perusahaan yang diterapkan Perseroan dan bilamana perlu melakukan penyesuaian. Komisaris Independen bertugas mengawasi tindakan Direksi dalam menjalankan kebijakan perusahaan, memberikan nasihat kepada Direksi jika dipandang perlu. Komisaris Independen juga mengepalai Komite Audit.

RAPAT DEWAN KOMISARIS

Pada tahun 2020 Dewan Komisaris melakukan Rapat Dewan Komisaris sebanyak 6 kali, yaitu pada tanggal 21 Februari, 18 Juni, 16 Juli, 26 Agustus, 24 November, dan 16 Desember.

Peserta Rapat Participant	Jumlah Rapat Number of Meetings	Jumlah Kehadiran Number of Attendance	Kehadiran Attendance
Hendro Sumampow	6	3	50%
Robby Sumampow *	6	1	17%
Leotine Ierma A. S	6	6	100%
Agus Widagdo	6	6	100%
Letjen (Purn) Tarub	6	6	100%
Eddy Sukamto *	6	3	50%

(*) Bergabung dalam Dewan Komisaris per tanggal 14 Agustus 2020
(*) Joined the Board of Commissioners on 14 August 2020

BOARD OF COMMISSIONERS DUTIES AND RESPONSIBILITIES

The Board of Commissioners is responsible and authorized to supervise the Director's deed, advises the Director and evaluate the Director's performance throughout the year. The Commissioners monitoring the effectiveness of Corporate Governance practices that Company has implemented and arrange some adjustments if necessary. The Independent Commissioner is authorized to supervise the Director's deed in conduct the Company's policy, advises the Director if necessary. The Independent Commissioner is also serve as the head of Audit Committee.

BOARD OF COMMISSIONERS MEETING

In 2020 the Board of Commissioners held the Board of Commissioners Meeting 6 times, namely on February, 21; June, 18; July, 16; August 26; November, 24; and December 16.

RAPAT DEWAN DIREKSI

BOARD OF DIRECTORS MEETING

Pada tahun 2020 Dewan Direksi melakukan Rapat Dewan Direksi sebanyak 12 kali, yakni pada tanggal 09 & 23 Januari, 13 Februari, 04 Maret, 08 April, 04 & 05 Juni, 02 & 30 Juli, 24 Agustus, 08 Oktober, dan 05 November.

In 2020 the Board of Directors conducted Meeting of the Board of Directors 12 times, namely on January, 09 & 23; February, 13; March, 04; April, 08; June, 04 & 05; July, 02 & 30; August, 24; October, 08; and November, 05.

Peserta Rapat Participant	Jumlah Rapat Number of Meetings	Jumlah Kehadiran Number of Attendance	Kehadiran Attendance
Reza Herman Surjaningrat	12	9	75%
Hendro Sumampow *	12	3	25%
Iefenn Adrienne S.	12	12	100%
Marcia Sumampow	12	9	75%
Ielenna Sumampow *	12	3	25%
Brasada Chandra	12	12	100%

(*) Bergabung dalam Dewan Direksi per tanggal 14 Agustus 2020

(*) Joined the Board of Directors on 14 August 2020

PROSEDUR DAN DASAR PENETAPAN REMUNERASI DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Penetapan jumlah remunerasi untuk anggota Dewan Komisaris dan Direksi ditetapkan berdasarkan pencapaian kinerja masing-masing dengan mempertimbangkan kinerja Perusahaan secara keseluruhan dan sebagai bentuk apresiasi atas kinerja Dewan Komisaris dan Direksi.

PROCEDURES AND BASICS FOR REMUNERATION OF THE BOARD OF COMMISSIONERS AND DIRECTORS

Determination of the amount of remuneration for members of the Board of Commissioners and Directors is determined based on the achievement of each performance by considering the overall performance of the Company and as a form of appreciation for the performance of the Board of Commissioners and Directors.

KEBIJAKAN PERSEROAN TENTANG PENILAIAN KINERJA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Sistem penilaian kinerja bagi Direksi dan Komisaris disusun dengan cara self assessment dan penilaian dalam hal ini dibantu oleh Komite Nominasi dan Remunerasi (Komisaris Independen) kemudian dievaluasi oleh pemegang saham dalam RUPS. Sistem tersebut akan terus disempurnakan seiring dengan perkembangan Perseroan dan kriteria yang digunakan dalam pelaksanaan penilaian atas kinerja Direksi contohnya sebagai berikut:

1. Tingkat kehadiran dalam Rapat Direksi dan Komisaris, Rapat Gabungan Dewan Direksi dan Dewan Komisaris, maupun Rapat Direksi / Komisaris dengan Komite;
2. Pencapaian program kerja Direksi dan Komisaris;
3. Pengetahuan bisnis dan identifikasi risiko bisnis;
4. Komitmen dalam memajukan kepentingan Perseroan; Penerapan GCG;
5. Ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, Anggaran Dasar, ketentuan RUPS, serta kebijakan Perseroan.

DEWAN DIREKSI

BOARD OF DIRECTORS

TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB DEWAN DIREKSI

Dewan Direksi bertugas untuk mengelola Perseroan termasuk penerapan manajemen risiko dan praktik Tata Kelola Perusahaan dan mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugasnya kepada pemegang saham melalui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Direksi wajib memberitahukan kepada Komite Audit jika direksi memerlukan pendapat ke dua mengenai masalah akuntansi yang penting.

BOARD OF DIRECTORS DUTIES AND RESPONSIBILITIES

The Board of Directors is responsible for managing the company, including the application of risk management and corporate governance practices and for the performance of its duties to shareholders through the General Meeting of Shareholders (RUPS). The Board of Directors shall notify the Audit Committee if the directors require a second opinion regarding important accounting issues.

KOMITE AUDIT

AUDIT COMMITTEE

Komite Audit Perseroan dibentuk oleh Dewan Komisaris dan diketuai oleh salah satu komisaris independen Perseroan yang bertugas untuk memberikan pendapat profesional yang independen kepada Dewan Komisaris terhadap laporan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris. Selama masa kerjanya, Komite Audit mempunyai hubungan kerja langsung dan bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris.

ANGGOTA KOMITE AUDIT TAHUN 2020

Ketua / Chairman :

Profil Letjen (Purn.) Tarub dapat dilihat di bagian "Profil Komisaris" pada bab Profil Perusahaan. Bergabung dengan Perseroan sejak tanggal 01 Mei 2007.

Anggota 1 / Member 1 :

Profil Agus Widagdo dapat dilihat di bagian "Profil Komisaris" pada bab Profil Perusahaan. Bergabung dengan Perseroan sejak tanggal 01 Mei 2007.

Anggota 2 / Member 2 :

Profil Edy Sukamto dapat dilihat di bagian "Profil Komisaris" pada bab Profil Perusahaan. Bergabung dengan Perseroan sejak tanggal 24 Juni 2016.

TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB

- > Mengidentifikasi hal-hal yang memerlukan perhatian komisaris seperti melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan perusahaan seperti laporan keuangan, proyeksi dan informasi keuangan lainnya.
- > Memberi saran dan masukan atas permasalahan yang diajukan oleh Dewan Komisaris
- > Mengkaji informasi keuangan yang akan diungkapkan Perseroan kepada publik.
- > Menjaga kerahasiaan dokumen dan informasi Perseroan terutama dalam hal finansial
- > Melakukan penelaahan atas efektivitas sistem pengendalian internal Perseroan.
- > Memberi rekomendasi kepada Dewan Komisaris dalam hal penunjukan Akuntan Publik

RAPAT / KEGIATAN KOMITE AUDIT TAHUN 2020

Sepanjang tahun 2020, Komite audit telah mengadakan 4 (empat) kali rapat yaitu pada tanggal 21 April, 20 Juli, 19 Oktober, 29 Desember 2020.

Audit Committee is established by the Board of Commissioners and chaired by one of the independent commissioners of the Company who is in charge of providing independent professional opinion to the Board of Commissioners regarding the report or matters submitted by the Board of Directors to the Board of Commissioners. During their service, the Audit Committee has a direct duty and is responsible to the Board of Commissioners.

COMPOSITION OF THE AUDIT COMMITTEE YEAR 2020

Letjen (Purn.) Tarub

Letjen. (Purn.) Tarub's profile can be found in the "Profiles of the Board of Commissioner" section in the chapter titled Company Profile. Joined the Company since May 1, 2007.

Agus Widagdo

Agus Widagdo's profile can be found in the "Profiles of the Board of Commissioner" section in the chapter titled Company Profile. Joined the Company since May 1, 2007.

Edy Sukamto

Edy Sukamto profile can be found in the "Profiles of the Board of Commissioner" section in the chapter titled Company Profile. Joined the Company since June 24, 2016.

DUTIES AND RESPONSIBILITIES

- > Identify matters that require the attention of the commissioner as reviewing the financial information will be issued by the company such as financial reports, projections and other financial information.
- > Advise and provide the feedback on issues proposed by the Board of Commissioners
- > Review the financial information that Company will reveal to the public
- > Maintain the confidentiality of Company's documents and information, especially the financial terms
- > Review the effectiveness of the Company's internal control system.
- > Provide recommendations to the Board in appointing the Certified Public Accountants

AUDIT COMMITTEE'S ACTIVITIES / MEETINGS IN 2020

Throughout 2020, the Audit Committee has held four (4) times the meeting dated on April 21; July 20; Oktober 19; and December 29, 2020.

Peserta Rapat Participant	Jumlah Rapat Number of Meetings	Jumlah Rapat Number of Attendance	Kehadiran Attendance
Letjen (Purn) Tarub	4	4	100%
Agus Widagdo	4	4	100%
Edy Sukamto	4	4	100%

LAPORAN KEGIATAN KOMITE AUDIT TAHUN 2020

Komite Audit telah melaksanakan beberapa kegiatan di tahun 2020 antara lain:

- Penyajian hasil pemeriksaan laporan keuangan tahun buku 2020 oleh KAP yang ditunjuk
- Penyajian laporan kegiatan Audit Internal
- Penyajian laporan keuangan triwulan
- Pembahasan rencana kerja audit laporan keuangan tahun buku 2020 oleh KAP yang ditunjuk.

REPORT OF THE AUDIT COMMITTEE'S ACTIVITIES IN 2020

In 2020 the Audit Committee conducted a number of activities, among others:

- Presentation of audited financial statements results FY 2020 by the appointed public accountant
- Presentation of the activities of Internal Audit
- Presentation of the quarterly financial statements
- Work plan discussion to audit the financial statements for FY 2020 by the appointed public accountant.

INDEPENDENSI KOMITE AUDIT

Setiap anggota Komite Audit bertindak secara profesional dan independen. Dalam hal ini, independen adalah hal penting untuk efektivitas Departemen Audit. Semua kegiatan yang diaudit harus independen dari proses pengendalian internal setiap hari dan melaksanakan semua tugas atas inisiatif sendiri dalam semua departemen, program, kantor dan kegiatan Perseroan.

INDEPENDENCE OF THE AUDIT COMMITTEE

Each member of the Audit Committee acts professionally and independently. The independency is vital for the effectiveness of the Audit Department. All audited activities must be independent from daily internal control process and the Audit Committee apply all assignment on its own initiative in all departments, programs, office and all company activities.

KOMITE NOMINASI & REMUNERASI

NOMINATION COMMITTEE & REMUNERATION

Sampai dengan tahun ini, Perseroan belum membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi sebagaimana diwajibkan dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Namun, Dewan Komisaris yang mempunyai fungsi mengawasi bisnis dan operasi Perseroan dalam hal ini juga menjalankan nominasi dan remunerasi di Perseroan sesuai dengan aturan-aturan yang ditentukan oleh OJK.

Until this year, the Company has not formed a Nomination Committee and Remuneration as required by the Financial Services Authority (OJK) regulations. However, in this case the function of Board of Commissioners that is monitoring the Company's business and operations, also manages the nomination and remuneration in the Company in accordance with the rules specified by the OJK.

31 Desember 2020	Dewan Direksi	Board of Directors	1.061.875.000
	Dewan Komisaris	Board of Commissioners	695.375.000
	Jumlah	Total	1.757.250.000

(satuan penuh / in full amount)

SEKRETARIS PERUSAHAAN

CORPORATE SECRETARY

Sekretaris Perusahaan (Corporate Secretary) merupakan pihak penghubung antara Perseroan dengan Otoritas Jasa Keuangan dan masyarakat. Maka dari itu, Perseroan memberikan informasi kepada investor, analis pasar modal, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) & Bursa mengenai kondisi Emitter melalui Sekretaris Perusahaan.

Fungsi Sekretaris Perusahaan dirangkap oleh Bapak Brasada Chandra yang sekaligus adalah Direktur Perseroan dan berdomisili di Surabaya. Dasar hukum penunjukan Sekretaris Perusahaan adalah peraturan dari OJK dengan nomor regulasi : 35/POJK.04/2014. Profil Bapak Brasada Chandra dapat dilihat di bagian "Profil Direksi" pada bab 2 - Profil Perseroan.

Sekretaris Perusahaan memberikan masukan kepada Direksi Emitter atau Perusahaan Publik untuk mematuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya. Sekretaris Perusahaan juga mempunyai beberapa tanggung jawab lain, yaitu :

- Mengikuti perkembangan pasar modal khususnya peraturan - peraturan yang berlaku di pasar modal
- Memantau kepatuhan Perseroan terhadap peraturan dan regulasi baik peraturan Otoritas Jasa Keuangan maupun ketentuan perundang-undangan lainnya
- Memastikan para pemangku kepentingan Perseroan memperoleh informasi terkait Perseroan dengan tepat waktu dan akurat
- Memberi masukan dan rekomendasi kepada Dewan Direksi dalam rangka mematuhi peraturan - peraturan yang berlaku bagi Perseroan.

Sebagai perusahaan terbuka, Perseroan juga menyediakan akses informasi dan data yang dibutuhkan oleh investor dan publik melalui media berikut:

- Website www.bukitdarmoproperty.com
- Pertemuan pers
- Iklan surat kabar
- Laporan-laporan sesuai aturan Pasar Modal melalui BEI.

Sepanjang tahun 2020, Sekretaris Perusahaan telah menjalankan beberapa kegiatan sebagai berikut :

- Menyelenggarakan RUPS Tahunan & RUPS Luar Biasa pada tanggal 14 Agustus 2020.
- Menyampaikan secara berkala laporan keuangan kepada OJK dan BEI
- Melaporkan Annual Report Perseroan kepada para stakeholder, OJK dan BEI
- The Annual General Meeting of Shareholders and Extraordinary General Meeting of Shareholders on August 14, 2020.
- Deliver periodic financial reports to the OJK and BEI
- Report the Company's Annual Report to stakeholders, the OJK and BEI

Corporate Secretary is the liaison between the Company and the Financial Services Authority as well as the public. Therefore, the company provides information to investors, capital market analysts, Financial Services Authority (OJK) and the Exchange regarding the condition of the Issuer to the Corporate secretary.

The function of the Corporate Secretary is concurrently held by Mr. Brasada Chandra who is also the Director of the Company and is domiciled in Surabaya. The legal basis for the appointment of the Corporate Secretary is a regulation from OJK with regulation number: 35 / POJK.04 / 2014. The profile of Mr. Brasada Chandra can be seen in the "Directors Profile" section in chapter 2 - Company Profile.

Corporate Secretary provides input to the Board of Directors or Public Listed Company to comply with the provisions of Law No. 8 year of 1995 about Capital Markets and its implementing regulations. Corporate Secretary also has several other responsibilities, namely :

- Following the capital markets development, especially the regulations that prevailed in the capital markets*
- Monitoring the Company's compliance to rules and regulations of both the Financial Services Authority regulations and other statutory provisions*
- Ensuring that the Company's stakeholders gain information related to the Company in a time and accurately*
- Providing feedback and recommendations to the Board of Directors in order to comply with Company's regulations.*

As a Public Company, the Company also provides files and information access for investor and public through these following media :

- Website www.bukitdarmoproperty.com*
- Press conference*
- Newspaper advertisement*
- Reports according to the rules of capital market through BEI.*

Throughout 2020, Corporate Secretary has run several activities as follows:

- Menghadiri setiap rapat bersama Dewan Komisaris dan Dewan Direksi
- Menjalin hubungan baik dengan media dalam penyampaian informasi Perseroan kepada publik
- Mengikuti beberapa sosialisasi peraturan / seminar / workshop untuk mengikuti perkembangan pasar modal khususnya peraturan - peraturan yang berlaku di pasar modal

- Attending every meeting together with the Board of Commissioners and Board of Directors
- Establish good relationships with the media in disseminating information to the public Company
- Following some socialization regulations / seminar / workshop to follow the development of the capital market in particular regulations - regulations in the capital market

DEPARTEMEN AUDIT INTERNAL

INTERNAL AUDIT DEPARTMENT

Dalam pelaksanaan Audit Internal, Perseroan memiliki divisi audit internal yang berperan untuk memberikan saran independen tentang operasi dan kinerja dan memberikan kontribusi terhadap tata kelola perusahaan yang baik dengan menilai efektivitas pengendalian internal. Hal ini bertujuan untuk menambah nilai, meningkatkan efisiensi operasional dan efektivitas, pengelolaan risiko dan sistem pengendalian internal.

Perseroan dengan melakukan audit kegiatan operasional proyek-proyek Perseroan dan menyampaikan laporannya kepada Direksi dan Komisaris. Perseroan telah menggunakan Piagam Audit Internal sebagai kerangka kerja dalam pelaksanaan audit internal yang telah disetujui Dewan Komisaris, Komite Audit dan Direktur Utama. Pada tahun 2019, tim audit internal telah melaksanakan audit terhadap Lenmarc Mall dan Apartemen Adhiwangsa mendapatkan penilaian yang cukup dan terdapat beberapa perbaikan yang harus dilakukan.

Ketua / Chairman :

39 tahun. Warga Negara Indonesia. Pendidikan terakhir Fakultas Ekonomi Universitas Widya Kartika. Memulai karir sebagai Management Accounting Consultant di Kantor Akuntan Publik Drs. J Tanzil & Co, lalu sebagai Manajer Keuangan dan Akuntansi PT. Multi Unggul.

In the implementation of Internal Audit, the Company has an internal audit division whose role is to provide independent advice on the operation and performance and contribute to good corporate governance by assessing the effectiveness of internal controls. It aims to add value, improve operational efficiency and effectiveness, risk management and internal control systems.

Company conducts an audit of the operations of the Company's projects and submits reports to the Board of Directors and Commissioners. The Company has used the Internal Audit Charter as a framework for the implementation of internal audit which has been approved by the Board of Commissioners, the Audit Committee and the President Director. In 2019, the internal audit team has conducted an audit of Lenmarc Mall and Adhiwangsa Apartment and the company got enough evaluation and there are some improvements to be made.

Stevanus Ang Kurniawan

39 years old. Indonesian citizen. Last Education was in Faculty of Economics, University of Widya Kartika. Began his career as a Management Accounting Consultant in Public Accounting Firm Drs. J Tanzil & Co., then as Finance and Accounting Manager of PT. Multi Unggul.

Perseroan telah menerapkan Enterprise Wide Risk Management (ERM) dan akan selalu menyempurnakan implementasi ERM pada tahun 2020. Untuk melaksanakan Tata Kelola Perusahaan, Perseroan menerbitkan Kode Etik Perusahaan bagi seluruh karyawan, Etika Perusahaan dengan konsumen, masyarakat, rekanan, pemerintah dan media massa. Selain itu Standar Perilaku, Pernyataan Supplier dan Kebijakan Anti Fraud (pelanggaran) serta Sistem Pedoman Pelaporan Pelanggaran.

The Company has implemented the Enterprise Wide Risk Management (ERM) and will always improve the implementation of ERM in 2020. To implement the Corporate Governance, the Company issued a Code of Conduct for all employees, the Company's Ethical towards costumers, communities, partners, government and the mass media. In addition, there are also the Standards of Conduct, Supplier Statement and Anti Fraud Policy (violation) and the Guidelines of Violation Reporting System.

WEWENANG AUDIT INTERNAL

Unit Audit Internal memiliki wewenang yaitu :

- Memiliki akses bebas dan tak terbatas ke semua departemen PT. BDP, Tbk, kantor lapangan, anak perusahaan, kantor lain, kegiatan, dokumen, buku, laporan, informasi, properti dan karyawan, yang relevan dengan kinerja fungsi audit setiap saat;
- Mendapat bantuan yang diperlukan dari karyawan diberbagai departement, kantor lapangan, anak perusahaan, kantor-kantor PT. BDP, Tbk lainnya dimana tim audit melakukan audit;
- Mendapatkan bantuan ahli, professional dan lain-lain dimana dianggap perlu dari dalam PT. BDP, Tbk atau luar PT. BDP, Tbk;
- Berkomunikasi secara langsung dengan Dewan Direksi Komisaris dan Komite Audit;
- Mengadakan pertemuan rutin dengan manajemen, Dewan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau komite Audit;
- Mengkoordinasikan kegiatan mereka dengan kegiatan auditor eksternal.

TANGGUNG JAWAB AUDIT INTERNAL

Unit Audit Internal memiliki wewenang yaitu :

- Mengembangkan rencana flexible audit tahunan dengan fokus audit berbasis risiko yang tepat dan memperhatikan risiko potensial yang teridentifikasi dan mengajukan rencana tersebut untuk tinjauan dan persetujuan dari Direktur Utama serta Komite Audit;
- Melaksanakan rencana tahunan audit, termasuk tugas-tugas khusus atau proyek yang tepat yang diminta oleh Presiden Direktur dan / atau Komite Audit;
- Mempertahankan staf audit profesional dengan pengetahuan yang cukup, keterampilan dan pengalaman untuk memenuhi persyaratan dari Piagam Audit Internal;
- Menyiapkan Laporan Audit untuk diserahkan kepada Presiden Direktur dan Komite Audit;
- Tetap menginformasikan Komite Audit mengenai tren yang muncul dan perkembangan dalam praktik Audit Internal dan memberikan rekomendasi untuk revisi yang diperlukan dalam Piagam Audit Internal;
- Membantu dalam penyelidikan dan pemeriksaan atas kecurigaan pada kegiatan penipuan yang signifikan dan memberitahukan hasilnya kepada Direktur Utama dan Komite Audit;

AUTHORITY OF THE INTERNAL AUDIT

The Internal Audit Unit has the authorities such as:

- Have free and unrestricted access to all departments PT. BDP, Tbk, site offices, subsidiaries, other offices, activities, documents, books, reports, information, property and employees, who are relevant to the performance of the audit function at anytime;
- Get the help needed from employees in various departments, offices PT. BDP, other Tbk where the audit team conducted an audit;
- Get help from the experts, professionals and others which are considered necessary from inside the PT. BDP, Tbk or outside the PT. BDP, Tbk;
- Communicate directly with the Board of Directors, the Board of Commissioners and the Audit Committee;
- Hold regular meetings with the Management, the Board of Directors, the Board of Commissioners, and / or the Audit Committee, and
- Coordinate their activities with the external auditors.

RESPONSIBILITIES OF THE INTERNAL AUDIT

The Internal Audit Unit has the authorities such as:

- Develop a flexible annual audit plan with a focus on appropriate risk - based audit and paying attention to the potential risks identified and submitting that plan for review and approval of the President Director and the Audit Committee;
- Carry out an annual audit plan, including specific tasks or precise projects requested by the President Director and / or the Audit Committee;
- Maintain a professional audit staff with sufficient knowledge, skills and experience to meet the requirements of the Internal Audit Charter;
- Prepare the Audit Report to be submitted to the President Director and Audit Committee;
- Keep informing the Audit Committee about recent trends and developments in the practice of internal audit and provide recommendations for revisions needed in the Internal Audit Charter;
- Assist in the investigation and examination of any suspicions on significant fraud and notify the results to the President Director and Audit Committee;

- Memastikan melalui pelacakan bahwa manajemen mengimplementasikan perbaikan kontrol yang disepakati dengan tepat waktu, melakukan pekerjaan tindak lanjut dimana Audit Internal dianggap perlu untuk memastikan bahwa perbaikan telah memadai, efektif dan tepat waktu;
- Memeriksa dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian Internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan;
- Memeriksa dan menilai efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, pemeliharaan, sumber daya manusia pemasaran, teknologi informasi dan kelompok fungsional lainnya;
- Memantau, menganalisis, dan melaporkan pelaksanaan perbaikan yang direkomendasikan sebelumnya;
- Bekerjasama dengan Komite Audit;
- Mencari pedoman dari standar yang dikeluarkan oleh Lembaga Auditor Internal; dan
- Mengembangkan program yang mengevaluasi kualitas kegiatan Audit Internal.

EFEKTIVITAS SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL

Perseroan secara aktif melakukan sistem pengendalian internal, dimana penerapannya membantu pengurus Perseroan untuk menjaga Aset Perseroan dan memanfaatkan aset tersebut semaksimal mungkin untuk perkembangan bisnis perseroan, dan menjamin tersedianya pelaporan keuangan dan manajerial yang dapat dipercaya, meningkatkan kepatuhan Perseroan terhadap ketentuan dan peraturan perundang undangan yang berlaku, serta mengurangi resiko terjadinya kerugian, penyimpangan dan pelanggaran.

INDEPENDENSI DEPARTEMEN AUDIT INTERNAL

Independensi adalah penting untuk efektivitas Audit Internal. Independen diperoleh terutama melalui status organisasi dan objektivitas.

- Mempertahankan independensi DAI dari departemen dan kantor lain di PT. BDP, Tbk
- DAI harus independen dari kegiatan yang diaudit. Departemen ini juga harus independen dari proses pengendalian internal setiap hari; dan
- DAI harus melaksanakan penugasan atas inisiatif sendiri dalam semua Departemen, program, kantor dan semua kegiatan PT. BDP, Tbk

- Ensure through tracking that the management implements control improvement agreed on time, doing the follow-ups in which the Internal Audit is necessary to ensure that the repair has been adequate, effective and on time;
- Examine and evaluate the implementation of the internal control and risk management system in accordance with Company policy;
- Inspect and assess the efficiency and effectiveness in the field of finance, accounting, operations, maintenance, human resources, marketing, information technology and other functional groups;
- Monitor, analyze, and report the improvement implementation which has been recommended previously;
- Cooperate with the Audit Committee;
- Seek guidance from the standards issued by the Institute of Internal Auditors, and
- Develop a program that evaluates the quality of internal audit activities.

EFFECTIVENESS OF INTERNAL CONTROL SYSTEM

The Company actively carries out an internal control system, where its application helps the management of the Company to maintain and utilize the Company's assets to the maximum extent possible for the development of the company's business, and guarantee the availability of reliable financial and managerial reporting, increase the Company's compliance with the prevailing laws and regulations, and reduce the risk of loss, irregularities, and violations.

INDEPENDENCE OF THE INTERNAL AUDIT DEPARTMENT

Independency is important to Internal Audit efficiency. This Independency is obtainable from organization status and objectivity.

- To maintain IAD independency from other department and other office in PT. BDP, Tbk.
- IAD needs to be independent from audited activities. And also independent from internal control process everyday.
- IAD must carry out the assignment on its own initiative in all departments, programs, office and all company activities.



MANAJEMEN RISIKO

RISK MANAGEMENT

Penerapan Manajemen Risiko yang efektif harus didukung dengan kerangka yang mencakup kebijakan dan prosedur Manajemen Risiko serta limit risiko yang ditetapkan secara jelas sejalan dengan visi, misi, dan strategi bisnis Perseroan.

STRATEGI MANAJEMEN RISIKO

Perseoran merumuskan strategi Manajemen Risiko sesuai strategi bisnis secara keseluruhan dengan memperhatikan tingkat Risiko yang akan diambil dan toleransi Risiko. Strategi Manajemen Risiko disusun berdasarkan prinsip-prinsip umum berikut :

1. Berorientasi jangka panjang untuk memastikan kelangsungan usaha Perseroan dengan mempertimbangkan kondisi / siklus ekonomi;
2. Berorientasi jangka panjang untuk memastikan kelangsungan usaha Perseroan dan Perusahaan Anak; dan
3. Mencapai kecukupan permodalan yang di harapkan disertai alokasi sumber daya yang memadai.

RISK MANAGEMENT STRATEGIES

The company formulates Risk Management strategy according to whole business strategy by notifying the risk degree to be taken and risk tolerance. Risk Management Strategy is based on the following general principles :

1. Long-term oriented to ensure the continuity of the Company's business by considering the condition / economic cycle;
2. Long-term oriented to ensure the Company business continuity and its subsidiaries; and
3. Achieve the expected capital adequacy with the allocation of adequate resources.

FAKTOR MITIGASI RISIKO

Pengelolaan manajemen risiko di Perseroan dilaksanakan oleh Direksi, dan tim manajemen kunci lainnya. Pengelolaan risiko dilakukan secara proaktif dan efektif di seluruh aspek yang mendapat perhatian, penanganan dan memiliki risiko usaha, antara lain di bidang operasional dan keuangan dengan tujuan meningkatkan pertumbuhan dan pengembangan perseroan.

Pada tahun 2020 Perseroan mengidentifikasi aspek risiko penting yang berpengaruh terhadap pertumbuhan Perseroan, dan Perseroan melakukan pengendalian terhadap risiko dengan mengidentifikasi seberapa besar dampaknya terhadap aspek keuangan, karyawan, operasional, peraturan dan kinerja Perseroan. Risiko-risiko yang diperkirakan dapat mempengaruhi usaha Perseroan secara umum dapat dibedakan sebagai berikut :

- Risiko Kenaikan Suku Bunga

Kenaikan suku bunga kredit akan secara tidak langsung akan mempengaruhi penjualan unit dan lahan Perseroan. Dengan tingginya suku bunga, maka daya beli konsumen akan menurun karena tingginya nilai angsuran kredit konsumen dan menyebabkan kenaikan biaya bunga yang harus dibayar Perseroan. Penurunan penjualan akan berdampak pada kinerja keuangan Perseroan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Untuk memperkecil risiko kerugian yang mungkin terjadi, Perseroan memakai jasa asuransi dari perusahaan asuransi yang mempunyai reputasi baik.

- Risiko Pesaing

Persaingan yang dihadapi Perseroan berasal dari kompetitor lokal, oleh sebab itu Perseroan memiliki tantangan untuk lebih produktif, inovatif, kreatif tanpa mengesampingkan kualitas. Beberapa mal di Surabaya memiliki segmen kelas menengah, oleh sebab itu untuk menghindari risiko persaingan, Perseroan menentukan diferensiasi dengan target segmen menengah atas.

RISK MITIGATION FACTORS

The Risk management in the Company is held by the Directors and other key management team. Risk management is done proactively and effectively in all aspects which need attention, handling and have a business risk, among others in the areas of operations and finance with the aim of enhancing the growth and development of the company.

In 2020 the Company identified important risk aspects that affect the growth of the Company, and the Company conducted control over the risk by identifying how much is the impact on the financial aspects, employees, operational, regulations and company performance. The risks that may affect the Company's business in general can be distinguished as follows :

- Risk of Interest Rate Increase

The increase in fluctuations of interest rates will not directly affect the company's land and unit sales. The increase of interest rates will indirectly result in the decrease of customers' purchasing power, because of the high customer credit installment value and lead to the increase in the interest that needs to be paid by the company. The decrease in sales would affect the company's financial performance in both the short and long term. To minimize the possible risk of loss, the Company used the services of insurance from insurance companies that have good reputation.

- Risk of Business Competition

Competition faced by the Company derived from local competitors, and therefore the Company has the challenge to be more productive, innovative, and creative without compromising quality. Some malls in Surabaya have middle class segment, and therefore to avoid the risk of business competition, the company determines the differentiation by choosing the upscale segment target.

Sejak tahun 2008 suplai Apartemen strata title yang telah beroperasi di Surabaya jauh lebih besar, yaitu total 9 unit Apartemen dengan 4.274 unit dengan segmen menengah bawah. Pasokan Apartemen di Surabaya untuk segmen kelas menengah atas diperkirakan masih relatif kecil, dengan demikian pangsa pasar yang menjadi sasaran Perseroan untuk hunian tipe Apartemen mewah kelas atas ini masih terbuka lebar.

Namun dengan tingginya tingkat persaingan di kalangan segmen menengah, kemampuan Perseroan untuk menawarkan produk dengan harga yang menarik akan berkurang. Risiko ini akan berpengaruh pada penjualan dan kemampuan Perseroan untuk menjual produk dengan kualitas tinggi.

- Risiko Penurunan Permintaan

Dengan fokus bisnis Perseroan pada bidang pengelolaan real estate, risiko penurunan pasar harus diantisipasi oleh perusahaan. Dengan menurunnya permintaan pasar, Perseroan berisiko menurunnya penjualan dan menurunnya pendapatan operasional yang akan mempengaruhi kinerja Perseroan sehingga dapat mengurangi rencana pengembangan masa depan.

- Risiko Kebijakan Pemerintahan

Risiko Hukum Perseroan adalah terjadinya perselisihan yang berkaitan dengan kepemilikan tanah yang mungkin dapat terjadi, karena status tanah Perseroan yang berupa HGB.

Sedangkan risiko kebijakan pemerintah mengenai perubahan peraturan Analisis Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL), Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup (RPL) dsb.

Untuk memperkecil risiko tersebut, Perseroan berusaha mematuhi kebijakan Pemerintah baik itu Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah, dan menjaga hubungan baik dengan Pemerintah setempat ataupun Pemerintah Pusat. Sehingga diharapkan Perseroan dapat mengantisipasi secara lebih awal setiap perubahan kebijakan yang terjadi.

Since 2008, the supply of strata-title apartments that have been operating in Surabaya is much larger, ie. a total of 9 units of apartments with 4,274 units of lower middle segment. Apartment Supply in Surabaya for the upper middle class segment is expected to remain relatively small, thus the target market of the company for luxury residential upscale apartment type is still wide open.

However, with the high level of competition among the middle segment, the company's ability to offer products with attractive price will be reduced. This risk will affect the company's sales and ability to sell the high quality product.

- Risk of Decrease in Demand

With the company's focus on the management of real estate business, the risk of market decline should be anticipated by the company. With the decline in market demand, the company will face decrease in sales and revenue that affect the performance of the Company so it can reduce the future development plans.

- Risk of Government Policy

Company's Legal risk is the disputes related to land ownership that may occur, due to the land status of the company in the form of HGB (Building Rights Title).

While the risk of government policy is about regulatory changes regarding Environmental Impact Assessment (AMDAL), Environmental Management Plan (RKL) and Environmental Monitoring Plan (RPL) and so on.

To minimize these risks, the Company tries to comply with government policy both central and local government, and maintain good relations with the local government or central government. So it is expected that the Company can anticipate early whenever the policy change occurs.

- Risiko Keterlambatan Proyek

Keterlambatan Proyek dapat disebabkan oleh beberapa hal, misalnya iklim dan cuaca, bencana alam, keterlambatan perijinan, kekurangan tenaga kerja dan kebijakan pemerintahan. Dengan keterlambatan konstruksi akan menyebabkan keterlambatan pembayaran konsumen dan pembatalan pembelian. Kemungkinan keterlambatan penyelesaian proyek tidak dapat dihindarkan Perseroan karenanya Perseroan berisiko penurunan reputasi dimata konsumen dan kegiatan operasional Perseroan akan terganggu.

- Risiko Lainnya

Perseroan juga menyadari kemungkinan terjadinya risiko yang dapat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi, sosial politik, bencana alam, serangan teroris, kebakaran, perampokan dan risiko lainnya. Untuk menghadapi dan mengantisipasi risiko tersebut, Perseroan mengasuransikan aset-asetnya dalam polis asuransi Property All Risks, Machinery Breakdown, Terrorism & Sabotage, Money Insurance and Public Liability. Perseroan juga secara rutin melakukan perbaikan dan pemeliharaan atas semua aset bangunan atau gedung agar terjaga kualitasnya.

- Risk of Delayed Project

Project delays can be caused by several things, such as climate and weather, natural disasters, permit delays, labor shortages and government policies. Construction delays will cause payment delays and cancellations of customer purchases. Possible delay in project completion is unavoidable. This will lower the company's reputation in the eyes of the customers, and also the company's operations would be disrupted.

- Other Risk

The Company is also aware of the possible risk that influenced by the economic conditions, social and political, natural disaster, terrorist attack, fire, robbery, and other risk. To anticipate those risks, company insures its assets in some insurances policy such as Property All Risks, Machinery Breakdown, Terrorism & Sabotage, Money Insurance and Public Liability. The Company also improves and preserves all building assets periodically in order to maintain its quality.

KEPATUHAN & KEBIJAKAN PELAPORAN PELANGGARAN

COMPLIANCE & WHISTLEBLOWING POLICY

Perseroan menetapkan berbagai sistem dalam pelaksanaan praktik tata kelola perusahaan dalam memastikan kelangsungan roda usaha Perseroan. Selain itu Perseroan juga mengawasi tiap kegiatan agar kepatuhan dijunjung tinggi oleh berbagai elemen dalam Perseroan sehingga sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

The Company applied some system in good corporate governance practices implementation to ensure its business continuity is in company's operating wheel. The Company also observe every activities so that it compliance is upheld with every elements in company and that the activities are in alignment and within the regulations prevailing in the jurisdiction of the Republic of Indonesia.

KOMITE PEMANTAU RISIKO

RISK MONITORING COMMITTEE

Perseroan memiliki sistem dan prosedur pemantauan yang antara lain mencakup pemantauan terhadap besarnya eksposur risiko, toleransi risiko kepatuhan limit internal, dan hasil stress testing maupun konsistensi pelaksanaan dengan kebijakan dan prosedur yang ditetapkan. Kegiatan pemantauan ini dilakukan baik oleh unit pelaksana maupun oleh Satuan Kerja Manajemen Risiko. Hasil pemantauan disajikan dalam laporan berkala yang disampaikan kepada manajemen dalam rangka mitigasi risiko dan tindakan yang diperlukan.

Struktur organisasi Satuan Kerja Manajemen Risiko disesuaikan dengan ukuran dan kompleksitas kegiatan usaha Perseroan serta risiko Perseroan. Pimpinan Satuan Kerja Manajemen Risiko bertanggung jawab langsung kepada Direktur Utama atau direktur yang ditugaskan secara khusus seperti Direktur yang membawahkan fungsi Manajemen Risiko dan Kepatuhan.

INDEPENDENSI KOMITE PEMANTAU RISIKO

Satuan Kerja Manajemen Risiko harus independen terhadap satuan kerja bisnis seperti Treasuri dan Investasi, Kredit, pendanaan, akuntansi, dan terhadap SKAI.

SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL

INTERNAL CONTROL SYSTEM

Proses penerapan Manajemen Risiko yang efektif harus dilengkapi dengan sistem pengendalian intern yang handal. Penerapan sistem pengendalian intern secara efektif dapat membantu pengurus Perseroan menjaga aset Perseroan, menjamin tersedianya pelaporan keuangan dan manajerial yang dapat dipercaya, meningkatkan kepatuhan Perseroan terhadap ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta mengurangi risiko terjadinya kerugian, penyimpangan dan pelanggaran aspek kehati-hatian. Terselenggaranya sistem pengendalian intern Perseroan yang handal dan efektif menjadi tanggung jawab dari seluruh satuan kerja operasional dan satuan kerja pendukung serta Satuan Kerja Audit Intern.

Company has a system and monitoring procedures which is include the monitoring of highly risk exposure, risk tolerance of internal limit compliance and the stress testing result also the consistency of policy and procedure implementation. These monitoring activities are undertaken by the implementation unit as well as by Risk Management Work Unit. The monitoring results are presented in periodic reports submitted to management in order to mitigate the risks and the actions needed.

The organization structure of Risk Management Work Unit is adjusted by size and complexity of the company's business activities and the company's risk. The Chief of Risk Management Work Unit is responsible directly to the President Director or director who is specially assigned as the director in charge in Risk Management function and Compliance.

INDEPENDENCY OF RISK MONITORING COMMITTEE

Risk Management Work Unit should be independent from business work unit such as treasury and investment. Credit, funding, accountant, and from SKAI.

The process of implementing an effective Risk Management should be equipped with a reliable system of internal control. The implementation of effective internal control system can help company's administrator to maintain the company asset, ensure the availability of the financial and managerial report that can be trusted, improve the Company's compliance to the rules and applied regulations, as well as reduce the risk of loss, irregularities and violations of prudential aspects. The implementation of the company's internal control system that is reliable and effective is the responsibility of the entire operational unit and work unit support also Internal Audit Work Unit.

PERKARA PENTING YANG DIHADAPI PERUSAHAAN

MATERIAL LITIGATIONS FACED BY THE COMPANY

Perseroan tidak menghadapi perkara penting yang dapat berpengaruh secara material terhadap kelangsungan usaha baik perkara pidana maupun perdata di lembaga peradilan di Indonesia.

The Company does not face important cases that could materially affect the business continuity of both criminal and civil cases in judicial institutions in Indonesia.

SISTEM PEDOMAN PELAPORAN PELANGGARAN

VIOLATION REPORTING GUIDELINES SYSTEM

Perseroan memiliki sistem pelaporan yang tertuang dalam Sistem Pedoman Pelaporan Pelanggaran (SP3). SP3 adalah bagian dari sistem pengendalian internal dalam mencegah praktik penyimpangan dan kecurangan serta memperkuat penerapan praktik good governance. Penerapan SP3 diharapkan akan mendorong budaya keterbukaan dan kejujuran dan mengurangi budaya diam. Perusahaan berkomitmen untuk melindungi pelapor pelanggaran dengan menjamin identitas dan keamanan pelapor.

Direksi menetapkan Unit Pengelola SP3 untuk mengelola jalur komunikasi bagi pelapor untuk melaporkan indikasi awal, melakukan klarifikasi dan investigasi atas pelaporan pelanggaran. Unit Pengelola SP3 adalah unit independen dari operasi perusahaan sehari-hari dan mempunyai akses kepada pimpinan tertinggi perusahaan. Unit SP3 dikoordinasikan oleh Satuan Pengawasan Intern (SPI) dibantu oleh sekretaris Perusahaan.

Tata cara dalam menyampaikan laporan pelanggaran adalah pelapor menyampaikan laporan terjadinya dugaan pelanggaran pada atasan langsung secara berjenjang dengan membawa bukti dan saksi, kemudian dilanjutkan pelaporan ke Dept. HRD. Apabila terdapat indikasi atas pelanggaran tersebut, maka akan dilaporkan ke Dewan Direksi dengan memberikan masukan masukan. Dewan Direksi akan memberikan suatu keputusan, yaitu memberikan sanksi kepada terlapor sesuai dengan ketentuan yang berlaku di perusahaan atau meneruskan kepada pihak berwajib jika terbukti bersalah atas pelanggaran yang dilakukannya.

The Company has a reporting system set forth in the Violation Reporting Guidelines System (SP3). SP3 is part of the system of internal control in preventing irregularities and fraudulent practices, also to strengthen the implementation of good governance practices. SP3 implementation is expected to encourage openness culture, honesty and reduce the culture of silence. The Company commits to protect the identity of the informant and guarantee their safety.

The Board of Directors set a unit to manage SP3 to arrange the communication lines for the informants to report early indications, doing clarification and investigation about the violation report. SP3 Managing Unit is an independent unit from company daily operation and it has access to company's supreme leader. SP3 Managing Unit coordinated by Internal Control Unit (ICU) helped by corporate secretary.

The procedure in reporting a violation is the informant submit a report whenever there is any suspicious violations to the immediate supervisor gradually as well as bring evidence and witnesses, then continue the process by reporting to the HRD. If there is an indication of the violation, it will be reported to the Board of Directors to provide inputs. The Board of Directors shall give a decision, whether to give penalties in accordance with the applicable provisions in the company, or deliver the offender to the authorities if He/She is found guilty of the violation.

NILAI PERSEROAN COMPANY VALUES

AKTIF ACTIVE

Bersikap proaktif dalam setiap pekerjaan & penuh inisiatif untuk melakukan setiap tanggung jawab yang ada.

Being proactive in every job and have full initiative to conduct any available responsibilities.

TERPERCAYA RELIABLE

Berkomitmen untuk memenuhi apa yang dijanjikan dan berusaha memberikan lebih.

Committed to fulfill what was promised and tried to give more.

INOVATIF INNOVATIVE

Setiap karyawan didorong untuk berani berinovasi, tidak terpaku kepada kebiasaan yang sudah ada, dan tidak pernah merasa puas dengan hasil yang sudah tercapai.

Every employee is encouraged to dare to innovate, don't stuck on the existing habits, and never feel satisfied with the results which have already achieved.

KEUNGGULAN EXCELLENCE

Dalam setiap kegiatan yang dilakukan diupayakan senantiasa mencerminkan suatu keunggulan.

In every activity undertaken always try to reflect excellence.

MENGHORMATI RESPECT

Memberlakukan setiap orang dengan hormat, tanpa membeda - bedakan satu dengan yang lainnya.

Enforces everyone with respect, without any distinctions of one another.

INTEGRITAS INTEGRITY

Melakukan tindakan sesuai dengan hati, pikiran, perkataan dan perbuatan yang baik.

Take action in accordance with the hearts, thoughts, words good deeds.

BUDAYA PERUSAHAAN CORPORATE CULTURE

Dalam menerapkan Kode Etik dan nilai-nilai moral perusahaan, Perseroan memiliki budaya perusahaan yang diharapkan dapat membawa Perseroan memiliki integritas tinggi, peduli dalam memberikan pelayanan yang lebih baik, komitmen pada semua pihak terkait, dengan didukung sumber daya manusia yang kompeten sehingga menjadikan Perseroan menjadi kebanggaan pihak yang terlibat di dalamnya.

Kode Etik yang digalakkan oleh Perseroan sebagai komitmen Perseroan terhadap Tata Kelola Perusahaan ini dipatuhi dan dilaksanakan bersama oleh Dewan Komisaris, Direksi, dan karyawan. Berikut ini merupakan Kode Etik Perseroan :

01

Etika perusahaan dengan pegawai

Tidak membedakan (diskriminasi) terhadap suku, ras, agama, warna kulit, etnis, jenis kelamin, usia, senioritas dan status sosial.

Company Ethic towards employees.

Not distinguish (discriminate) against tribe, race, religion, skin color, ethnicity, gender, age, seniority and social status.

02

Etika perusahaan dengan konsumen

Mengutamakan keselamatan, pelayanan, kepuasan, dan kenyamanan.

Company Ethic towards costumers.

Prioritize Safety, service, satisfaction, and comfort.

03

Etika perusahaan dengan masyarakat

Menjaga hubungan baik dengan masyarakat, dengan menjalankan prinsip moral dan etika untuk mendapatkan hasil yang terbaik bersama.

Company Ethic towards the community.

Maintaining good relations with the community by showing moral and ethical principles

04

Etika perusahaan dengan lingkungan

Meminimalkan dampak lingkungan dan menjadi perusahaan yang ramah lingkungan.

Company Ethic towards the environment.

Minimizing environmental impact and become an environmental-friendly company.

05

Etika perusahaan dengan pemerintah
Mengembangkan dan memelihara hubungan baik dengan fungsi pemerintahan baik pusat maupun daerah.

Company Ethic towards the government
Developing and maintaining good relations with the Government functions of both central and local government.

06

Etika perusahaan dengan media massa
Menyampaikan informasi yang benar, akurat, dapat dipahami, relevan, yang diperlukan oleh masyarakat kepada media massa.

Company Ethic towards the mass media
Delivering information that is true, accurate, understandable, relevant, needed by the public to the media.

Dalam mengimplementasikan Kode Etik Perseroan, pihak manajemen memegang teguh prinsip-prinsip kewajaran, transparansi, akuntabilitas, dan pertanggungjawaban kepada para stakeholders. Selain itu, adanya peran Komite Audit dalam mendukung fungsi pengawasan Dewan Komisaris telah dilakukan secara baik dan efektif. Komite Audit telah melakukan penelaahan atas pemeriksaan yang dilakukan oleh tim auditor internal dan mengawasi tindak lanjut Direksi atas temuan tersebut, di samping memberikan rekomendasi sehubungan dengan penunjukan auditor eksternal berdasarkan independensi, ruang lingkup penugasan dan biaya profesional.

In implementing the Company's Code of Ethics, the management adheres to the principles of fairness, transparency, accountability and responsibility to stakeholders. Also, the role of the Audit Committee in supporting the supervisory function of the Board of Commissioners has been carried out properly and effectively. The Audit Committee has reviewed the examination conducted by the internal auditor team and oversees the Board of Directors' follow-up on these findings, in addition to providing recommendations regarding the appointment of an external auditor based on independence, scope of assignment and professional fees.

TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY



Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan adalah komitmen Perseroan untuk berperan serta dalam pembangunan ekonomi berkelanjutan guna meningkatkan kualitas kehidupan dan lingkungan yang bermanfaat, baik bagi Perseroan, komunitas setempat, maupun masyarakat pada umumnya. Penerapan program CSR merupakan salah satu bentuk implementasi konsep tata kelola perusahaan yang baik.

Tata kelola perusahaan yang baik diterapkan agar Perseroan mempunyai arahan untuk mengatur hubungan dengan seluruh kepentingan para stakeholders yang dapat dipenuhi secara proporsional, mencegah kesalahan signifikan dalam penentuan strategi dan memastikan kesalahan yang terjadi dapat diperbaiki dengan segera.

Selain itu, konsep CSR juga dapat memberikan kontribusi besar bagi Perseroan dalam hal peningkatan kerja sama dengan para pemangku kepentingan (pemerintah, masyarakat sekitar dan sebagainya) serta membuka akses untuk investasi dan pembiayaan bagi Perseroan.

Perseroan meminimalkan acara yang mengundang kerumunan massa selama masa pandemi COVID-19 sejak diterapkannya pembatasan sosial skala besar oleh pemerintah kota. Berikut beberapa kegiatan yang dapat dilakukan tim manajemen Perseroan sebelum pandemi dan setelah new normal :

Corporate Social Responsibility is the Company's commitment to participate in the sustainable economic development to improve life and environment quality for the Company, local community and general society benefits. Implementation of CSR program includes the implementation of Good Corporate Governance concept.

Good corporate governance (GCG) is applied in order to manage the Company's directions in regulating the relationship with all stakeholders interests proportionally, prevent significant errors in determining the strategy and ensure the occurred mistakes can be corrected immediately.

In addition, the CSR concept can also make a major contribution to the Company in terms of improving collaboration with stakeholders (governments, local communities, etc.) as well as open up an access to the financing and Company's investment.

The Company scaled down all events that draw large crowds during the COVID-19 pandemic since the implementation of large-scale social restrictions by the city government. These are some activities that the Company's management team can carry out before the pandemic and after the new normal:



HOPE FOR LOVE 22 & 23 FEBRUARI 2020

Dalam rangka memperingati Hari Kanker Anak Sedunia, Perseroan mengadakan acara "Hope For Love" bersama Yayasan Kanker Anak Kasih Indonesia (YKAKI). Beberapa acara yang diadakan oleh tim penyelenggara adalah penyerahan sumbangan dari Lenmarc Mal, peragaan busana, paduan suara dari tim YKAKI, program talkshow, dll.

In commemoration of World Children's Cancer Day, The company held an event titled "Hope For Love" along with the Indonesian Child Cancer Foundation. Some of the events held by the organizer team were the handover of donations from Lenmarc Mal, fashion shows, choirs from the YKAKI team, talkshow programs, etc



Panti Asuhan Baitul Yatim



Panti Asuhan Sumber Kasih



Panti Asuhan Yatim Nur Ihsan



Panti Wreda Pelayanan Kasih



Panti Asuhan dan Panti Wreda Cinta Kasih Ibu Theresa

LOVE SHARING 18 NOVEMBER 2020

Perseroan mengadakan acara Berbagi Kasih dengan beberapa Panti Asuhan pada tanggal 18 November 2020 dengan membagikan bingkisan berupa sembako dan makanan ringan.

The Company held a Love Sharing event on November 18th, 2020 with several orphanage and distributed gifts in the form of groceries and snacks.

- Perseroan melakukan penghijauan di sekitar gedung Mall dan Apartemen serta memperbaiki jalan dan mendirikan penerangan jalan umum.
- Perseroan mengelola dan memantau pembangunan sumur resapan sebagai upaya mengisi kembali air tanah, memantau limbah cair domestik, dampak terhadap banjir dan/atau air larian, serta memantau gangguan antara lain dari oli bekas, kebisingan, gas dan lain-lain.
- Dalam praktik ketenagakerjaan dan keselamatan kerja, Perseroan menjamin hak karyawan sesuai peraturan perusahaan dan perundang-undangan yang berlaku.
- Dalam bentuk tanggung jawab produk, Perseroan telah mendesain unit apartemen dan mall dengan memperhatikan keselamatan konsumen antara lain memberikan ventilasi udara, menyediakan 3 tangga darurat di apartemen dan 2 tangga darurat di mall, membuat STP untuk limbah mall dan apartemen, fire fighting sistem berupa pemasangan heat detector di semua unit apartemen, menyediakan fire hydrant di setiap lantai, dll.
- Perseroan menyediakan pusat layanan konsumen yakni dengan menyediakan informasi dan menampung pengaduan dari konsumen / customer mall dan apartemen yang dapat diakses melalui nomor telepon dan website Perseroan.



SURAT PERNYATAAN

ANGGOTA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI
TENTANG PERTANGGUNGJAWABAN ATAS
LAPORAN TAHUNAN 2020

LETTER OF STATEMENT

BOARD OF COMMISSIONERS & DIRECTORS
OF RESPONSIBILITY TO
THE 2020 ANNUAL REPORT

PT. BUKIT DARMO PROPERTY, TBK

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan PT. BUKIT DARMO PROPERTY, Tbk. tahun 2020 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi laporan tahunan perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned hereby declare that all information contained in 2020 Annual Report of PT. BUKIT DARMO PROPERTY, Tbk. is completely presented, and we are fully responsible for the truthfulness of the content of the annual report.

This statement has been made truthfully.

Surabaya, Mei 2021 / Surabaya, May 2021

DEWAN DIREKSI / BOARD OF DIRECTORS

Hendro Sumampow

Direktur Utama / President Director

DEWAN KOMISARIS / BOARD OF COMMISSIONERS

Robby Sumampow (Alm. The late)

Komisaris Utama / President Commissioner

Leotine Ierma Agustina Sumampow

Wakil Komisaris Utama / Vice President Commissioner

Iefenn Adrienne Sumampow

Wakil Direktur Utama / Vice President Director

Ielenna Sumampow

Direktur / Director

Agus Widagdo

Komisaris / Commissioner

Brasada Chandra

Direktur / Director

Letjen (Purn). Tarub

Komisaris Independen / Independent Commissioner

Eddy Sukamto

Komisaris Independen / Independent Commissioner

06

PT. BUKIT DARMO PROPERTY
DAN ENTITAS ANAK
AND SUBSIDIARIES

Halaman ini sengaja dikosongkan.
This page intentionally left blank.

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL - TANGGAL
31 DESEMBER 2020,
31 DESEMBER 2019,
1 JANUARI 2019,
DAN
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2020;
DECEMBER 31, 2019;
JANUARY 1, 2019;
AND
INDEPENDENT AUDITORS REPORT



PT. BUKIT DARMO PROPERTY Tbk

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

Laporan Keuangan Konsolidasian
Tanggal 31 Desember 2020

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk
AND SUBSIDIARIES**

*Consolidated Financial Statements
As of December 31, 2020*



PT. BUKIT DARMO PROPERTY Tbk

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2020
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2020
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
WITH INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

Daftar Isi

Table of Contents

**Halaman /
Page**

Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 2	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 - 69	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT BUKIT DARMO PROPERTY TBK DAN ENTITAS ANAK
TANGGAL 31 DESEMBER 2020 SERTA
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER
REGARDING RESPONSIBILITY FOR THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
PT BUKIT DARMO PROPERTY TBK AND SUBSIDIARIES
AS OF DECEMBER 31, 2020
AND FOR THE YEAR THEN ENDED**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

- | | |
|---------------|--|
| 1. Nama | : Hendro Sumampow |
| Alamat kantor | : Jl Mayjen Yono Soewoyo No.9
Lenmarc Mall Management office Lt.6
Surabaya – JawaTimur |
| Alamat rumah | : Permata Hijau F II/39 RT.019 RW.010
Grogol Utara, Kebayoran Lama
Jakarta Selatan |
| Telepon | : 031 – 7325555 |
| Jabatan | : DirekturUtama |
| 2. Nama . | : Brasada Chandra |
| Alamat kantor | : Jl Mayjen Yono Soewoyo No.9
Lenmarc Mall Management office Lt.6
Surabaya – JawaTimur |
| Alamat rumah | : Simpang Darmo Permai Selatan XVI/14
RT.001 RW.011 Lontar
Sambikerep - Surabaya |
| Telepon | : 031 – 7325555 |
| Jabatan | : Direktur |

Menyatakanbahwa :

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Bukit Darro Property Tbk dan Entitas Anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Bukit Darro Property Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a.Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Bukit Darro Property Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;
b.Laporan keuangan konsolidasian PT Bukit Darro Property Tbk dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas system pengendalian internal dalam PT Bukit Darro Property Tbk dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned :

- | | |
|---------------------|--|
| 1. Name | : Hendro Sumampow |
| Office address | : Jl Mayjen Yono Soewoyo No.9
Lenmarc Mall Management office Lt.6
Surabaya – JawaTimur |
| Residential address | : Permata Hijau F II/39 RT.019 RW.010
Grogol Utara, Kebayoran Lama
Jakarta Selatan |
| Telephone | : 031 – 7325555 |
| Title | : President Director |
| 2. Name | : Brasada Chandra |
| Office address | : Jl Mayjen Yono Soewoyo No.9
Lenmarc Mall Management office Lt.6
Surabaya – JawaTimur |
| Residential address | : Simpang Darmo Permai Selatan XVI/14
RT.001 RW.011 Lontar
Sambikerep - Surabaya |
| Telephone | : 031 – 7325555 |
| Title | : Director |

declare that :

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Bukit Darro Property Tbk and Subsidiaries;
2. The Consolidated Financial Statements of PT Bukit Darro Property Tbk and Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information in the Consolidated Financial Statements of PT Bukit Darro Property Tbk and Subsidiaries have been disclosed in a complete and truthful manner;
b. The Consolidated Financial Statements of PT Bukit Darro Property Tbk and Subsidiaries do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts;
4. We are responsible for PT Bukit Darro Property Tbk and Subsidiaries internal control system.

Thus this statement is made truthfully.

Surabaya,
03 Mei 2021/May 3, 2021
Atas nama dan mewakili Direksi/For and on behalf of the Board of Directors

HendroSumampow
DirekturUtama / President Director

BrasadaChandara
Direktur/ Director

Office Park 2 Blok B2 no. 1
Jalan Bukit Darro Boulevard
Surabaya 60226, Indonesia
T 62-31-731 8666 F 62-21-351 7008

Jalan Tanah Abang 3 no 6
Jakarta 10160, Indonesia
T 62-21-351 7007 F 62-21-351 7008

email@bukitdarmoproperty.com
www.bukitdarmoproperty.com

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

	2020 Rp	Catatan / Notes	2019 Rp	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan Setara Kas	28.089.254.846	2g; 4	64.569.941.399	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Piutang usaha				<i>Account receivables</i>
Pihak berelasi	369.982.918	2i; 5; 30	369.982.918	<i>Related parties</i>
Pihak ketiga, bersih	1.507.232.936	5	764.557.053	<i>Third parties, neto</i>
Piutang lain-lain				<i>Other receivables</i>
Pihak berelasi	-	2i; 6; 30	127.500.000	<i>Related parties</i>
Pihak ketiga	710.481.173	6	1.438.500.758	<i>Third parties</i>
Persediaan	51.694.343.074	2k; 7	55.114.151.923	<i>Inventories</i>
Uang muka dan beban				<i>Advances and</i>
dibayar di muka	471.005.557	2l; 8	588.154.100	<i>prepaid expenses</i>
Pajak dibayar dimuka	4.084.023.030	29	2.155.033.227	<i>Prepaid Taxes</i>
Jumlah Aset Lancar	86.926.323.534		125.127.821.378	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON CURRENT ASSETS
Uang muka pembelian	2.286.914.560	2l; 8	2.661.127.410	<i>Advances to suppliers</i>
Persediaan	215.629.326.053	2k; 7	194.299.202.396	<i>Inventories</i>
Properti investasi, neto	476.233.933.102	2n; 9	495.168.495.217	<i>Investment properties, net</i>
Aset Tetap, neto	5.109.060.537	2o; 10	7.258.498.824	<i>Fixed assets, net</i>
Aset pajak tangguhan	452.008.518	2s; 29	435.453.741	<i>Deferred tax asset</i>
Aset tidak lancar lain-lain	4.202.609.217	11	5.056.253.268	<i>Other non-current assets</i>
Jumlah Aset Tidak Lancar	703.913.851.987		704.879.030.856	Total non current assets
JUMLAH ASET	790.840.175.521		830.006.852.234	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang Usaha				<i>Accounts Payable</i>
Pihak ketiga	2.954.856.800	13	3.139.182.455	<i>Third Parties</i>
Pendapatan diterima dimuka	3.532.746.372	14	1.917.897.680	<i>Unearned Revenue</i>
Utang pajak	10.667.284.031	15; 29	6.612.751.233	<i>Tax payables</i>
Beban akrual	186.010.000	16	186.010.000	<i>Accrued Expenses</i>
Bagian jangka pendek atas:				<i>Current maturities of:</i>
Utang bank, neto	9.690.000.000	12	6.440.000.000	<i>Bank loans, net</i>
Utang Lain-lain				<i>Other payables</i>
Pihak berelasi	55.518.682.984	2i; 17; 30	72.541.492.471	<i>Related parties</i>
Pihak ketiga, neto	89.111.826.106	17	86.527.252.847	<i>Third parties, net</i>
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	171.661.406.293		177.364.586.686	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON CURRENT LIABILITIES
Bagian jangka panjang atas:				<i>Long-term portion of:</i>
Utang bank, neto	131.772.455.020	12	135.062.455.020	<i>Bank loans, net</i>
Liabilitas imbalan kerja karyawan	6.075.404.276	2t; 18	6.187.676.347	<i>Employee benefits liability</i>
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	137.847.859.296		141.250.131.367	Total Long-term Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	309.509.265.589		318.614.718.053	TOTAL LIABILITIES

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

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

	2020 Rp	Catatan / Notes	2019 Rp	
EKUITAS				EQUITY
Modal saham - nilai nominal				Share capital - at par value
Rp 100 (angka penuh) per saham				of Rp100 (full amount) each Authorized -
Modal dasar - 12.000.000.000 saham				12,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh -				Issued and fully paid -
7.513.992.252 saham				7,513,992,252 shares and
masing-masing pada				December 31, 2020 and 2019 respectively
31 Desember 2020 dan 2019	751.399.225.200	19	751.399.225.200	respectively
Tambahan modal disetor	79.313.728.149	20	79.313.728.149	Additional paid-in capital
Saldo laba (rugi)	(353.519.970.057)		(322.546.651.817)	Retained earnings
Penghasilan komprehensif lain	4.162.223.097		3.232.964.666	Other comprehensive income
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada				Equity attributable to the Owners of
Pemilik Entitas Induk	481.355.206.388		511.399.266.198	the Parent Entity
Kepentingan Nonpengendali	(24.296.456)	2d; 21	(7.132.017)	Non-Controlling Interest
JUMLAH EKUITAS	481.330.909.932		511.392.134.181	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	790.840.175.521		830.006.852.234	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

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020

CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For The Year Ended December 31, 2020

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

	2020	Catatan / Notes	2019	
PENDAPATAN USAHA	19.558.738.651	2q; 22	35.174.135.994	REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	<u>31.666.528.347</u>	2q; 23	<u>35.876.101.337</u>	COST OF SALES AND DIRECT COSTS
LABA (RUGI) BRUTO	(12.107.789.696)		(701.965.343)	GROSS PROFIT (LOSS)
Beban Usaha	(18.757.903.892)	2q; 24	(27.356.911.003)	Operating Expenses
Pendapatan Lainnya	2.215.704.751	2q; 25	998.727.425	Other Incomes
Beban Lainnya	<u>(286.043.903)</u>	2q; 27	<u>(138.733.605)</u>	Other Expenses
RUGI USAHA	(28.936.032.740)		(27.198.882.526)	LOSS FROM OPERATION
Beban Pajak Final	(1.265.135.388)	2s; 28	(2.765.284.298)	Final Tax Expense
Beban Keuangan	<u>(865.500.671)</u>	2q; 26	<u>(1.125.064.590)</u>	Financial Charge
RUGI TAHUN BERJALAN SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(31.066.668.799)		(31.089.231.414)	LOSS FOR THE YEAR BEFORE INCOME TAX
MANFAAT PAJAK PENGHASILAN	<u>16.554.778</u>	2s; 29	<u>144.390.784</u>	INCOME TAX BENEFIT
RUGI TAHUN BERJALAN	(31.050.114.021)		(30.944.840.630)	LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN:				OTHER COMPREHENSIVE INCOME:
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi: Keuntungan / (kerugian) aktuarial atas liabilitas imbalan kerja karyawan	<u>929.854.514</u>	2t; 18	<u>404.509.348</u>	<i>Item that will not be reclassified to profit or loss: actuarial gain / (loss) on employee benefits liability</i>
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALANNISIF	<u>(30.120.259.507)</u>		<u>(30.540.331.282)</u>	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				INCOME (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	(31.032.353.499)	2d	(30.919.890.993)	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	<u>(17.760.522)</u>	2d	<u>(24.949.637)</u>	Non-controlling interests
TOTAL	<u>(31.050.114.021)</u>		<u>(30.944.840.630)</u>	TOTAL
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	(30.103.095.068)	2d	(30.514.925.041)	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	<u>(17.164.439)</u>	2d	<u>(25.406.241)</u>	Non-controlling interests
TOTAL	<u>(30.120.259.507)</u>		<u>(30.540.331.282)</u>	TOTAL
LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK	<u>(4,13)</u>	2u; 31	<u>(4,12)</u>	BASIC EARNINGS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY

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

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
For The Year Ended December 31, 2020

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Perusahaan Induk/ Equity Attributable to Owners of the Parent Company								
	Modal ditempatkan dan disetor penuh <i>/ Issued and fully paid capital</i>	Tambahan Modal Disetor / <i>Additional Paid in Capital</i>	Saldo laba (rugi) / Retained earnings	Penghasilan komprehensif lain / <i>Other comprehensive income</i>	Jumlah / Total	Kepentingan Non pengendali / Non- <i>Controlling Interests</i>	Total ekuitas / <i>Total equity</i>	
Saldo 1 Januari 2019	683.099.225.200	69.068.728.149	(291.626.760.824)	2.827.998.714	463.369.191.239	18.734.510	463.387.925.749	Balance as of January 1, 2019
Setoran modal	68.300.000.000	-	-	-	68.300.000.000	-	68.300.000.000	<i>Paid in capital</i>
Agio saham	-	10.245.000.000	-	-	10.245.000.000	-	10.245.000.000	<i>Additional paid-in capital</i>
Rugi komprehensif untuk tahun berjalan	-	-	(30.919.890.993)	404.965.952	(30.514.925.041)	(25.406.241)	(30.540.331.282)	<i>Re-measurement of defined Loss for the current year</i>
Perubahan kepentingan non pengendali atas transaksi lainnya dengan kepentingan non pengendali	-	-	-	-	-	(460.286)	(460.286)	<i>Changes in non-controlling interests do to other transactions with non-controlling interests</i>
Saldo per 31 Desember 2019	751.399.225.200	79.313.728.149	(322.546.651.817)	3.232.964.666	511.399.266.198	(7.132.017)	511.392.134.181	Balance as of December 31, 2019
Penyesuaian atas Dampak Penerapan Dampak Penerapan Standar Akuntansi Baru dan Revisi	-	-	59.035.259	-	59.035.259	-	59.035.259	<i>Adjustments to Impact of Implementation New and Revised Accounting Standards</i>
Saldo per 1 January 2020	751.399.225.200	79.313.728.149	(322.487.616.558)	3.232.964.666	511.458.301.457	(7.132.017)	511.451.169.440	Balance as of January 1, 2020
Rugi komprehensif untuk tahun berjalan	-	-	(31.032.353.499)	929.258.431	(30.103.095.068)	(17.164.439)	(30.120.259.507)	<i>Re-measurement of defined Loss for the current year</i>
Saldo per 31 Desember 2020	751.399.225.200	79.313.728.149	(353.519.970.057)	4.162.223.097	481.355.206.389	(24.296.456)	481.330.909.933	Balance as of December 31, 2020

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

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW

For The Year Ended December 31, 2020

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

	2020	Catatan / Notes	2019	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan dari pelanggan	18.816.062.768	5; 22	37.261.352.469	<i>Receipts from Customers</i>
Pembayaran kepada karyawan dan pemasok	(37.136.414.749)	23; 24	(16.090.550.070)	<i>Payments to employees and suppliers and suppliers</i>
Penerimaan penghasilan bunga	2.215.677.326	25	220.853.900	<i>Acceptance of interest income</i>
Pembayaran beban keuangan	(865.500.671)	26	(1.125.064.590)	<i>Payment of financial expenses</i>
Pembayaran pajak penghasilan	(1.905.186.656)		(4.117.623.435)	<i>Payment of income taxes</i>
Penerimaan lain-lain	<u>27.425</u>	25	<u>774.513.525</u>	<i>Other operating activities</i>
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	<u>(18.875.334.557)</u>		<u>16.923.481.799</u>	<i>Net cash is obtained from (used for) operating activities</i>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				
Perolehan aset tetap	(909.192.678)	10	(666.755.036)	<i>Acquisitions of fixed assets</i>
Perolehan properti investasi	(338.868.882)	9	(3.220.790.608)	<i>Acquisitions of Investment property</i>
Pencairan aset tidak lancar lainnya	<u>833.019.050</u>	11	<u>397.100.404</u>	<i>Addition of non-current assets</i>
Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	<u>(415.042.510)</u>		<u>(3.490.445.240)</u>	<i>Net cash Flows used in investing activities</i>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				
Setoran modal	-		68.300.000.000	<i>Paid in capital</i>
Agio saham	-		10.245.000.000	<i>Additional paid-in capital</i>
Pembayaran utang bank jangka panjang	(40.000.000)	12	(60.000.000)	<i>Payment of long-term bank loan</i>
Pengurangan piutang/utang pihak berelasi	<u>(17.150.309.487)</u>	6; 17; 30	<u>(32.143.398.785)</u>	<i>Deduction of due from/due to related parties</i>
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	<u>(17.190.309.487)</u>		<u>46.341.601.215</u>	<i>Net cash provided by (used in) financing activities</i>
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN BANK	<u>(36.480.686.554)</u>		<u>59.774.637.774</u>	<i>INCREASE/(DECREASE) NETT CASH AND BANK</i>
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	<u>64.569.941.399</u>		<u>4.795.303.625</u>	<i>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR</i>
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	<u>28.089.254.846</u>		<u>64.569.941.399</u>	<i>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR</i>
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN TERDIRI DARI :				
Kas	125.161.850	4	154.542.650	<i>Cash on hand</i>
Bank	27.964.092.996	4	64.415.398.749	<i>Cash in bank</i>
Total	<u>28.089.254.846</u>		<u>64.569.941.399</u>	<i>Total</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

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Bukit Darmo Propety Tbk ("Perusahaan") didirikan di Kota Jakarta dengan nama PT Adhibalandika berdasarkan Akta No. 11, tanggal 12 Juli 1989 yang dibuat dihadapan Sugino Saputra, berdasarkan penetapan hakim pengadilan negeri Jakarta Pusat tertanggal 13 Juni 1989 No.28/CN/PDT/P/1989 sebagai pengganti dari Budiarti Karnadi, SH., Notaris di Jakarta dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 22 Desember 1989 No.102 Tambahan No.3767/1989.

Perusahaan telah melakukan perubahan nama yaitu dari PT Adhibalandika menjadi PT Bukit Darmo Property Tbk berdasarkan akta No. 27 tanggal 10 April 2007 yang dibuat dihadapan Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH., notaris di Jakarta; perubahan nama tersebut telah disetujui berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor W7-04256 HT.01.04-TH.2007 tanggal 16 April 2007.

Anggaran dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta No. 17 tanggal 08 September 2020 mengenai Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT Bukit Darmo Property Tbk, oleh Anita Lucia Kendarto,SH.,M.Kn. Notaris di Surabya. Perubahan tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-AH.01.03-0390593 tanggal 24 September 2020.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang real estat, konstruksi, aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang usaha lainnya.

Kegiatan utama Perusahaan adalah pengelolaan usaha properti. Kegiatan usaha tersebut meliputi pengembang *real estat* (apartemen dan *office tower*), persewaan pusat perbelanjaan dengan proyek Lenmarc Mall.

Perusahaan berdomisili di Kota Surabaya dan berkantor di Jl. Mayjend Yono Soewoyo No.9 Lenmarc Mall Management Office Lt.6, Surabaya - Jawa Timur. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 2003.

PT Adhibalaraja, pemegang saham mayoritas Perusahaan, yang merupakan Perusahaan swasta nasional.

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 7 Juni 2007, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) dengan Surat Keputusan No. S-27/12BL/2007 untuk melakukan penawaran umum perdana 2.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100 (angka penuh) per saham kepada masyarakat melalui pasar modal dengan harga Rp120 (angka penuh) per saham. Pencatatan saham dilakukan di Bursa Efek Jakarta pada tanggal 15 Juni 2007.

1. GENERAL

a. The Company's Establishment

PT Bukit Darmo Propety Tbk ("Company") was established in the city of Jakarta under the name PT Adhibalandika based on Deed No. 11, July 12, 1989 made before Sugino Saputra, based on the determination of the Central Jakarta District Court judge dated June 13, 1989 No.28 / CN / PDT / P / 1989 as a substitute for Budiarti Karnadi, SH., Notary in Jakarta and announced in State Gazette of the Republic of Indonesia dated December 22, 1989 No.102 Supplement No. 3767/1989.

The company has changed its name from PT Adhibalandika to PT Bukit Darmo Propety Tbk based on deed No. 27 April 10, 2007 made before Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH., Notary in Jakarta; the change of name has been approved based on the Decree of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia Number W7-04256 HT.01.04-TH.2007 dated 16 April 2007.

The articles of association of the Company have been amended several times, the latest amendment is based on Deed No. 17 dated September 8, 2020 regarding the Deed of Statement of Meeting Resolutions of Limited Liability Companies of PT Bukit Darmo Propety Tbk, by Anita Lucia Kendarto, SH., M.Kn. Notary in Surabya. These changes have received approval from the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No.AHU-AH.01.03-0390593 dated September 24, 2020.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage in real estate, construction, rental and leasing activities without option rights, employment, travel agents and other business support.

The main activity of the Company is managing the property business. The business activities include real estate developers (apartments and office towers), shopping center rentals with the Lenmarc Mall project.

The company is domiciled in the City of Surabaya and has its office at Jl. Mayjend Yono Soewoyo No.9 Lenmarc Mall Management Office, 6th Floor, Surabaya - East Java. The company began commercial operations since 2003.

PT Adhibalaraja, the majority shareholder of the Company, which is a national private company.

b. Public Offering of the Company's Shares

On June 7, 2007, the Company obtained an effective statement from the Chairperson of the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency (Bapepam-LK) with Decree No. S-27 / 12BL / 2007 to conduct an initial public offering of 2,000,000,000 shares with a nominal value of Rp100 (full amount) per share to the public through the capital market at a price of Rp120 (full amount) per share. Listing of shares was conducted at the Jakarta Stock Exchange on June 15. 2007.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan (lanjutan)

Perusahaan juga menerbitkan waran seri I sebanyak 1.400.000.000 yang menyertai Saham Baru yang dikeluarkan dalam rangka Penawaran Umum, dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 135 setiap lembar yang dapat dilaksanakan selama jangka waktu pelaksanaan, yaitu 6 (enam) bulan setelah tanggal pencatatan Waran Seri I pada BEI sampai dengan tanggal 14 Juni 2010. Setiap 10 Saham baru melekat 7 Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif.

Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Biasa atas nama pada harga pelaksanaan Waran Seri I selama jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen dan hak suara selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi Saham Biasa atas nama. Bila Waran Seri I tersebut tidak dilaksanakan sampai tanggal akhir pelaksanaan, maka Waran Seri I menjadi kadaluarsa.

Pada tanggal 5 November 2019, Perusahaan memperoleh Surat Persetujuan dari Direksi PT Bursa Efek Indonesia melalui Surat No.S-07098/BEI-PP2/11-2019, untuk melakukan pencatatan saham hasil Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 683.000.000 saham, dengan nilai nominal Rp100 (angka penuh) per saham, dan harga pelaksanaan Rp115 (angka penuh) per saham. Pada tanggal 14 November 2019, semua saham Perusahaan dari hasil penambahan tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia, dengan demikian efektif sejak tanggal tersebut, seluruh saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia menjadi 7.513.992.252 saham.

Perusahaan telah mencatatkan seluruh saham biasanya sebanyak 7.513.992.252 saham pada Bursa Efek Indonesia masing-masing pada 31 Desember 2020 dan 2019.

c. Struktur Entitas Anak

Perusahaan memiliki baik secara langsung maupun tidak langsung lebih dari 50% saham entitas-anak dan/atau mempunyai kendali atas manajemen entitas anak. Penyertaan saham pada entitas anak pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Lokasi/ Location	Kegiatan Usaha/ Operations	Percentase Kepemilikan Efektif/ Percentage of Effective Ownership		Total Aset/Total Asset	
			31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019
Kepemilikan langsung / Direct Ownership						
PT Senta Multi Unggul dan Anak Perusahaan / and subsidiaries (SMU) ^{a)}	Surabaya	Pembangunan dan jasa/Construction and	99,20%	99,20%	279.634.992	1.360.398.907

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Lokasi/ Location	Kegiatan Usaha/ Operations	Percentase Kepemilikan Efektif/ Percentage of Effective Ownership		Total Aset/Total Asset			
			31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019		
Kepemilikan tidak langsung / Indirect Ownership								
Melalui / Through SMU								
PT Multi Unggul Sejahtera Utama (MUSU) ^{b)}	Jakarta	Pembangunan dan jasa/Construction and	99,20%	99,20%	137.559.992	1.218.323.908		
PT Mitra Multi Unggul (MMU) ^{c)}	Surabaya	Pembangunan dan jasa / Construction and services	99,20%	99,20%	1.142.075.000	1.142.075.000		

- a). Belum memulai kegiatan komersialnya.
- b). Memulai kegiatan komersialnya pada tahun 2007.
- c). Belum memulai kegiatan komersialnya.

- a). Has not started its commercial activities yet.
- b). Commenced its commercial activities in 2007.
- c). Has not started its commercial activities yet.

PT Sentra Multi Unggul (SMU)

PT Sentra Multi Unggul (Perusahaan) didirikan di Republik Indonesia berdasarkan akta No. 1, tanggal 19 April 2007 dari Notaris Sri Hastuti, S.H., akta tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. W7-04727 HT.01.01-TH.2007, tanggal 27 April 2007.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan dengan perubahan terakhir Akta Notaris No. 78 tanggal 30 November 2017 dari Notaris Anita Lucia Kendarto, SH., M.Kn., yaitu memutuskan menyetujui perubahan anggaran dasar perusahaan, memperpanjang jangka waktu susunan pengurus Perusahaan. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0203064 tanggal 20 Desember 2017.

PT Sentra Multi Unggul (SMU)

PT Sentra Multi Unggul (Company) was established in the Republic of Indonesia based on deed No. 1, date April 19, 2007 from Notary Sri Hastuti, S.H., the deed has been approved by the Minister Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. W7-04727 HT.01.01-TH.2007, dated April 27, 2007

The Articles of Association of the Company have undergone several changes with the latest amendments to Notarial Deed No. 78 November 30, 2017 from Anita Notary Lucia Kendarto, SH., M.Kn., Which decided to approve the amendment to the company's articles of association, extending the term of the Company's management. The amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-AH.01.03-0203064 dated December 20, 2017.

PT Multi Unggul Sejahtera Utama (MUSU)

PT Multi Unggul Sejahtera Utama ("Perusahaan") didirikan berdasarkan akta No. 5 tanggal 30 April 2007 dari Sri Hastuti, SH, Notaris di Jakarta. Anggaran dasar Perusahaan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. W7-05245 HT.01.01-TH.2007 tanggal 9 Mei 2007, serta telah diumumkan dalam Berita Negara No.81, Tambahan No. 10258, tanggal 9 Oktober 2007.

PT Multi Unggul Sejahtera Utama (MUSU)

PT Multi Unggul Sejahtera Utama ("Company") was established based on deed No. 5 dated 30 April 2007 from Sri Hastuti, SH, Notary in Jakarta. The Articles of Association of the Company were approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. W7-05245 HT.01.01-TH.2007 dated May 9, 2007, and has been announced in Official Gazette No. 81, Supplement No. 10258, October 9, 2007.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami perubahan, terakhir sesuai dengan akta No. 2 dari Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn. tanggal 04 September 2017, mengenai Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Multi Unggul Sejahtera Utama. Akta perubahan tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU.AH.01.03.0175048, tanggal 27 September 2017.

The Company's Articles of Association have been amended, most recently in accordance with deed No. 2 from Notary Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn. dated September 4, 2017, regarding the Declaration of the Shareholders of PT Multi Unggul Sejahtera Utama. The amendment deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU.AH.01.03.0175048, September 27, 2017.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

PT Mitra Multi Unggul (MMU)

PT Mitra Multi Unggul ("Perusahaan") didirikan berdasarkan akta No. 4 tanggal 30 April 2007 dari Sri Hastuti, SH, Notaris di Jakarta. Anggaran dasar Perusahaan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. W7-005308 HT.01.01-TH.2007 tanggal 10 Mei 2007.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami perubahan, terakhir Perusahaan melakukan perubahan akta yang dibuat dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn., No. 31, tanggal 21 Februari 2018 yang mana perubahan tersebut telah diberitahukan dan disimpan dalam sistem administrasi badan hukum sesuai dengan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03.0102215 tanggal 09 Maret 2018.

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Dewan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.17 tanggal 08 September 2020 yang telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0390593 tanggal 24 September 2020 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Robby Sumampow	:
Wakil Komisaris Utama	:	Leontine Ierma Agustina Sumampow	:
Komisaris	:	Agus Widagdo	:
Komisaris Independen	:	Letjen (Purn.) Tarub	:
Komisaris Independen	:	Edy Sukamto	:

Board of Commissioners

President Commisioner	:
Vice Commisioner	:
Commissioner	:
Independent Commisioner	:
Independent Commisioner	:

Dewan Direksi

Direktur Utama	:	Hendro Sumampow	:
Wakil Direktur Utama	:	Iefenn Adrienne Sumampow	:
Direktur	:	Ielenna Sumampow	:
Direktur	:	Brasada Chandra	:

Board of Directors:

President Director	:
Vice Director	:
Director	:
Director	:

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Dewan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No.42 tanggal 13 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

The members of the Board of Commissioners and Board of Directors of the Company as of December 31, 2019 based on the Deed of Minutes of the Extraordinary General Meeting of Shareholders No.42 dated December 13, 2019 are as follows:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Hendro Sumampow	:
Wakil Komisaris Utama	:	Leontine Ierma Agustina Sumampow	:
Komisaris Independen	:	Agus Widagdo	:
Komisaris Independen	:	Letjen (Purn.) Tarub	:

Board of Commissioners

President Commisioner	:
Vice Commisioner	:
Independent Commisioner	:
Independent Commisioner	:

Dewan Direksi

Direktur Utama	:	Reza Herman Surjaningrat	:
Wakil Direktur Utama	:	Iefenn Adrienne Sumampow	:
Direktur	:	Marcia Sumampow	:
Direktur	:	Brasada Chandra	:

Board of Directors:

President Director	:
Vice Director	:
Director	:
Director	:

Perusahaan dan entitas anak (selanjutnya secara bersama-sama disebut "Grup") memiliki sejumlah 98 dan 107 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 (tidak diaudit).

The Company and subsidiaries (here in after collectively referred as "the Group") had 98 and 107 permanent employees as of December 31, 2020 and 2019, respectively (unaudited).

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

e. Komite Audit, Sekretaris Perusahaan dan Kepala Internal Audit

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Letjen (Purn.) Tarub	:	Chairman
Anggota	:	Agus Widagdo	:	Member
Anggota	:	Edy Sukamto, S.E	:	Member

Sekretaris Perusahaan adalah Brasada Chandra masing-masing pada 31 Desember 2020 dan 2019.

Kepala Internal Audit Perusahaan pada 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing dijabat oleh Stevanus Ang Kurniawan.

f. Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertangung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang diotorisasi untuk diterbitkan pada tanggal 03 Mei 2021.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (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. KEP-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

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

1. GENERAL (CONTINUED)

e. Audit Committee, Corporate Secretary and Head of Internal Audit

Board of Audit Committee as of December 31, 2020 and 2019 is as follows:

Ketua	:	Letjen (Purn.) Tarub	:	Chairman
Anggota	:	Agus Widagdo	:	Member
Anggota	:	Edy Sukamto, S.E	:	Member

The Company's corporate secretary is Brasada Chandra as of December 31, 2020 and 2019, respectively.

Head of Internal Audit as of December 31, 2020 and 2019 is Stevanus Ang Kurniawan.

f. Management Responsibility on the Consolidated Financial Statements

The Company's management is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements that are authorized for issue on May 3, 2021.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Compliance with the Financial Accounting Standards (SAK)

The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant (DSAK – IAI), and regulations in the Capital Market include 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 the Chairman of Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company.

b. The Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.

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

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Grup. Setiap entitas di dalam Grup menetapkan mata uang fungsional sendiri sebagaimana diungkap pada Catatan 1.c dan unsur-unsur dalam laporan keuangan dari setiap entitas diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

c. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Berikut adalah revisi, amendemen dan penyesuaian atas standar akuntansi keuangan (SAK) serta interpretasi atas SAK berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020, yaitu:

- PSAK 71: Instrumen Keuangan;
- PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan;
- PSAK 73: Sewa;
- PSAK 62 (Amendemen 2017): Kontrak Asuransi tentang Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi;
- PSAK 15 (Amendemen 2017): Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama;
- PSAK 71 (Amendemen 2018): Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif;
- ISAK 35: Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba;
- PSAK 1 (Amendemen dan Penyesuaian Tahunan 2019): Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 25 (Amendemen 2019): Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan;
- PSAK 102 (Revisi 2019): Akuntansi Murabahah;
- ISAK 101: Pengakuan Pendapatan Murabahah Tangguh Tanpa Risiko Signifikan terkait Kepemilikan Persediaan;
- ISAK 102: Penurunan Nilai Piutang Murabahah;
- ISAK 36: Interpretasi atas Interaksi antara Ketentuan Mengenai Hak atas Tanah dalam PSAK 16: Aset Tetap dan PSAK 73: Sewa;
- PPSAK 13: Pencabutan PSAK 45: Pelaporan Keuangan Entitas Nirlaba; dan
- Amendemen PSAK 71, Amendemen PSAK 55, Amendemen PSAK 60, tentang Reformasi Acuan Suku Bunga.

Kecuali untuk perubahan yang dijelaskan di bawah ini, implementasi dari standar-standar tersebut tidak menghasilkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki dampak yang material terhadap laporan keuangan di tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

b. The Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements (Continued)

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah which is the functional currency of the Group. Each entity in the Group determines its own functional currency as disclosed in Note 1.c and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

c. New and Revised Statements and Interpretation of Financial Accounting Standards Effective in the Current Year

The following are revision, amendments and adjustments of standards and interpretation of standard issued by DSAK - IAI and effectively applied for the year starting on or after January 1, 2020, are as follows:

- PSAK 71: *Financial Instrument*;
- PSAK 72: *Revenue from Contract with Customer*;
- PSAK 73: *Lease*;
- PSAK 62 (Amendment 2017): *Insurance Contract regarding Applying PSAK 71: Financial Instruments with PSAK 62: Insurance Contract*;
- PSAK 15 (Amendment 2017): *Investment in Associates and Joint Ventures regarding Long-term Interests in Associates and Joint Ventures*;
- PSAK 71 (Amendment 2018): *Financial Instrument regarding Prepayment Features with Negative Compensation*;
- ISAK 35: *Presentation of Non-profit oriented entity Financial Statements*;
- PSAK 1 (Amendment and Improvement 2019): *Presentation of Financial Statements regarding Title of Financial Statements*;
- PSAK 25 (Amendment 2019): *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*;
- PSAK 102 (Revised 2019): *Accounting for Murabahah*;
- ISAK 101: *Revenue Recognition on Deferred Murabahah without Significant Risk related to Inventories Ownership*;
- ISAK 102: *Impairment on Murabahah Receivable*;
- ISAK 36: *Interpretation of the Interaction between the Provisions Regarding Land Rights in PSAK 16: Fixed Assets and PSAK 73: Leases*;
- PPSAK 13: *Revocation of PSAK 45: Nonprofit Entity Financial Reporting*; and
- Amendment PSAK 71, Amendment PSAK 55, Amendment PSAK 60 regarding Interest Rate Benchmark Reform.

Except for the changes described below, the implementation of these standards did not result in a substantial change in the Company's accounting policies and had no material impact on the financial statements of the current year or previous year.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

- c. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan (lanjutan)

i. PSAK 71: Instrumen Keuangan

PSAK 71 menggantikan PSAK 55 (Revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran" dan memperkenalkan pengaturan baru untuk klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan berdasarkan penilaian atas model bisnis dan arus kas kontraktual, pengakuan dan pengukuran cadangan kerugian penurunan nilai instrumen keuangan dengan menggunakan model kerugian kredit ekspektasian, yang menggantikan model kerugian kredit yang terjadi serta memberikan pendekatan yang lebih sederhana untuk akuntansi lindung nilai.

Sesuai dengan persyaratan transisi pada PSAK 71, Perusahaan memilih penerapan secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan diakui pada tanggal 1 Januari 2020 dan tidak melakukan penyajian kembali informasi komparatif.

Berdasarkan hasil kajian Perusahaan terhadap dua kriteria dalam menentukan klasifikasi aset keuangan, terdapat perubahan klasifikasi dan pengukuran investasi jangka panjang yang diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual dan diukur dengan metode biaya menurut PSAK 55 berubah menjadi klasifikasi aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain sesuai PSAK 71.

Perubahan pendekatan dalam perhitungan penurunan nilai aset keuangan juga berdampak pada nilai tercatat aset keuangan Perusahaan pada awal penerapan PSAK 71.

Berikut adalah tabel nilai tercatat aset keuangan berdasarkan ketentuan PSAK 55 dan PSAK 71, serta penyesuaian saldo laba pada tanggal penerapan awal 1 Januari 2020:

Aset Lancar/ Current Asset

Piutang usaha/ Account receivables

Total

ii. PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

PSAK 72 menggantikan PSAK 23: "Pendapatan" dan memperkenalkan model pengakuan pendapatan 5 (lima) langkah dan menentukan pengakuan pendapatan, yaitu terjadi ketika pengendalian atas barang telah dialihkan atau pada saat (atau selama) jasa diberikan (kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi).

Perusahaan menerapkan PSAK 72 secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan diakui pada tanggal 1 Januari 2020 dan tidak melakukan penyajian kembali informasi komparatif.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

- c. New and Revised Statements and Interpretation of Financial Accounting Standards Effective in the Current Year (Continued)

i. **PSAK 71: Financial Instruments**

PSAK 71 replaces PSAK 55 (Revised 2014) "Financial Instruments: Recognition and Measurement" and introduces new arrangements for the classification and measurement of financial instruments based on the assessment of business models and contractual cash flows, recognizing and measuring allowance for impairment losses on financial instruments using an expected credit loss model, which replaces incurred credit loss model and provides a simpler approach for hedge accounting.

In accordance with the transitional requirements on PSAK 71, the Company chose to applies retrospectively with the cumulative impact on the initial application recognized on January 1, 2020 and did not restate the comparative information.

Based on the results of the Company's review of the two criteria in determining the classification of financial assets, there is a change in classification and measurement of long-term investments classified as available for sale and measured using the cost method under PSAK 55 are changed to the classification of financial assets at fair value through other comprehensive income in accordance with PSAK 71.

Changes in the approach to calculating impairment of financial assets have an impact on the carrying value of the Company's financial assets at the beginning of the implementation of PSAK 71.

The following is a table of the carrying values of financial assets based on the provisions of PSAK 55 and PSAK 71, as well as adjustments to retained earnings on the initial application date of January 1, 2020:

1 Januari 2020 / January 1, 2020		
Berdasarkan PSAK 55/ Based on PSAK 55	Penyesuaian Saldo laba Adjustment on Retained Earnings Rp	Berdasarkan PSAK 71/ Based on PSAK 71
1.134.539.971	59.035.259	1.193.575.230
1.134.539.971	59.035.259	1.193.575.230

ii. PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers

PSAK 72 replaces PSAK 23: "Revenue" and introduces 5 (five)-step model of revenue recognition and determines that the revenue is recognized when control of goods has been transferred or when (or during) the rendering of services (performance obligation is satisfied).

The Company applies PSAK 72 retrospectively with the cumulative impact on the initial application recognized on January 1, 2020 and did not restate the comparative information.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

c. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan (lanjutan)

ii. PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan (lanjutan)

PSAK 72 menentukan pengakuan pendapatan, yaitu terjadi ketika pengendalian atas barang telah dialihkan atau pada saat (atau selama) jasa diberikan (kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi). Penerapan standar ini tidak mempengaruhi pengakuan pendapatan Perusahaan.

Berdasarkan kajian yang telah dilakukan Perusahaan terhadap kontrak pendapatan dengan mengacu 5 (lima) tahapan yang ada di dalam PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, tidak terdapat dampak yang signifikan terhadap laporan keuangan dan tidak memerlukan penyesuaian di saldo awal 1 Januari 2020.

iii. PSAK 73: Sewa

PSAK 73: Sewa diterbitkan di bulan September 2017 dan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2020 dengan penerapan dini diperkenankan, untuk entitas yang menerapkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, pada atau sebelum tanggal penerapan awal PSAK 73: Sewa.

Perusahaan telah menerapkan PSAK 73: Sewa sejak 1 Januari 2020, yang berdampak pada perubahan atas kebijakan akuntansi dan adanya penyesuaian-penyesuaian terhadap jumlah yang telah diakui pada laporan keuangan.

Perusahaan menerapkan PSAK 73: Sewa secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan dan tidak melakukan penyajian kembali untuk informasi komparasi.

Berdasarkan kajian yang telah dilakukan Perusahaan, tidak terdapat dampak yang signifikan atas penerapan PSAK 73: Sewa terhadap saldo awal 1 Januari 2020.

d. Prinsip-prinsip konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Grup seperti disebutkan pada Catatan 1.c.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas *investee*).

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial dimana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Laporan keuangan Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Perusahaan dan seluruh entitas anak yang, secara langsung dan tidak langsung, dikendalikan oleh Perusahaan.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

c. New and Revised Statements and Interpretation of Financial Accounting Standards Effective in the Current Year (Continued)

ii. PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers (Continued)

PSAK 72 determines that the revenue is recognised when control of goods has been transferred or when (or during) the rendering of services (performance obligation is satisfied). The implementation of this standard doesn't affects the Company's recognition of revenue.

Based on the Company review on revenue contracts which referred to 5 (five)-step model of revenue recognition in SFAS 72: Revenue from Contracts with Customers, there is no significant impact on the Company's financial statement and the Company is not required to adjust the beginning balance as per January 1, 2020.

iii. PSAK 73: Leases

PSAK 73: Leases was issued in September 2017 and has an effective date of January 1, 2020 with earlier application permitted, eligible for entity which applies PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers, at or before initial implementation that of PSAK 73: Leases.

The Company implemented PSAK 73: Leases from Januari 1, 2020, which has resulted in changes in the accounting policies and adjustments to the amounts recognized in the financial statements.

The Company implemented PSAK 73: Leases retrospectively with the cumulative effect on initial implementation and did not restate comparative information.

Based on the review that the Company has conducted, no significant impact on implementation of PSAK 73: Leases on the beginning balance as of January 1, 2020.

d. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Group as described in Note 1.c.

A subsidiary is an entity controlled by the Group, ie the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its current ability to direct the entity's relevant activities (power over investee).

The existence and effect of substantive potential voting rights that the Group has the practical ability to exercise (ie substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

The Group's financial statements incorporate the results, cash flows, assets and liabilities of the Company and all of its directly and indirectly controlled subsidiaries.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

d. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal dimana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Entitas induk menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, laba, beban, dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam grup dieliminasi secara penuh.

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan nonpengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan nonpengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah dimana kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- a. Menghentikan pengakuan aset (termasuk goodwill) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- b. Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan nonpengendali);
- c. Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- d. Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian;
- e. Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak;
- f. Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

d. Principles of Consolidation (Continued)

Subsidiaries are consolidated from the effective date of acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that control ceases.

A parent prepares consolidated financial statements using uniform accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flows are eliminated in full on consolidation.

The Group attributed the profit and loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-controlling interest even though this results in the noncontrolling interests having a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (ie transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusted the carrying amounts of the controlling interest and noncontrolling interest to reflect the changes in their relative interest 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 recognised directly in equity and attributed to the owners of the parent.

If the Group loses control, the Group:

- a. Derecognize the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;
- b. Derecognize the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);
- c. Recognize the fair value of the consideration received, if any, from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;
- d. Recognizes any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;
- e. Reclassify to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other SAKs, the amount recognized in other comprehensive income in relation to the subsidiary;
- f. Recognizes any resulting difference as a gain or loss attributable to the parent.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

e. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas dimana Grup memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut (pengaruh signifikan).

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian atas laba rugi investee setelah tanggal perolehan. Bagian atas laba rugi investee diakui dalam laba rugi. Penerimaan distribusi dari investee mengurangi nilai tercatat investasi. Penyesuaian terhadap jumlah tercatat tersebut juga mungkin dibutuhkan untuk perubahan dalam proporsi bagian investor atas investee yang timbul dari penghasilan komprehensif lain, termasuk perubahan yang timbul dari revaluasi aset tetap dan selisih penjabaran valuta asing. Bagian investor atas perubahan tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi sebagai berikut:

- a. jika investasi menjadi entitas anak.
- b. jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar.
- c. ketika Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan investasi tersebut menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika investee telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

f. Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan yang dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian. Klasifikasi pengaturan bersama terdiri atas operasi bersama dan ventura bersama.

Perusahaan hanya memiliki ventura bersama. Ventura bersama merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut sebagai venturer bersama. Venturer bersama mengakui kepentingannya dalam ventura bersama sebagai investasi dan mencatat investasi tersebut dengan menggunakan metode ekuitas.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

e. Investments in Associates

Associates are entities which the Group has the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies. (significant influence).

Investment in associates accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in an associate is initially recognised at cost and the carrying amount is increased or decreased to recognise the investor's share of the profit or loss of the investee after the date of acquisition. The investor's share of the profit or loss of the investee is recognised in profit or loss. Distributions received from an investee reduce the carrying amount of the investment. Adjustments to the carrying amount may also be necessary for changes in the investor's proportionate interest in the investee arising from changes in the investee's other comprehensive income, including those arising from the revaluation of fixed assets and from foreign exchange translation differences. The investor's share of those changes is recognized in other comprehensive income.

The Group discontinue the use of the equity method from the date when its investment ceases to be an associate as follows:

- a. if the investment becomes a subsidiary.*
- b. If the retained interest in the former associate is a financial asset, the Group measure the retained interest at fair value.*
- c. When the Group discontinue the use of the equity method, the Group account for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that investment on the same basis as would have been required if the investee had directly disposed of the related assets or liabilities.*

f. Joint Arrangement

Joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control, i.e. the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exist only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control. The classification of joint arrangement consists of joint operation and joint venture.

The Company only have joint venture. Joint venture represents joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the arrangement. Those parties are called joint venturers. A joint venturer recognize its interest in a joint venture as an investment and account for that investment using the equity method.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

g. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

h. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Dalam menyiapkan laporan keuangan, setiap entitas di dalam Grup mencatat dengan menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Mata uang fungsional Perusahaan dan seluruh entitas anak adalah Rupiah.

Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah dengan kurs spot antara Rupiah dan valuta asing pada tanggal transaksi.

Pada akhir periode pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs penutup, yaitu kurs tengah Bank Indonesia pada 31 Desember 2020 dan 2019 sebagai berikut:

**31 Desember 2020 /
December 31, 2020**

1 Dolar Amerika Serikat (USD)

**31 Desember 2019 /
December 31, 2019**

13.901 1 United States Dollar (USD)

Selisih kurs yang timbul dari penyelesaian pos moneter dan dari penjabaran pos moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

i. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor:

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. Merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

g. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks (demand deposits) and time deposits with maturity periods of three months or less at the time of placement that are not used as collateral or are not restricted.

h. Foreign Currency Transactions and Balances

In preparing financial statements, each of the entities within the Group record by using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ("the functional currency"). The functional currency of the Company and all of the subsidiaries is Rupiah.

Transactions during the year in foreign currencies are recorded in Rupiah by applying to the foreign currency amount the spot exchange rate between Rupiah and the foreign currency at the date of transactions.

At the end of reporting period, foreign currency monetary items are translated to Rupiah using the closing rate, ie middle rate of Bank of Indonesia at December 31, 2020 and 2019 as follows:

**31 Desember 2019 /
December 31, 2019**

13.901 1 United States Dollar (USD)
Exchange differences arising on the settlement of monetary items or on translating monetary items in foreign currencies are recognized in profit or loss.

i. Related Parties Transactions and Balances

A related party is a person or an entity that is related to the reporting entity:

- a. *A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:*
 - i. Has control or joint control over the reporting entity;
 - ii. Has significant influence over the reporting entity; or
 - iii. Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- b. *An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:*
 - i. The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member);
 - iii. Both entities are joint ventures of the same third party;
 - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

- i. **Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi (lanjutan)**
- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut: (lanjutan)
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a); atau
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
 - viii. 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.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam catatan yang relevan.

j. **Instrumen keuangan**

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Perusahaan mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan, jika dan hanya jika, Perusahaan menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Perusahaan mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

- i. **Related Parties Transactions and Balances (Continued)**
- b. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies: (Continued)
 - v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;
 - vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a); or
 - vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).
 - viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant notes.

j. **Financial instruments**

Initial Recognition and Measurement

The Entity recognize a financial assets or a financial liabilities in the statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Entity measure all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

j. Instrumen keuangan (lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Perlakuan Akuntansi Sebelum 1 Januari 2020

Pengukuran selanjutnya aset keuangan tergantung pada klasifikasinya pada saat pengakuan awal. Perusahaan mengklasifikasikan aset keuangan dalam salah satu dari empat kategori berikut:

- i. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi (FVTPL)

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan atau yang pada saat pengakuan awal telah ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Aset keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat, atau bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini, atau merupakan derivatif, kecuali derivatif yang ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

- ii. Pinjaman yang Diberikan dan Piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif, kecuali:

- a pinjaman yang diberikan dan piutang yang dimaksudkan untuk dijual dalam waktu dekat dan yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi;
- b pinjaman yang diberikan dan piutang yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual; atau
- c pinjaman yang diberikan dan piutang dalam hal pemilik mungkin tidak akan memperoleh kembali investasi awal secara substansial kecuali yang disebabkan oleh penurunan kualitas pinjaman.

Setelah pengakuan awal, pinjaman yang diberikan dan piutang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

- iii. Investasi Dimiliki Hingga Jatuh Tempo (HTM)

Investasi HTM adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan, serta Perusahaan mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo.

Setelah pengakuan awal, investasi dimiliki hingga jatuh tempo diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

j. Financial instruments (Continued)

Subsequent Measurement of Financial Assets

Accounting Treatment Before January, 1 2020

Subsequent measurement of financial assets depends on their classification on initial recognition. The Group classifies financial assets in one of the following four categories:

- i. **Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss (FVTPL)**

Financial assets at FVTPL are financial assets held for trading or upon initial recognition it is designated as at fair value through profit or loss. Financial asset classified as held for trading if it is acquired or incurred principally for the purpose of selling and repurchasing it in the near term, or it is a part of a portfolio of identified financial instruments that are managed together and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking, or it is a derivative, except for a derivative that is a designated and effective hedging instrument.

After initial recognition, financial assets at FVTPL are measured at its fair value. Gains or losses arising from a change in the fair value of financial assets are recognized in profit or loss.

- ii. **Loans and Receivables**

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market, other than:

- a. those that intends to sell immediately or in the near term and upon initial recognition designated as at fair value through profit or loss;

- b. those that upon initial recognition designated as available for sale; or

- c. those for which the holder may not recover substantially all of its initial investment, other than because of credit deterioration.

After initial recognition, loans and receivable are measured at amortized cost using the effective interest method.

- iii. **Held-to-Maturity (HTM) Investments**

HTM investments are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments and fixed maturity that the Group has the positive intention and ability to hold to maturity.

After initial recognition, HTM investments are measured at amortized cost using the effective interest method.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

j. Instrumen keuangan (lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan (lanjutan)

Perlakuan Akuntansi Sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya aset keuangan tergantung pada klasifikasinya pada saat pengakuan awal. Perusahaan mengklasifikasikan aset keuangan dalam salah satu dari empat kategori berikut: (lanjutan)

iv. Aset Keuangan Tersedia Untuk Dijual (AFS)

Aset keuangan AFS adalah aset keuangan nonderivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan sebagai (a) pinjaman yang diberikan dan piutang, (b) investasi yang diklasifikasikan dalam kelompok dimiliki hingga jatuh tempo, atau (c) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan AFS diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, sampai aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya. Pada saat itu, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

Investasi dalam instrumen ekuitas yang tidak memiliki harga kuotasi di pasar aktif dan nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal diukur pada biaya perolehan.

Perlakuan Akuntansi Sejak 1 Januari 2020

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan Perusahaan diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

i. Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika kedua kondisi berikut terpenuhi:

1. aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
2. persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*Solely Payments of Principal and Interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

j. Financial instruments (Continued)

Subsequent Measurement of Financial Assets (Continued)

Accounting Treatment Before January, 1 2020 (Continued)

Subsequent measurement of financial assets depends on their classification on initial recognition. The Group classifies financial assets in one of the following four categories: (Continued)

iv. Available-for-Sale (AFS) Financial Assets

AFS financial assets are non-derivative financial assets that are designated as available for sale on initial recognition or are not classified as (a) loans and receivable, (b) held-to-maturity investment, or (c) financial assets at fair value through profit or loss.

After initial recognition, AFS financial assets are measured at its fair value. Gains or losses arising from a change in the fair value is recognized on other comprehensive income, except for impairment losses and foreign exchange gains or losses, until the financial assets is derecognized. At that time, the cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income shall be reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment.

Investment in equity instruments that do not have a quoted market price in an active market and whose fair value cannot be reliably measured are measured at cost.

Accounting Treatment Since January 1, 2020

At initial recognition, the Company' financial assets are classified into the following specified categories: financial assets at amortized costs, financial assets at fair value through other comprehensive income, and financial assets at fair value through profit or loss.

i. Financial Assets Measured at Amortized Costs

Financial assets are measured at amortized costs if these conditions are met:

- 1. the financial assets is held within a business model whose objective is to hold the financial asset in order to collect contractual cash flows; and*
- 2. 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.*

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

j. Instrumen keuangan (lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan (lanjutan)

Perlakuan Akuntansi Sejak 1 Januari 2020 (lanjutan)

i. Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi (lanjutan)

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian dikurangi atau ditambah dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

Pendapatan keuangan dihitung dengan metode menggunakan suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit. Penghentian untuk alasan lain diperbolehkan namun jumlah penjualan tersebut harus tidak signifikan jumlahnya atau tidak sering.

ii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain ("FVTOCI")

Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

1. aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan

2. persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*Solely Payments of Principal and Interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuan atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

j. Financial instruments (Continued)

Subsequent Measurement of Financial Assets (Continued)

Accounting Treatment Since January 1, 2020 (Continued)

i. **Financial Assets Measured at Amortized Costs (Continued)**

The financial asset is measured at the amount recognized at initial recognition minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization of any difference between that initial amount and the maturity amount, and any loss allowance.

Interest income is calculated using the effective interest method and is recognized in profit or loss. Changes in fair value are recognized in profit and loss when the asset is derecognized or reclassified.

Financial assets classified to amortized cost may be sold where there is an increase in credit risk. Disposals for other reasons are permitted but such sales should be insignificant in value or infrequent in nature.

ii. **Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI")**

The financial assets are measured at FVTOCI if these conditions are met:

1. the financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling the financial asset; and

2. 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.

The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in other comprehensive income (OCI), except for impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit and loss as a reclassification adjustment.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

j. Instrumen keuangan (lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan (lanjutan)

Perlakuan Akuntansi Sejak 1 Januari 2020 (lanjutan)

- iii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Perusahaan dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (*held for trading*) untuk diukur pada FVTOCI. Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, Perusahaan mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian takterpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

j. Financial instruments (Continued)

Subsequent Measurement of Financial Assets (Continued)

Accounting Treatment Since January 1, 2020 (Continued)

- iii. *Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL")*

Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both for neither amortized costs nor FVTOCI.

After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.

Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or fair value through other comprehensive income FVTOCI. Hence, these are measured at fair value through profit or loss FVTPL. Nonetheless, the Company may irrevocably designated an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI. This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.

The Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discount estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or, when appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial asset or financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimate cash flows considering all contractual terms of the financial instrument, for example, prepayment, call and similar option, but shall not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or discounts.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

j. Instrumen keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Perlakuan Akuntansi Sebelum 1 Januari 2020

Aset keuangan dievaluasi terhadap indikator penurunan nilai pada setiap akhir tanggal pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

Untuk investasi ekuitas AFS yang tercatat dan tidak tercatat di bursa, penurunan yang signifikan atau jangka panjang pada nilai wajar dari investasi ekuitas di bawah biaya perolehannya dianggap sebagai bukti objektif penurunan nilai.

Untuk aset keuangan lainnya, bukti objektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- Kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam;
- Pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga;
- Terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan;
- Terdapat data yang dapat diobservasi yang mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa depan dari kelompok aset keuangan sejak pengakuan awal aset, seperti memburuknya status pembayaran pihak peminjam atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan gagal bayar.

Untuk kelompok aset keuangan tertentu, seperti piutang, aset yang dinilai tidak akan diturunkan secara individual tetapi penurunan secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Perusahaan atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan gagal bayar atas piutang.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

j. Financial instruments (Continued)

Impairment of Financial Assets

Accounting Treatment Before January, 1 2020

Financial assets are assessed for indicators of impairment at the end of each reporting date. Financial assets are impaired where there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset and the estimated future cash flows of the investment have been affected.

For listed and unlisted equity investments classified as AFS, a significant or prolonged decline in the fair value of the security below its cost is considered to be objective evidence of impairment.

For all other financial assets, objective evidence of impairment could include:

- Significant financial difficulty of the issuer or counterparty;
- Breach of contract, such as default or delinquency in interest or principal payments;
- It becomes probable that the borrower will enter bankruptcy or financial reorganization;
- Observable data indicating that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows from a group of financial assets since the initial recognition, such as adverse changes in the payment status of borrowers or economic condition that correlate with defaults.

For certain categories of financial asset, such as receivables, assets that are assessed not to be impaired individually are, in addition, assessed for impairment on a collective basis. Objective evidence of impairment for a portfolio of receivables could include the Company's past experiences of collecting payments, an increase in the number of delayed payments in the portfolio past the average credit period, as well as observable changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.

For financial assets carried at amortized cost, the amount of the impairment is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the financial asset's original effective interest rate.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

j. Instrumen keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Perlakuan Akuntansi Sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Nilai tercatat aset keuangan tersebut dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas aset keuangan, kecuali piutang yang nilai tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun cadangan kerugian penurunan nilai piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun cadangan kerugian penurunan nilai piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun cadangan kerugian penurunan nilai piutang. Perubahan nilai tercatat akun cadangan kerugian penurunan nilai piutang diakui dalam laba rugi.

Jika aset keuangan AFS dianggap menurun nilainya, keuntungan kumulatif yang sebelumnya telah diakui dalam ekuitas dicatat ke laba rugi.

Pengecualian dari instrumen ekuitas AFS, jika, pada periode berikutnya, jumlah penurunan nilai berkurang dan penurunan dapat dikaitkan secara objektif dengan sebuah peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai tersebut diakui, kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dipulihkan melalui laba rugi hingga nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

Dalam hal efek ekuitas AFS, kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dalam laba rugi tidak boleh dipulihkan melalui laba rugi. Setiap kenaikan nilai wajar setelah penurunan nilai diakui secara langsung ke penghasilan komprehensif lain.

Perlakuan Akuntansi Sejak 1 Januari 2020

Perusahaan mengakui kerugian kredit ekspektasian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada FVTOCI, piutang sewa, aset kontrak atau komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan. Aset keuangan yang berupa investasi pada instrumen ekuitas tidak dilakukan penurunan nilai.

Pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan mengukur penyisihan kerugian instrumen keuangan sejumlah kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Namun, jika risiko kredit instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, maka Perusahaan mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan.

Perusahaan menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

j. Financial instruments (Continued)

Impairment of Financial Assets (Continued)

Accounting Treatment Before January, 1 2020 (Continued)

The carrying amount of the financial asset is reduced by the impairment loss directly for all financial assets with the exception of receivables, where the carrying amount is reduced through the use of an allowance account. When a receivable is considered uncollectible, it is written off against the allowance account. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited against the allowance account. Changes in the carrying amount of the allowance account are recognized in profit or loss.

When an AFS financial asset is considered to be impaired, cumulative gains previously recognized in equity are recognized in profit or loss.

With the exception of AFS equity instruments, if in a subsequent period, the amount of the impairment loss decreases and the decrease can be related objectively to an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is reversed through profit or loss to the extent that the carrying amount of the investment at the date the impairment is reversed does not exceed what the amortized cost would have been had the impairment not been recognized.

In respect of AFS equity, impairment losses previously recognized in profit or loss are not reversed through profit or loss. Any increase in fair value subsequent to an impairment loss is recognized directly in other comprehensive income.

Accounting Treatment Since January 1, 2020

The Company recognize expected credit loss for its financial assets measured at amortized costs and financial assets measured at FVTOCI, lease receivables, contract assets or loan commitments and financial guarantee contracts. Financial asset in form of investment in equity instrument is not impaired.

At the end of each reporting date, the Company calculates any impairment provision in financial instruments based on its lifetime expected credit loss if the credit risk of the financial instruments has increased significantly since its initial recognition. However, if credit risk has not increased significantly since initial recognition, then a 12 month expected credit loss is recognized.

The Company applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and contract assets without significant financing component.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

j. Instrumen keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Perlakuan Akuntansi Sejak 1 Januari 2020 (lanjutan)

Perusahaan menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Perusahaan secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Perusahaan terekspos terhadap risiko kredit.

Penyisihan kerugian diakui sebagai pengurang jumlah tercatat aset keuangan kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada FVTOCI yang penyisihan kerugiannya diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Sedangkan jumlah kerugian kredit ekspektasian (atau pemulihan kerugian kredit) diakui dalam laba rugi, sebagai keuntungan atau kerugian penurunan nilai.

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian dari instrumen keuangan dilakukan dengan suatu cara yang mencerminkan:

- i. jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- ii. nilai waktu uang; dan
- iii. informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomik dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya. Untuk menentukan apakah aset keuangan memiliki risiko kredit rendah, Perusahaan dapat menggunakan peringkat risiko kredit interna atau penilaian eksternal. Misal, aset keuangan dengan peringkat "investment grade" berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

j. Financial instruments (Continued)

Impairment of Financial Assets (Continued)

Accounting Treatment Since January 1, 2020 (Continued)

The Company considers a financial asset to be in default when the counterparty is unlikely to pay its credit obligations to the Company in full. The maximum period considered when estimating expected credit loss is the maximum contractual period over which the Company is exposed to credit risk.

Impairment losses are recognized as a deduction in financial assets' carrying amount, except for financial assets measured at FVTOCI where its impairment is recognized in other comprehensive income. The expected credit loss (or recovery of credit loss) is recognized in profit or loss, as gains or losses of financial asset impairment.

The expected credit loss of financial instruments are conducted by a means which reflect:

- i. an unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;*
- ii. time value of money; and*
- iii. reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions.*

Financial assets may be considered to not having significant increase in credit risk since initial recognition if the financial assets have a low credit risk at the reporting date. Credit risk on financial instrument may be considered be low if there is a low risk of default, the borrower 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. To determine whether a financial asset has a low credit risk, the Company may use internal credit risk rating or external assessment. For example, a financial asset with 'investment grade' according to external assessment has a low credit risk rating, thus it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

j. Instrumen keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

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

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

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

Reklasifikasi

Perlakuan Akuntansi Sebelum 1 Januari 2020

Perusahaan tidak mereklasifikasi derivatif dari diukur pada nilai wajar melalui laba rugi selama derivatif tersebut dimiliki atau diterbitkan dan tidak mereklasifikasi setiap instrumen keuangan dari diukur melalui laba rugi jika pada pengakuan awal instrumen keuangan tersebut ditetapkan oleh Perusahaan sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Perusahaan dapat mereklasifikasi aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, jika aset keuangan tidak lagi dimiliki untuk tujuan penjualan atau pembelian kembali aset keuangan tersebut dalam waktu dekat. Perusahaan tidak mereklasifikasi setiap instrumen keuangan ke diukur pada nilai wajar melalui laba rugi setelah pengakuan awal.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

j. Financial instruments (Continued)

Derecognition of Financial Assets

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

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

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

Reclassification

Accounting Treatment Before January, 1 2020

The company does not reclassify derivatives from measured at fair value through profit or loss as long as the derivatives are owned or issued and does not reclassify any financial instruments from measured through profit or loss if at the initial recognition the financial instruments are determined by the Company as measured at fair value through profit or loss. The company can reclassify financial assets that are measured at fair value through profit or loss, if the financial assets are no longer held for the purpose of selling or repurchasing these financial assets in the near future. The company did not reclassify any financial instruments to be measured at fair value through profit or loss after initial recognition.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

j. Instrumen keuangan (lanjutan)

Reklasifikasi (lanjutan)

Perlakuan Akuntansi Sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Jika, karena perubahan intensi atau kemampuan Perusahaan, instrumen tersebut tidak tepat lagi diklasifikasikan sebagai investasi dimiliki hingga jatuh tempo, maka investasi tersebut direklasifikasi menjadi tersedia untuk dijual dan diukur kembali pada nilai wajar. Jika terjadi penjualan atau reclasifikasi atas investasi dimiliki hingga jatuh tempo dalam jumlah yang lebih dari jumlah yang tidak signifikan, maka sisa investasi dimiliki hingga jatuh tempo direklasifikasi menjadi tersedia untuk dijual, kecuali penjualan atau reclasifikasi tersebut dilakukan ketika aset keuangan sudah mendekati jatuh tempo atau tanggal pembelian kembali, terjadi setelah seluruh jumlah pokok telah diperoleh secara substansial sesuai jadwal pembayaran atau telah diperoleh pelunasan dipercepat; atau terkait dengan kejadian tertentu yang berada di luar kendali, tidak berulang, dan tidak dapat diantisipasi secara wajar.

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

Perusahaan mereklasifikasi aset keuangan ketika Perusahaan mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan.

Ketika Perusahaan mereklasifikasi aset keuangan, maka Perusahaan menerapkan reclasifikasi secara prospektif dari tanggal reclasifikasi. Perusahaan tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

Ketika Perusahaan mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTPL, nilai wajarnya diukur pada tanggal reclasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi. Pada saat Perusahaan melakukan reclasifikasi sebaliknya, yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reclasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

Pada saat Perusahaan mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTOCI, nilai wajarnya diukur pada tanggal reclasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reclasifikasi.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

j. Financial instruments (Continued)

Reclassification (Continued)

Accounting Treatment Before January, 1 2020 (Continued)

If, due to changes in the Company's intentions or capabilities, the instrument is no longer appropriately classified as an investment held to maturity, the investment is reclassified as available for sale and remeasured at fair value. If a sale or reclassification of investments held to maturity is more than an insignificant amount, the remaining investment held to maturity is reclassified to become available for sale, unless the sale or reclassification is made when the financial asset is nearing due or the date of purchase again, occurring after the entire principal amount has been obtained substantially according to the payment schedule or has been accelerated repayment; or related to certain events that are out of control, are not repeated, and cannot be reasonably anticipated.

Accounting treatment since January 1, 2020

The Company reclassifies a financial asset if and only if the Company's business model objective for its financial assets changes so its previous model assessment would no longer apply.

If the Company reclassifies a financial asset, it is required the Company to apply the reclassification prospectively from the reclassification date. The Company does not restate previously recognized gains, losses (including impairment gains or losses) or interest.

When the Company reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTPL, then its fair value is measured at reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and its fair value is recognized in profit or loss. Otherwise, if the Company reclassifies its financial asset from FVTPL into amortized cost, then its fair value at the date of reclassification becomes new gross carrying amount.

When the Company reclassifies a financial asset out of the amortized cost measurement category to the FVTOCI category, its fair value is measured at the reclassification date. Any gain or loss arising from a difference between the previously amortized cost and the fair value of the financial asset is recognized in other comprehensive income. The effective interest rate and measurement of expected credit losses are not adjusted as a result of the reclassification.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

j. Instrumen keuangan (lanjutan)

Reklasifikasi (lanjutan)

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020 (lanjutan)

Ketika Perusahaan mereklasifikasi aset keuangan sebaliknya, yaitu keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan direklasifikasi pada nilai wajarnya pada tanggal reklassifikasi. Akan tetapi keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dihapus dari ekuitas dan disesuaikan terhadap nilai wajar aset keuangan pada tanggal reklassifikasi. Akibatnya, pada tanggal reklassifikasi aset keuangan diukur seperti halnya jika aset keuangan tersebut selalu diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Penyesuaian ini memengaruhi penghasilan komprehensif lain tetapi tidak memengaruhi laba rugi, dan karenanya bukan merupakan penyesuaian reklassifikasi. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklassifikasi.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling dihapuskan, jika dan hanya jika, Perusahaan saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Pengukuran Nilai Wajar

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

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

Nilai wajar dikategorikan dalam level yang berbeda dalam suatu hierarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

- i. Harga kuotasi (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Level 1)
- ii. Input selain harga kuotasi yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Level 2)
- iii. Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Level 3)

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

j. Financial instruments (Continued)

Reclassification (Continued)

Accounting treatment since January 1, 2020 (Continued)

other comprehensive income into amortized cost, the financial asset is reclassified by its fair value at the reclassification date. However, any cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are omitted from equity and adjusted to the financial asset's fair value at the date of reclassification. Consequently, at the reclassification date, the financial asset is measured the same way as if it were amortized cost.

This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and hence it is not a reclassification adjustment. Effective interest rate and expected credit loss are no longer adjusted as a result of the reclassification.

Offsetting a Financial Asset and a Financial Liability

Financial assets and financial liabilities are written off if, and only if, the Company currently has a legally enforceable right to write off these recognized amounts; and intends to settle net or to realize assets and settle their liabilities simultaneously.

Fair Value Measurement

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

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the degree to which the inputs to the measurement are observable and the significance of the inputs to the fair value measurement in its entirety:

- i. Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date (Level 1)
- ii. Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2)
- iii. Unobservable inputs for the assets or liabilities (Level 3)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

j. Instrumen keuangan (lanjutan)

Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Perusahaan se bisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Perusahaan menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Perpindahan antara level hirarki nilai wajar diakui oleh Perusahaan pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya pada saat pengakuan awal. Perusahaan mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam salah satu dari kategori berikut:

i. Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi (FVTPL)

Liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL adalah liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan atau yang pada saat pengakuan awal telah ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat, atau bagian dari portfolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini, atau merupakan derivatif, kecuali derivatif yang ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam laba rugi.

ii. Liabilitas Keuangan Lainnya

Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL dikelompokan dalam kategori ini dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

j. Financial instruments (Continued)

Fair Value Measurement (Continued)

In measuring the fair value of assets or liabilities, the Company uses observable market data whenever possible. If the fair value of an asset or liability cannot be directly observed, the Company uses valuation techniques that are appropriate to its circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.

Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognized by the Company at the end of the reporting period during which the change occurred.

Subsequent Measurement of Financial Liabilities

Accounting treatment before January 1, 2020

Subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification on initial recognition. The Company classifies financial liabilities into one of the following categories:

i. **Financial Liabilities at Fair Value Through Profit or Loss (FVTPL)**

Financial liabilities at FVTPL are financial liabilities held for trading or upon initial recognition. It is designated as at fair value through profit or loss. Financial liabilities classified as held for trading if it is acquired or incurred principally for the purpose of selling and repurchasing it in the near term, or it is a part of a portfolio of identified financial instruments that are managed together and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking, or it is a derivative, except for a derivative that is a designated and effective hedging instrument.

After initial recognition, financial liabilities at FVTPL are measured at its fair value. Gains or losses arising from a change in the fair value are recognized in profit or loss.

ii. **Other Financial Liabilities**

Financial liabilities that are not classified as financial liabilities at FVTPL are grouped in this category and are measured at amortized cost using the effective interest method.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

j. Instrumen keuangan (lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

Perusahaan mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangan sehingga setelah pengakuan awal liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali:

- a. Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.
- b. Liabilitas keuangan yang timbul Ketika pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.
- c. Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
 - i. Jumlah penyisihan kerugian dan
 - ii. Jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 72.
- d. Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis Ketika PSAK 22 diterapkan. Imbalan kontijensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

Saat pengakuan awal Perusahaan dapat membuat penetapan yang takterbatalkan untuk mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi, jika diizinkan oleh standar atau jika penetapan akan menghasilkan informasi yang lebih relevan, karena:

- a. Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai "*accounting mismatch*") yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas aset atau liabilitas dengan dasar yang berbeda beda; atau
- b. Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dengan dasar nilai wajar dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personil manajemen kunci Perusahaan.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

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

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

j. Financial instruments (Continued)

Subsequent Measurement of Financial Liabilities (Continued)

Accounting treatment since January 1, 2020

The Company shall classify all financial liabilities as subsequently measured at amortised cost, except for:

- a. Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value.
- b. Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies.
- c. Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a below-market interest rate. After initial recognition, an issuer of such a contract and an issuer of such a commitment shall subsequently measure it at the higher of:
 - i. the amount of the loss allowance and
 - ii. the amount initially recognised less, when appropriate, the cumulative amount of income recognised in accordance with the principles of PSAK 72.
- d. Contingent consideration recognised by an acquirer in a business combination to which PSAK 22 applies. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value with changes recognised in profit or loss.

An entity may, at initial recognition, irrevocably designate a financial liability as measured at fair value through profit or loss when permitted by the standard or when doing so results in more relevant information, because either:

- a. It eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (sometimes referred to as 'an accounting mismatch') that would otherwise arise from measuring assets or liabilities or recognising the gains and losses on them on different bases; or
- b. A group of financial liabilities or financial assets and financial liabilities 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 Company is provided internally on that basis to the Company's key management personnel.

Derecognition of Financial Liabilities

The Company derecognise financial liabilities, if and only if the Company obligations are discharged, cancelled or expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the considerations paid and payable is recognized in profit or loss.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

k. Persediaan dan Aset Real Estat

Aset real estat, yang terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah. Biaya perolehan atas unit bangunan terdiri dari biaya aktual konstruksi. Beban keuangan atas pinjaman bank dan fasilitas pinjaman lainnya yang diperoleh yang dapat diatribusikan langsung dengan pembelian; pengembangan dan pematangan tanah; serta konstruksi aset real estat akan dikapitalisasi.

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

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

I. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi sesuai masa manfaat masing-masing beban dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*).

m. Sewa

Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020

Penentuan apakah suatu perjanjian sewa atau suatu perjanjian yang mengandung sewa merupakan sewa pembiayaan atau sewa operasi didasarkan pada substansi transaksi dan bukan pada bentuk kontraknya pada tanggal awal sewa.

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset.

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi jika sewa tersebut tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

k. Inventories and Real Estate Assets

Real estate assets, mainly consisted of land, building unit ready for sale and building unit under construction, are carried at the lower of cost and net realizable value. The cost is determined using the average method. Expenditures include land development and improvement cost. Acquisition costs for building units are comprised of actual construction costs. Borrowing costs on loans obtained from banks, and other financing facilities that are directly attributable to the acquisition; development and improvement of the land; and constructions of real estate assets are capitalized.

Land for future development of the Group is classified as "Land for Development" in assets section of the consolidated statement of financial position. Upon the commencement of development and construction of infrastructure, the carrying costs of land will be transferred to the respective inventory, investment property or fixed assets accounts, whichever is appropriate.

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

I. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are amortized proportionally according to each benefit period by using straight-line method.

m. Lease

Accounting treatment before January, 1 2020

The determination of whether a lease agreement or an agreement containing with a lease is a finance lease or an operating lease depends on the substance of transaction rather than the form of the contract at the inception date of lease.

A lease is classified as finance leases if it transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership.

A lease is classified as an operating lease if it does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

m. Sewa (lanjutan)

Perlakuan akuntansi sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Perusahaan Sebagai Penyewa (Lessee)

Pada awal masa sewa, Perusahaan mengakui sewa pembiayaan sebagai aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan sebesar nilai wajar asset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Penilaian ditentukan pada awal masa sewa. Tingkat diskonto yang digunakan dalam perhitungan nilai kini dari pembayaran sewa minimum adalah tingkat suku bunga implisit dalam sewa, jika dapat ditentukan dengan praktis, jika tidak, digunakan tingkat suku bunga pinjaman inkremental lessee. Biaya langsung awal yang dikeluarkan lessee ditambahkan ke dalam jumlah yang diakui sebagai aset. Kebijakan penyusutan aset sewaan adalah konsisten dengan aset tetap yang dimiliki sendiri.

Dalam sewa operasi, Perusahaan mengakui pembayaran sewa sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Perusahaan Sebagai Lessor

Perusahaan mengakui aset berupa piutang sewa pembiayaan di laporan posisi keuangan sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto. Penerimaan piutang sewa diperlakukan sebagai pembayaran pokok dan pendapatan keuangan. Pengakuan pendapatan keuangan didasarkan pada suatu pola yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi neto Perusahaan sebagai lessor dalam sewa pembiayaan.

Perusahaan menyajikan aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan dalam jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontingen, apabila ada, diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020

Perusahaan Sebagai Penyewa (Lessee)

Pada tanggal permulaan suatu kontrak, Perusahaan menilai apakah suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan, atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan suatu aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Untuk menilai apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan suatu aset identifikasi, Perusahaan menilai apakah:

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

m. Lease (Continued)

**Accounting treatment before January, 1 2020
(Continued)**

The Company as Lessee

At the commencement of the lease term, the Company recognize finance leases as assets and liabilities in the statement of financial position at amounts equal to the fair value of leased asset or the present value of the minimum lease payments, if the present value is lower than fair value. Assessment is determined at the inception of the lease. The discount rate to be used in calculating the present value of the minimum lease payments is the interest rate implicit in the lease, if this is practicable to determine, if not, the lessee's incremental borrowing is used. Any initial direct costs of the lessee are added to the amount recognized as an asset. The depreciation policy for depreciable leased assets is consistent with the fixed assets that are owned.

Under an operating lease, the Company recognize lease payments as an expense on a straight-line basis over the lease term.

The Company as Lessor

The Company recognize assets under a finance lease as a receivable in the statement of financial position at an amount equal to the net investment in the lease. Collection of lease receivable is treated as principal payments and finance income. The recognition of finance income is based on a pattern reflecting a constant periodic rate of return on the Company net investment in the finance lease as lessor.

The Company presents assets subject to operating lease in the statement of financial position according to the nature of the asset. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized as an expense over the lease term on the same basis as the lease income Contingent rents, if any, is recognized as income in the period incurred. Lease income from operating leases is recognized as revenue on a straight-line basis over the lease term.

Accounting treatment since January 1, 2020

The Company as Lessee

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

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

m. Sewa (lanjutan)

Perusahaan Sebagai Lessor (lanjutan)

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020 (lanjutan)

- a. Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasi – ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara fisik dapat dibedakan atau mewakili secara substantial seluruh kapasitas aset yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, maka aset tersebut tidak teridentifikasi;
- b. Perusahaan memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan; dan
- c. Perusahaan memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasi. Perusahaan memiliki hak ini ketika hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan. Dalam kondisi tertentu di mana semua keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya, Perusahaan memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset tersebut jika:
 - a Perusahaan memiliki hak untuk mengoperasikan aset; atau
 - b Perusahaan mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan.

Pada tanggal insepsi atau pada saat penilaian kembali suatu kontrak yang mengandung suatu komponen sewa, Perusahaan mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam indeks utang sewa meliputi: pembayaran sewa tetap, sewa variabel yang bergantung pada indeks, jumlah yang akan dibayarkan dalam jaminan nilai residu dan harga eksekusi opsi beli, opsi perpanjangan atau penalti penghentikan jika Perusahaan cukup pasti akan mengeksekusi opsi tersebut.

Utang sewa awalnya diukur pada nilai kini atas pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau, jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, digunakan suku bunga pinjaman inkremental Perusahaan. Umumnya, Perusahaan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai suku bunga diskonto.

Setelah pengakuan awal utang sewa diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif. Utang sewa diukur kembali ketika ada perubahan pembayaran sewa masa depan yang timbul dari perubahan indeks atau suku bunga, jika ada perubahan estimasi Perusahaan atas jumlah yang diperkirakan akan dibayar dalam jaminan nilai residual, atau jika Perusahaan mengubah penilaiannya apakah akan mengeksekusi opsi beli, perpanjangan atau penghentian.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

m. Lease (Continued)

The Company as Lessor (Continued)

Accounting treatment since January 1, 2020 (Continued)

- a. The contract involves the use of an identified asset – this may be specified explicitly or implicitly and should be physically distinct or represent substantially all of the capacity of a physically distinct asset. If the supplier has the substantive substitution right, then the asset is not identified;
- b. The Company has the right to obtain substantially all of the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and
- c. The Company has the right to direct the use of the identified asset. The Company has this right when it has the decisionmaking rights that are most relevant to changing how and for what purpose the asset is used. In certain circumstances where all the decisions about how and for what purpose the asset is used are predetermined, the Company has the right to direct the use of the asset if either:
 - a The Company has the right to operate the asset; or
 - b The Company designed the asset in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used.

At inception date or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Company allocates consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise the following: fixed payments, variable lease payments that depend on an index, amounts expected to be payable under a residual value guarantee and the exercise price under a purchase option, optional renewal period or penalties for early termination of a lease unless the Company is reasonably certain not to terminate early.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not yet paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, the Company's incremental borrowing rate. Generally, the Company uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

After the initial acquisition of a lease liability is measured at amortized cost using the effective interest method. It is remeasured when there is a change in future lease payments arising from a change in an index or rate, if there is a change in the Company estimate of the amount expected to be payable under a residual value guarantee, or if the Company changes its assessment of whether it will exercise a purchase, extension or termination option.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

m. Sewa (lanjutan)

Perusahaan Sebagai Lessor (lanjutan)

Perlakuan akuntansi sejak 1 Januari 2020 (lanjutan)

Ketika utang sewa diukur kembali dengan cara ini, penyesuaian terkait dilakukan terhadap jumlah tercatat aset hak guna, atau dicatat dalam laba rugi jika jumlah tercatat aset hak guna telah berkurang menjadi nol.

Perusahaan menerapkan pengecualian untuk sewa jangka pendek dan sewa bermotor rendah berdasarkan sewa-persewa.

Selanjutnya, pembayaran atas kontrak yang termasuk ke dalam pengecualian, yakni pembayaran atas sewa jangka pendek dan sewa bermotor rendah diakui pada metode garis lurus dan dibebankan pada laba rugi. Pembayaran sewa terkait dengan sewa yang dikecualikan tersebut diakui sebagai beban dengan menggunakan metode garis lurus selama masa sewa.

Sewa jangka pendek adalah sewa dengan masa sewa kurang dari atau sama dengan 12 bulan. Sewa bermotor rendah adalah sewa untuk perlengkapan umum.

Perusahaan Sebagai Pemberi Sewa (Lessor)

Sewa dimana Perusahaan tidak mengalihkan secara substansial seluruh resiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

n. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomik masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

m. Lease (Continued)

The Company as Lessor (Continued)

Accounting treatment since January 1, 2020 (Continued)

When the lease liability is remeasured in this way, a corresponding adjustment is made to the carrying amount of the right-of-use assets, or is recorded in profit or loss if the carrying amount of the right-of-use asset has been reduced to zero.

The Company apply the exemption for low-value assets on a leaseby-lease basis; and for all other leases of low value asset.

Furthermore, payments associated with contracts included in the exception, which are payments associated with all short-term leases and certain leases of all low-value assets are recognized on a straight-line basis as an expense in profit or loss. The lease payments associated with those leases will be recognized as an expense on a straightline basis over the lease term.

Short-term leases are leases with a lease term of 12 months or less. Low-value assets are those of general equipments.

The Company as Lessor

TLeases where the Company does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership are classified as operating leases. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized as expense over the lease term on the same basis as rental income. Operating lease income is recognized as income on a straight-line basis over the lease term.

n. Investment Properties

Investment properties are properties (land or a building or part of a building or both) held by the owner or the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or sale in the daily business activities.

Investment property is recognised as an asset when, and only when it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and the cost of the investment property can be measured reliably.

An investment property shall be measured initially at its cost, comprises its purchase price and any directly attributable expenditure (professional fees for legal services, property transfer taxes and other transaction costs). Transaction costs are included in the initial measurement.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

n. Properti Investasi (lanjutan)

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model biaya dan mengukur properti investasi sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai asset. Hak atas tanah tidak disusutkan dan disajikan sebesar biaya perolehan. Bangunan dan prasarana disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis (20 tahun).

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

Pengalihan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik dan dimulainya sewa operasi kepada pihak lain.

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

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

o. Aset Tetap

Aset tetap pada 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 manajemen.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

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

Tanah diakui sebesar harga perolehannya dan tidak disusutkan.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

n. Investment Properties (Continued)

After initial recognition, the Group choose to use cost model and measure its investment property at acquisition cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Landrights are not depreciated and are carried at costs. Building and improvements are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives (20 years).

Maintenance and repairment costs are charged to profit or loss as incurred, while renewals and betterments are capitalized.

Transfer to investment property made when, and only when, there is a change in use, evidenced by end of owner-occupation and commencement of an operating lease to another party.

Transfer from investment property made when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owneroccupation and commencement of development with a view to sale.

An investment property is derecognizes on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal are determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, and are recognized in profit or loss in the period of the retirement or disposal.

o. Fixed Assets

Fixed assets 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 by management.

When applicable, the cost may also comprises the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located, the obligation for which an entity incurs either when the item is acquired or as a consequence of having used the item during a particular period for purposes other than to produce inventories during that period.

After initial recognition, fixed assets, except land, are carried at its cost less any accumulated depreciation, and any accumulated impairment losses.

Lands are recognised at its cost and are not depreciated

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

o. Aset Tetap (lanjutan)

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

	Tahun / Year
Kendaraan	8
Peralatan dan Perabot kantor	4 - 8
Peralatan mesin	8 - 16
Peralatan dan perabot mall	4
Peralatan dan perabot apartemen	5

Aset tetap yang dikonstruksi sendiri disajikan sebagai bagian aset tetap sebagai "Aset dalam Penyelesaian" dan dinyatakan sebesar biaya perolehannya. Semua biaya, termasuk biaya pinjaman, yang terjadi sehubungan dengan konstruksi aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi. Biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi tidak termasuk setiap laba internal, jumlah tidak normal dari biaya pemborosan yang terjadi dalam pemakaian bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain.

Akumulasi biaya perolehan yang akan dipindahkan ke masing-masing pos aset tetap yang sesuai pada saat aset tersebut selesai dikerjakan atau siap digunakan dan disusutkan sejak beroperasi.

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuan pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomik masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (yang ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto, jika ada, dan jumlah tercatatnya) dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

Pada akhir periode pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

p. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan ditentukan atas suatu aset individual, dan jika tidak memungkinkan, Grup menentukan jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas dari aset tersebut.

Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai pakai adalah nilai kini dari arus kas yang diharapkan akan diterima dari aset atau unit penghasil kas. Nilai kini dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset atau unit yang penurunan nilainya diukur.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

o. Fixed Assets (Continued)

Depreciation of fixed assets starts when its available for use and its computed by using straight-line method based on the estimated useful lives of assets as follows:

Kendaraan Peralatan dan Perabot kantor Peralatan mesin Peralatan dan perabot mall Peralatan dan perabot apartemen	8 4 - 8 8 - 16 4 5	Vehicles Office Furnitures and Fixtures Machinery and equipment Mall furniture and fixture Apartment furniture and fixture
---	--------------------------------	--

Self-constructed fixed assets are presented as part of the fixed assets under "Construction In Progress" and are stated at its cost. All costs, including borrowing costs, incurred in relation with the construction of these assets are capitalized as part of the cost of assets in construction. Cost of assets in construction shall exclude any internal profits, cost of abnormal amounts of wasted material, labour, or other resources incurred.

The accumulated costs will be transferred to the respective fixed assets items at the time the asset is completed or ready for use and are depreciated since the operation.

The carrying amount of an item of fixed assets is derecognized on disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from derecognition (that determined as the difference between the net disposal proceeds, if any, and the carrying amount of the item) is included in profit or loss when item is derecognized.

At the end of each reporting period, the Group made regular review of the useful lives, residual values, depreciation method and residual life based on the technical conditions.

p. Impairment of Non Financial Assets

At the end of each reporting period, the Group assess whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group shall estimate the recoverable amount of the asset. Recoverable amount is determined for an individual asset, if its is not possible, the Group determines the recoverable amount of the asset's cash generating unit.

The recoverable amount is the higher of fair value less costs to sell and its value in use. Value in use is the present value of the estimated future cash flows of the asset or cash generating unit. Present values are computed using pre-tax discount rates that reflect the time value of money and the risks specific to the asset or unit whose impairment is being measured.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

p. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan (lanjutan)

Jika, dan hanya jika, jumlah terpulihkan aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, maka jumlah tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Penurunan tersebut adalah rugi penurunan nilai dan segera diakui dalam laba rugi.

Rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* dibalik jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika demikian, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Kenaikan ini merupakan suatu pembalikan rugi penurunan nilai.

q. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Perlakuan Akuntansi Sebelum 1 Januari 2020

Pendapatan dari penjualan real estate diakui berdasarkan PSAK No. 44 "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat" sebagai berikut:

- i. Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kaveling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 1. proses penjualan telah selesai;
 2. harga jual akan tertagih;
 3. tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa depan terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
 4. penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.
- ii. Pendapatan dari penjualan kaveling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode akrual penuh pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
 1. jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
 2. harga jual akan tertagih;
 3. tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa depan;
 4. proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kaveling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kaveling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 5. hanya kaveling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kaveling tersebut.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

p. Impairment of Non Financial Assets (Continued)

If, and only if, the recoverable amount of an asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset shall be reduced to its recoverable amount. The reduction is an impairment loss and is recognized immediately in profit or loss.

An impairment loss recognized in prior period for an asset other than goodwill is reversed if, and only if, there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If this is the case, the carrying amount of the asset shall be increased to its recoverable amount. That increase is a reversal of an impairment loss.

q. Revenues and Expenses Recognition

Accounting Treatment Before January, 1 2020

Revenue from the sale of real estate is recognized based on PSAK No. 44 "Accounting for Real Estate Development Activities" as follows:

- i. *Revenues from sales of houses, shop houses, and other similar property and related land are recognized under the full accrual method if all of the following conditions are met:*
 1. a sale is consummated;
 2. the selling price is collectible;
 3. the seller's receivable is not subject to future subordination against other loans which will be obtained by the buyer; and
 4. The seller has transferred the risks and rewards of ownership to the buyer through a transaction that is in substance a sale and does not have substantial continuing involvement with the property.
- ii. *Revenues from sales of lots that do not require the seller to construct building are recognized under the full accrual method if all of the following conditions are met:*
 1. total payments by the buyer are at least 20% of the agreed selling price and the amount is not refundable;
 2. the selling price is collectible;
 3. the receivable is not subordinated to other loans in the future;
 4. the land development process is complete so that the seller has no further obligations related to the lots sold, such as obligation to construct amenities or obligation to build other facilities applicable to the lots sold as provided in the agreement between the seller and the buyer or regulated by law; and
 5. only the lots are sold, without any requirement of the seller's involvement in the construction of building on the lots.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

q. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Perlakuan Akuntansi Sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

- iii. Pendapatan dari penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat belanja dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara *time sharing*, diakui dengan metode persentase penyelesaian apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
1. proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
 2. jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan total tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
 3. jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Apabila semua persyaratan tersebut di atas tidak terpenuhi, semua penerimaan uang yang berasal dari pelanggan dicatat sebagai uang muka dari pelanggan dengan menggunakan metode deposit, sampai semua persyaratan terpenuhi.

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal meliputi seluruh beban pembangunan.

Penghasilan sewa diakui sesuai dengan masanya. Sewa yang diterima dimuka disajikan sebagai "Pendapatan Diterima di Muka dan Setoran Jaminan" dan diakui sebagai pendapatan secara proporsional sesuai dengan masanya.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

Perlakuan Akuntansi sejak 1 Januari 2020

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Perusahaan melakukan analisa transaksi melalui lima langkah analisa berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dengan kriteria sebagai berikut:
 - Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak;
 - Perusahaan bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial;
 - Besar kemungkinan Perusahaan akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

q. Revenues and Expenses Recognition (Continued)

Accounting Treatment Before January, 1 2020 (Continued)

iii. Revenues from sales of condominiums apartments, offices, shopping centre and other similar property, and units in a time sharing ownership, are recognized using the percentage-of-completion method if all of the following conditions are met:

1. the construction process has already commenced, i.e., the building foundation has been completed and all of the requirements to commence construction have been fulfilled;
2. total payments by the buyer are at least 20% of the agreed selling price and the amount is not refundable; and
3. the amount of revenue and the cost of the property can be reliably estimated.

If any of the above conditions is not met, the payments received from the buyer are recorded as advances received from buyers by using deposit method, until all of the criteria are met.

Cost of land sold is determined based on acquisition cost of the land plus other estimated expenditures for its improvement and development. The cost of residential house sold is determined based on actual cost incurred to complete the work.

Rental income is recognized as revenue based on their respective rental periods. Rents received in advance are classified as "Unearned Revenue and Customers' Deposits" and realized as income proportionally with the terms of the rental agreement.

Expenses are recognised as incurred on an accruals basis.

Accounting Treatment since January 1, 2020

In determining revenue recognition, the Company performs analysis transaction through the following five steps of assessment:

1. Identify contracts with customers, with certain criteria as follows:
 - The contract has been agreed by the parties involved in the contract;
 - The Company can identify the rights of relevant parties and the term of payment for the goods or services to be transferred;
 - The contract has commercial substance;
 - It is probable that the Company will receive benefits for the goods or services transferred.
2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

q. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Perlakuan Akuntansi sejak 1 Januari 2020 (lanjutan)

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Perusahaan melakukan analisa transaksi melalui lima langkah analisa berikut: (lanjutan)

3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perusahaan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Pendapatan dari penjualan barang diakui ketika pengendalian dialihkan kepada pelanggan. terdapat kondisi di mana pertimbangan diperlukan berdasarkan lima indikator pengendalian di bawah ini:

1. Pelanggan telah memiliki risiko dan manfaat signifikan atas kepemilikan aset dan memperoleh kemampuan untuk mengarahkan penggunaan atas, dan memperoleh secara substansial seluruh sisa manfaat dari barang.
2. Pelanggan memiliki kewajiban kini untuk membayar sesuai dengan syarat dan ketentuan dalam kontrak penjualan.
3. Pelanggan telah menerima barang. Penjualan barang dapat tergantung pada penyesuaian berdasarkan inspeksi terhadap pengiriman oleh pelanggan. Dalam hal ini, penjualan diakui berdasarkan estimasi terbaik Perusahaan terhadap kualitas dan/atau kuantitas saat pengiriman, dan penyesuaian kemudian dicatat dalam akun pendapatan. Secara historis, perbedaan antara kualitas dan kuantitas, estimasi dan/atau actual tidak signifikan.
4. Pelanggan telah memiliki hak kepemilikan legal atas barang.
5. Pelanggan telah menerima kepemilikan fisik atas barang.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

q. Revenues and Expenses Recognition (Continued)

Accounting Treatment since January 1, 2020 (Continued)

In determining revenue recognition, the Company performs analysis transaction through the following five steps of assessment: (Continued)

3. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Company estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.
4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost plus margin.
5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

Revenue from sales of goods is recognized when control transfers to the customer. There may be circumstances when judgement is required based on the five indicators of control below:

1. *The customer has the significant risks and rewards of ownership and has the ability to direct the use of, and obtain substantially all of the remaining benefits from, the goods.*
2. *The customer has a present obligation to pay in accordance with the terms of the sales contract.*
3. *The customer has accepted the goods. Sales of goods may be subject to adjustment based on the inspection of shipments by the customer. In these cases, sales are recognized based on the Company's best estimate of the grade and/or quantity at the time of shipment, and any subsequent adjustments are recorded against revenue. Historically, the differences between estimated and actual grade and/or quantity are not significant.*
4. *The customer has legal title to the goods.*
5. *The customer has physical possession of the goods.*

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

r. Biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasi, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasi agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

s. Pajak Penghasilan

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Jumlah pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya yang belum dibayar diakui sebagai liabilitas. Jika jumlah pajak yang telah dibayar untuk periode berjalan dan periode-periode sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terutang untuk periode tersebut, maka kelebihannya diakui sebagai aset. Liabilitas (aset) pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya diukur sebesar jumlah yang diperkirakan akan dibayar kepada (direstitusi dari) otoritas perpajakan, yang dihitung menggunakan tarif pajak (dan undang-undang pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari periode sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

- a. pengakuan awal *goodwill*; atau
- b. pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

r. Borrowing costs

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, are capitalized as part of the cost of that asset. Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. Borrowing costs may include interest expense, finance charges in respect of finance leases, or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.

Capitalization of borrowing costs commences when the Group undertakes activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale and expenditures for the asset and its borrowing costs has been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets for its intended use or sale are complete.

s. Income Tax

Tax expense is the aggregate amount included in the determination of profit or loss for the period in respect of current tax and deferred tax. Current tax and deferred tax is recognized in profit or loss, except for income tax arising from transactions or events that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is recognized in other comprehensive income or equity, respectively.

Current tax for current and prior periods shall, to the extent unpaid, be recognised as a liability. If the amount already paid in respect of current and prior periods exceeds the amount due for those periods, the excess shall be recognised as an asset. Current tax liabilities (assets) for the current and prior periods shall be measured at the amount expected to be paid to (recovered from) the taxation authorities, using the tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

Tax benefits relating to tax loss that can be carried back to recover current tax of a previous periods is recognized as an asset. Deferred tax asset is recognized for the carryforward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

A deferred tax liability shall be recognised for all taxable temporary differences, except to the extent that the deferred tax liability arises from:

- a. the initial recognition of *goodwill*; or
- b. the initial recognition of an asset or liability in a transaction which is not a business combination and at the time of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

s. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

Grup melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika:

- a. Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
- b. aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
 - i. entitas kena pajak yang sama; atau
 - ii. entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Grup melakukan saling hapus atas aset pajak kini dan liabilitas pajak kini jika dan hanya jika, Grup:

- a. memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang diakui; dan
- b. bermaksud untuk menyelesaikan dengan dasar neto atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

s. Income Tax (Continued)

A deferred tax asset shall be recognised for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilised, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and at the time of the transaction affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period. The measurement of deferred tax liabilities and deferred tax assets shall reflect the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

The carrying amount of a deferred tax asset reviewed at the end of each reporting period. The Group shall reduce the carrying amount of a deferred tax asset to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilised. Any such reduction shall be reversed to the extent that it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.

The Group offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if, and only if:

- a. the Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and*
- b. the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either:*
 - i. the same taxable entity; or*
 - ii. different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.*

The Group offset current tax assets and current tax liabilities if, and only if, the Group:

- a. has legally enforceable right to set off the recognized amounts, and*
- b. intends either to settle on a net basis, or to realize the assets and settle liabilities simultaneously.*

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

t. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan incentif.

Imbalan Pascakerja

Imbalan pascakerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No.13/2003 ("UU 13/2003").

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas.

Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, serta bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Grup mengakui jumlah beban dan liabilitas atas iuran terutang kepada program iuran pasti, ketika pekerja telah memberikan jasa kepada entitas selama suatu periode.

Pesangon

Grup mengakui pesangon sebagai liabilitas dan beban pada tanggal yang lebih awal di antara:

- a. Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
- b. Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK No. 57 dan melibatkan pembayaran pesangon.

Grup mengukur pesangon pada saat pengakuan awal, dan mengukur dan mengakui perubahan selanjutnya, sesuai dengan sifat imbalan kerja.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

t. Employee benefits

Short-term Employee Benefits

Short-term employee benefits are recognized when an employee has rendered service during accounting period, at the undiscounted amount of short-term employee benefits expected to be paid in exchange for that service.

Short term employee benefits include such as wages, salaries, bonus and incentive.

Short-term Employee Benefits

Post-employment benefits such as retirement, severance and service payments are calculated based on Labor Law No. 13/2003 ("Law 13/2003").

The Group recognizes the amount of the net defined benefit liability at the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets which calculated by independent actuaries using the Projected Unit Credit method. Present value benefit obligation determine by discounting the benefit.

The Group account not only for its legal obligation under the formal terms of a defined benefit plan, but also for any constructive obligation that arises from the entity's informal practices.

Current service cost, past service cost and gain or loss on settlement, and net interests on the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit and loss.

The remeasurement of the net defined benefit liability (assets) comprises actuarial gains and losses, the return on plan assets, and any change in effect of the asset ceiling are recognized in other comprehensive income.

Group recognizes an expenses and a liability for contribution plan, when an employee has rendered service to the entity during a period.

Termination Benefits

The Group recognizes a liability and expense for termination benefits at the earlier of the following dates:

- a. When the Group can no longer withdraw the offer of those benefits; and
- b. When the Group recognizes costs for a restructuring that is within the scope of PSAK No. 57 and involves payment of termination benefits.

The Group measures termination benefits on initial recognition, and measures and recognizes subsequent changes, in accordance with the nature of the employee benefits.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

u. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar dalam suatu periode.

Untuk tujuan penghitungan laba per saham dilusian, Grup menyesuaikan laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar, atas dampak dari seluruh instrument berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

v. Segmen operasi

Grup menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam menilai kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam Grup.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- yang terlihat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

w. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak dapat menimbulkan laba atau rugi bagi Grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individual dalam Grup.

Karena transaksi restrukturisasi antara entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi pemilikan atas aset, liabilitas, saham atau instrumen kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, maka aset ataupun liabilitas yang pemilikannya dialihkan (dalam bentuk hukumnya) dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Entitas yang menerima bisnis, dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali, mengakui selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali di ekuitas dalam akun tambahan modal disetor.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

u. Earnings per Share

Basic earnings per share is computed by dividing the profit or loss attributable to ordinary equity holders of the parent entity by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

For the purpose of calculating diluted earnings per share, the Group shall adjust profit or loss attributable to ordinary equity holders of the parent entity, and the weighted average number of shares outstanding, for the effect of all dilutive potential ordinary shares.

v. Operating segment

Group presented operating segments based on the financial information used by the chief operating decision maker in assessing the performance of segments and in the allocation of resources. The segments are based on the activities of each of the operating legal entities within the Group.

An operating segment is a component of the entity:

- *that engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);*
- *whose operating results are regularly reviewed by chief operating decision maker to make decisions about resources to be allocated to the segment and assesses its performance; and*
- *for which separate financial information is available.*

w. Business Combination of Entities Under Common Control

Business combination of entities under common control transactions, such as transfers of business conducted within the framework of the reorganization of the entities that are in the same group, not a change of ownership in terms of economic substance, so that the transaction can not result in a gain or loss for the Group as a whole or the individual entity within the Group.

Due to business combination transactions of entities under common control does not lead to change in economic substance of ownership on the exchanged asset, liability, shares or other ownership instrument, then the transferred asset or liability (in its legal form) is recorded at its carrying amount as well as a business combination under the pooling of interest method.

An entity that receives the business, in a business combination of entities under common control, recognizes the difference between the amount of the consideration transferred and the carrying amount of each transaction is a business combination of entities under common control in equity under additional paid in capital.

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

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

i. Ketidakpastian Estimasi

Estimasi Umur Manfaat Properti Investasi dan Aset Tetap

Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis properti investasi dan aset tetap berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis (estimasi daya pakai, pengoperasi, pemeliharaan) dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi secara material atas perubahan estimasi ini yang diakibatkan oleh perubahan faktor yang telah disebutkan di atas.

Imbalan Pascakerja

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja yang masih harus dibayar tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) mencakup tingkat diskonto. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pascakerja.

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir periode pelaporan, yakni tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menentukan nilai kini arus kas keluar masa depan estimasi yang diharapkan untuk menyelesaikan liabilitas. Dalam menentukan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan rata-rata tingkat suku bunga obligasi pemerintah pada pasar yang aktif yang didenominasikan dalam mata uang rupiah.

Asumsi kunci liabilitas imbalan pascakerja sebagian ditentukan berdasarkan kondisi pasar saat ini.

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha

Sebelum 1 Januari 2020

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENT

The preparation of consolidated financial statements requires management to make judgment, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty regarding the assumptions and estimates could result in material adjustments to the carrying value of the assets and liabilities within the next reporting period.

i. Estimation Uncertainty

Estimated Useful Lives of Investment Properties and Fixed Assets

The Group made periodic review of the useful lives of investment properties and fixed assets based on factors such as technical conditions (power estimation using, operating, maintenance) and development of technology in the future. The results of future operations will be materially influenced the change in estimate is caused by changes in the factors mentioned above.

Post-Employment Employee Benefits

The present value of post-employment benefits liability accrued depends on several factors that are determined by actuarial basis based on several assumptions. Assumptions used to determine the cost (income) includes discount rate. Changes in these assumptions will affect the carrying amount of post-employment benefits.

The Group determines the appropriate discount rate at the end of each reporting period. This is the interest rate that should be used to determine the present value of estimated future cash outflows expected to be required to settle the obligations. In determining the appropriate discount rate, the Group considers the interest rates of government bonds that are denominated in the rupiah currency.

Other key assumptions for post-employment benefit liabilities and accrued pension fund are based in part on current market conditions.

Allowance for Impairment Losses on Accounts Receivable

Before January 1, 2020

The Group evaluates specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations. In these cases, the Group uses judgment, based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit status, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce its receivable amounts that the Group expects to collect. These specific provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts of allowance for impairment losses on trade receivables.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (LANJUTAN)

i. Ketidakpastian Estimasi (lanjutan)

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha (lanjutan)

Sejak 1 Januari 2020

Grup menilai penurunan nilai pada aset keuangan dengan biaya perolehan yang diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen harus mempertimbangkan informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan. Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan *roll rate* dan *discounted cash flow* untuk menilai kas dan setara kas, dana yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha dan piutang lain-lain. Nilai tercatat aset keuangan telah diungkapkan dalam Catatan 5.

ii. Pertimbangan dalam Penentuan Kebijakan Akuntansi

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

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2.j.

4. KAS DAN SETARA KAS

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENT (CONTINUED)

i. Estimation Uncertainty (Continued)

Allowance for Impairment Losses on Accounts Receivable (Continued)

Since January 1, 2020

Group assesses their financial assets measured at amortized cost for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in profit or loss, management makes a judgement as to whether there is reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions. Group applies simplified approach using roll rate and discounted cash flow to measuring cash and equivalents, restricted fund, account receivables and other receivable. The carrying amounts of financial assets are disclosed in Notes 5.

ii. Critical Judgments in Determining the Accounting Policies

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

Classification of Financial Assets and Liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by considering the definition set forth in PSAK 71. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Notes 2.j.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2020 Rp	2019 Rp
Kas / Cash on Hand		
Rupiah Indonesia / Indonesian Rupiah	125.161.850	154.542.650
	125.161.850	154.542.650
Bank / Cash in Banks		
Rupiah Indonesia / Indonesian Rupiah	1.585.657.311	4.036.306.353
PT Bank Central Asia Tbk	1.294.106.485	291.153.945
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.078.708.170	1.079.297.859
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.685.899	7.926.486
PT Bank Bukopin Tbk	1.685.131	680.106
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	250.000	34.000
PT Bank Permata Tbk	3.964.092.996	5.415.398.749

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS (LANJUTAN)

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (CONTINUED)

	2020 Rp	2019 Rp
Deposito Berjangka / Time Deposits		
Rupiah Indonesia / Indonesian Rupiah		
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	24.000.000.000	59.000.000.000
	24.000.000.000	59.000.000.000
Total	28.089.254.846	64.569.941.399

Deposito Berjangka / Time Deposits

Tingkat Bunga Kontraktual / Contractual Interest Rate

Rupiah Indonesia / Indonesian Rupiah

Jangka Waktu / Time Period

4,25 - 6%

1 bulan / month

6,00%

1 bulan / month

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

The entire bank and time deposits balances placed on third parties.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tidak terdapat kas dan bank Perusahaan yang dibatasi penggunaannya.

As of December 31, 2020 and 2019, there are no restricted cash and bank operations.

5. PIUTANG USAHA

Rincian piutang usaha berdasarkan jenis usaha dalam mata uang rupiah adalah sebagai berikut:

5. ACCOUNT RECEIVABLES

Accounts receivable presented on the basis of their respective business course and stated in Rupiah currency are as follows:

	2020 Rp	2019 Rp	
Pihak Berelasi:			Related Parties:
Mall	369.982.918	369.982.918	Mall
	369.982.918	369.982.918	
Pihak Ketiga:			Third Parties:
Mall	2.022.238.315	1.311.977.597	Mall
Penjualan Unit	26.871.363	-	Unit Sales
Dikurangi: Penyisihan			Less: Allowance for
Penurunan Nilai	(541.876.742)	(547.420.544)	Impairment
Bersih	1.507.232.936	764.557.053	Net
Total Piutang Usaha - Bersih	1.877.215.854	1.134.539.971	Total Accounts Receivable - Net

Rincian umur piutang usaha (sebelum penurunan nilai piutang) berdasarkan tanggal faktur adalah sebagai berikut:

Details of aging schedule for accounts receivable (before allowance for impairment) presented on the basis of invoice date are as follows:

	2020 Rp	2019 Rp	
Jatuh Tempo:			Overdue:
Sampai dengan 30 Hari	653.155.001	154.953.040	Up to 30 Days
31 - 60 Hari	725.727.779	470.457.054	31 - 60 Days
60 - 90 Hari	362.863.889	139.146.959	60 - 90 Days
Lebih dari 90 hari	677.345.927	917.403.462	More than 90 Days
Total	2.419.092.596	1.681.960.515	Total

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA (LANJUTAN)

Mutasi penyisihan penurunan nilai piutang usaha kepada pihak ketiga adalah sebagai berikut:

	2020 Rp	2019 Rp	
Saldo Awal	547.420.544	335.904.463	Beginning Balance
Dampak Penerapan Awal PSAK 71 (Catatan 2.c)	(59.035.259)	-	Impact of Initial Implementation of PSAK 71 (Note 2.c)
Penambahan	53.491.457	211.516.081	Addition
Pemulihan dan Penghapusan	-	-	Reversal and Write-Off
Saldo Akhir	541.876.742	547.420.544	Ending Balance

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan penurunan nilai piutang di atas cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang usaha di kemudian hari.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan sebagai jaminan.

5. ACCOUNT RECEIVABLES (CONTINUED)

Movements in allowance for impairment to third parties receivable are as follows:

Management believes that the above allowances for impairment are adequate to cover any possible losses that may arise from uncollectible account receivable in the future.

As of December 31, 2020 and 2019, there was no account receivable used as collateral.

6. PIUTANG LAIN - LAIN

6. OTHER RECEIVABLES

	2020 Rp	2019 Rp	
Pihak Berelasi (Catatan 30)	-	127.500.000	Related Parties (Notes 30)
Pihak Ketiga:			Third Parties:
PT Pillar Utama Contrindo	145.622.650	145.622.650	PT Pillar Utama Contrindo
Piutang karyawan	117.000.000	88.367.421	employee
PT Securindo Packatama Indonesia	115.147.904	221.558.535	PT Securindo Packatama Indonesia
Klaim asuransi	71.291.360	810.000.000	Insurance claim
P3RS Adiwangsa	59.666.533	61.737.433	P3RS Adiwangsa
Kontraktor Hotel	58.446.660	-	Hotel Contractor
Lain - lain	143.306.066	111.214.719	Others
Total	710.481.173	1.566.000.758	Total

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan akun piutang lain-lain pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen Perusahaan berkeyakinan tidak terdapat bukti obyektif bahwa piutang mengalami penurunan nilai, oleh karena itu tidak ditentukan adanya penyisihan penurunan nilai piutang lain-lain.

Based on a review of other receivables as of December 31, 2020 and 2019, the management of the Company and Subsidiaries' management believe that no objective evidence that the receivable is impaired, therefore, there is no provision for impairment of other receivables.

7. PERSEDIAAN

7. INVENTORIES

	2020 Rp	2019 Rp	
Aset Lancar			Current Assets
Tanah dan bangunan siap dijual			Land and Building ready for sale
Apartemen Tower A	49.716.842.836	49.291.231.001	Apartment Tower A
Lain - lain	1.977.500.238	5.822.920.922	Others
Sub - Total	51.694.343.074	55.114.151.923	Sub - Total
Aset Tidak Lancar			Non - Current - Assets
Bangunan dalam konstruksi			Building under construction
Apartemen Tower B	194.334.338.768	173.004.215.111	Apartment Tower B
Tanah dalam pengembangan			Under development land
Apartemen Tower B	21.294.987.285	21.294.987.285	Apartment Tower B
Sub - Total	215.629.326.053	194.299.202.396	Sub - Total
Total	267.323.669.127	249.413.354.319	Total

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN (LANJUTAN)

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa persediaan telah mencerminkan nilai realisasi bersihnya, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas persediaan tersebut.

Persediaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang dari PT Bank Bukopin Tbk (lihat Catatan 12).

Beban pembiayaan neto yang dikapitalisasi ke dalam persediaan atas tanah dan bangunan apartemen tower B adalah sebesar Rp21.330.123.657 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 (untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019: Rp25.535.209.807).

Persediaan, properti investasi dan aset tetap telah diasuransikan untuk semua jenis risiko kepada PT Asuransi FPG Indonesia, PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk dengan jumlah nilai pertanggungan masing-masing sebesar lebih kurang Rp 745.151.000.000 pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian.

8. UANG MUKA DAN BEBAN DIBAYAR DI MUKA

	2020 Rp	2019 Rp	
Jangka Pendek			Short-term
Asuransi	293.382.856	377.417.681	Insurance
Uang muka operasional	-	16.966.200	Operational advance
Lain-lain	177.622.701	193.770.219	Others
Sub - Total	471.005.557	588.154.100	Sub - Total
Jangka panjang			Long-term
Uang muka pembelian	1.080.918.383	1.046.429.487	Down payment
Uang muka proyek	930.271.817	1.267.197.923	Project advance
Uang muka operasional	275.724.360	347.500.000	Operational advances
Sub - Total	2.286.914.560	2.661.127.410	Sub - Total
Total	2.757.920.117	3.249.281.510	Total

9. PROPERTI INVESTASI

8. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

7. INVENTORIES (CONTINUED)

Management of the Group believes that inventories approximates its net realizable value, accordingly no allowance of inventories is provided.

Inventories are pledged as collateral to long- term bank loans obtained from PT Bank Bukopin Tbk (see Note 12).

Net financing charges capitalized into inventories of land and apartment buildings of tower B amounted to Rp21.330.123.657 for the year ended December 31, 2020 (for the year ended December 31, 2019: Rp25.535.209.807).

Inventory, investment property and fixed assets are insured for all types of risks to PT Asuransi FPG Indonesia, PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk with a sum of approximately Rp 745.151.000.000 as of December 31, 2020 and 2019. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses.

9. INVESTMENT PROPERTIES

	2020			
	Saldo awal / Beginning balance	Penambahan / Additions	Pengurangan / Disposal	Saldo Akhir / Ending Balance
Harga perolehan				At cost
Tanah	264.039.350.614	-	-	264.039.350.614
Bangunan	378.829.601.992	338.868.882	-	379.168.470.874
Sub - total	642.868.952.606	338.868.882	-	643.207.821.488
Akumulasi Penyusutan				Accumulated Depreciation
Bangunan	147.700.457.389	19.273.430.997	-	166.973.888.386
Sub - total	147.700.457.389	19.273.430.997	-	166.973.888.386
Nilai buku	495.168.495.217			Book Value
			476.233.933.102	

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

9. PROPERTI INVESTASI (LANJUTAN)

9. INVESTMENT PROPERTIES (CONTINUED)

	2019			
	Saldo awal / <i>Beginning balance</i>	Penambahan / <i>Additions</i>	Pengurangan / <i>Disposal</i>	Saldo Akhir / <i>Ending Balance</i>
Harga perolehan				At cost
Tanah	264.039.350.614	-	-	264.039.350.614
Bangunan	382.200.953.245	-	3.371.351.253	378.829.601.992
Sub - total	646.240.303.859	-	3.371.351.253	642.868.952.606
Akumulasi Penyusutan				Accumulated Depreciation
Bangunan	128.530.451.516	19.170.005.874	-	147.700.457.389
Sub - total	128.530.451.516	19.170.005.874	-	147.700.457.389
Nilai buku	517.709.852.344			Book Value
				495.168.495.217

Tanah seluas sekitar 28.578 m² yang terletak di Jl. Bukit Darmo Boulevard, Surabaya, Jawa Timur, merupakan Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Perusahaan. HGB tersebut akan berakhir pada tanggal 13 Nopember 2032.

Tanah yang belum dikembangkan, dengan luas 20.000 m² terletak di Jl. Bukit Darmo Boulevard, Surabaya, Jawa Timur.

Berdasarkan laporan appraisal independen KJPP Aksa, Nelson & Rekan, tanggal 13 April 2018, nilai pasar persediaan dan properti investasi sebesar Rp 2.303.504.000.000.

Tanah digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang dari PT Bank Bukopin Tbk (lihat Catatan 12).

Persediaan, properti investasi dan aset tetap telah diasuransikan untuk semua jenis risiko kepada PT Asuransi FPG Indonesia, PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk dengan jumlah nilai pertanggungan masing-masing sebesar lebih kurang Rp 745.151.000.000 pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian.

Beban penyusutan dialokasikan pada beban pokok penjualan sebesar Rp19.273.430.997 dan Rp.19.170.005.874 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019. (lihat Catatan 23).

Pendapatan sewa properti investasi yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sebesar Rp16.702.580.340 dan Rp32.754.092.762 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

The certificate of ownership of land covering 28,578 m² located in Jl. Bukit Darmo Boulevard, Surabaya, East Java, represents Building Use Rights (HGB) under the Company's name and will expire on November 13, 2032.

Undeveloped land of 20,000 m² is located in Jl. Bukit Darmo Boulevard, Surabaya, East Java.

Based on KJPP Aksa, Nelson & Rekan's independent appraisal report, April 13, 2018, the market value of inventories and investment properties is Rp. 2,303,504,000,000.

The land is pledged as collateral to long-term bank loans obtained from PT Bank Bukopin Tbk (see Note 12).

Inventory, investment property and fixed assets are insured for all types of risks to PT Asuransi FPG Indonesia, PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk with a sum of approximately Rp 745,151,000,000 as of December 31, 2020 and 2019. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses.

Depreciation expenses are allocated to the cost of sales of Rp.19,273,430,997 and Rp.19,170,005,874 for the years ended December 31, 2020 and 2019. (see Note 23).

Investment property rental income recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income of Rp.16,702,580,340 and Rp.32,754,092,762 for the years ended December 31, 2020 and 2019, respectively.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

10. ASET TETAP

10. FIXED ASSETS

2020

	Saldo awal / <i>Beginning balance</i>	Penambahan / <i>Additions</i>	Pengurangan / <i>Disposal</i>	Saldo Akhir / <i>Ending Balance</i>	At cost
Harga perolehan					
Kendaraan	1.743.550.000	-	-	1.743.550.000	Vehicles
Peralatan dan perabot					
kantor	2.822.536.296	24.580.909	-	2.847.117.205	Office furniture and fixtures
Peralatan mesin	14.201.693.074	483.434.088	-	14.685.127.162	Machine equipment
Peralatan dan perabot mall	5.066.814.063	401.177.681	-	5.467.991.744	Mall furniture and fixtures
Peralatan dan perabot apartemen	1.675.279.298	-	-	1.675.279.298	Apartment furniture and fixtures
Peralatan dan perabot hotel	383.302.955	-	-	383.302.955	Hotel furniture and fixtures
Peralatan dan perabot Office Tower	134.942.590	-	-	134.942.590	Office tower furniture and fixtures
Sub - Total	26.028.118.276	909.192.678	-	26.937.310.954	Sub - Total
Akumulasi Penyusutan					
Kendaraan	1.454.576.199	90.555.374	-	1.545.131.573	Vehicles
Peralatan dan perabot					
kantor	2.631.895.808	104.703.102	-	2.736.598.910	Office furniture and fixtures
Peralatan mesin	8.693.202.252	1.769.369.650	-	10.462.571.902	Machine equipment
Peralatan dan perabot mall	3.970.230.890	988.202.709	-	4.958.433.599	Mall furniture and fixtures
Peralatan dan perabot apartemen	1.582.842.062	46.236.094	-	1.629.078.156	Apartment furniture and fixtures
Peralatan dan perabot hotel	351.262.647	32.040.309	-	383.302.956	Hotel furniture and fixtures
Peralatan dan perabot Office Tower	85.609.594	27.523.727	-	113.133.321	Office tower furniture and fixtures
Sub - Total	18.769.619.452	3.058.630.965	-	21.828.250.417	Sub - Total
Nilai buku	7.258.498.824			5.109.060.537	Book Value

2019

	Saldo awal / <i>Beginning balance</i>	Penambahan / <i>Additions</i>	Pengurangan / <i>Disposal</i>	Saldo Akhir / <i>Ending Balance</i>	At cost
Harga perolehan					
Kendaraan	1.623.500.000	120.050.000	-	1.743.550.000	Vehicles
Peralatan dan perabot					
kantor	2.789.822.296	32.714.000	-	2.822.536.296	Office furniture and fixtures
Peralatan mesin	13.893.023.614	308.669.460	-	14.201.693.074	Machine equipment
Peralatan dan perabot mall	4.937.247.479	129.566.584	-	5.066.814.063	Mall furniture and fixtures
Peralatan dan perabot apartemen	1.634.374.743	73.068.628	32.164.073	1.675.279.298	Apartment furniture and fixtures
Peralatan dan perabot hotel	383.302.955	-	-	383.302.955	Hotel furniture and fixtures
Peralatan dan perabot Office Tower	132.256.226	2.686.364	-	134.942.590	Office tower furniture and fixtures
Sub - Total	25.393.527.313	666.755.036	32.164.073	26.028.118.276	Sub - Total

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

10. ASET TETAP (LANJUTAN)

10. FIXED ASSETS (CONTINUED)

2019

	Saldo awal / <i>Beginning balance</i>	Penambahan / <i>Additions</i>	Pengurangan / <i>Disposal</i>	Saldo Akhir / <i>Ending Balance</i>	<i>Accumulated Depreciation</i>
Akumulasi Penyusutan					
Kendaraan	1.350.416.683	104.159.516	-	1.454.576.199	Vehicles
Peralatan dan perabot kantor	2.528.206.680	103.689.128	-	2.631.895.808	Office furniture and fixtures
Peralatan mesin	6.968.325.780	1.724.876.472	-	8.693.202.252	Machine equipment
Peralatan dan perabot mall	3.122.712.587	847.518.303	-	3.970.230.890	Mall furniture and fixtures
Peralatan dan perabot apartemen	1.538.195.594	45.061.010	414.542	1.582.842.062	Apartment furniture and fixtures
Peralatan dan perabot hotel	255.436.908	95.825.739	-	351.262.647	Hotel furniture and fixtures
Peralatan dan perabot Office Tower	54.512.530	31.097.064	-	85.609.594	Office tower furniture and fixtures
Sub - Total	15.817.806.762	2.952.227.232	414.542	18.769.619.452	Sub - Total
Nilai buku	9.575.720.551			7.258.498.824	Book Value

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expenses are allocated as follows:

	2020 <i>Rp</i>	2019 <i>Rp</i>	
Beban pokok penjualan (Catatan 23)	1.769.369.650	1.724.876.472	Cost of sales (Note 23)
Beban penjualan (Catatan 24)	1.094.002.839	1.019.087.572	Selling expenses (Note 24)
Beban umum dan adminstrasi (Catatan 24)	195.258.476	207.848.643	General and administrative expenses (Note 24)
Total	3.058.630.965	2.951.812.687	Total

Persediaan, properti investasi dan aset tetap telah diasuransikan untuk semua jenis risiko kepada PT Asuransi FPG Indonesia, PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk dengan jumlah nilai pertanggungan masing-masing sebesar lebih kurang Rp 745.151.000.000 pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian.

Inventory, investment property and fixed assets are insured for all types of risks to PT Asuransi FPG Indonesia, PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk with a sum of approximately Rp 745,151,000,000 as of December 31, 2020 and 2019. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses.

Manajemen berpendapat nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover any possible losses on fixed assets.

Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa nilai tercatat dari seluruh aset Perusahaan di atas dapat dipulihkan, sehingga tidak diperlukan adanya penurunan nilai atas aset tersebut.

Management believes that the carrying amount of the entire assets owned by the Company are recoverable, therefore, no provision for decline in value of fixed assets is considered as

11. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

11. OTHER NON-CURRENT ASSETS

	2020 <i>Rp</i>	2019 <i>Rp</i>	
Deposito - PT Bank Permata Tbk	3.192.215.796	4.025.234.846	Time deposit - PT Bank Permata Tbk
Jaminan listrik	990.593.416	990.593.416	Electricity deposits
Software – setelah dikurangi akumulasi amortisasi pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp724.332.095 dan Rp703.707.094 pada tanggal 31 Desember 2019	10.000.005	30.625.006	Software – net of accumulated amortization of Rp724,332,095 as of December 31, 2020 and Rp703,707,094 as of December 31, 2019
Lain -lain	9.800.000	9.800.000	Others
Total	4.202.609.217	5.056.253.268	Total

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

11. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA (LANJUTAN)

Penempatan deposito pada PT Bank Permata Tbk digunakan sebagai jaminan kredit pemilikan apartemen dan dikenakan bunga 4,25% - 6,5% pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

12. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	2020 Rp	2019 Rp	
PT Bank Bukopin Tbk			PT Bank Bukopin Tbk
Kredit Modal Kerja	76.608.290.000	76.648.290.000	Working Capital Credit
Kredit Investasi	50.352.547.456	50.352.547.456	Investment Credit
Kredit Investasi - IDC	14.501.617.564	14.501.617.564	Investment Credit - IDC
Total	141.462.455.020	141.502.455.020	Total
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	9.690.000.000	6.440.000.000	Less current maturities of long-term debts
Bagian jangka panjang	131.772.455.020	135.062.455.020	Long term portion

Pada tanggal 8 Agustus 2007, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman kredit modal kerja dan kredit investasi, kredit investasi *Interest During Construction* (IDC) dari PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin) dengan jumlah maksimum masing-masing sebesar Rp 150.000.000.000 dan Rp 17.500.000.000. Pinjaman ini digunakan untuk membiayai pembangunan apartemen *The Adhiwangsa Residence* dan *LenMarc Mall Surabaya*. Pinjaman ini mempunyai jangka waktu pinjaman 48 bulan dengan tenggang waktu selama 21 bulan dan dijamin dengan persediaan dan sebidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2483 seluas 55.171 m², terletak di Kelurahan Pradah Kalikendal, Kecamatan Dukuh Pakis Surabaya (lihat Catatan 7 dan 9).

Berdasarkan surat dari Bukopin tanggal 21 April 2009 dan perubahannya tanggal 27 Agustus 2009, fasilitas kredit Perusahaan mengalami perubahan, sehingga fasilitas yang diperoleh Perusahaan adalah sebagai berikut:

a. Fasilitas Kredit Modal Kerja

Fasilitas ini mempunyai batas maksimal sebesar Rp 110.000.000.000 dengan jangka waktu pinjaman 66 bulan termasuk tenggang waktu selama 6 bulan.

b. Fasilitas Kredit Investasi

Fasilitas ini mempunyai batas maksimal sebesar Rp 90.000.000.000 dengan jangka waktu pinjaman 90 bulan termasuk tenggang waktu selama 6 bulan.

c. Fasilitas Kredit Investasi – IDC

Fasilitas ini mempunyai batas maksimal sebesar Rp 25.500.000.000 dengan jangka waktu pinjaman 90 bulan termasuk tenggang waktu selama 6 bulan.

Pada tahun 2020 dan 2019, suku bunga per tahun atas pinjaman tersebut sebesar 10,5% dan 10,5%.

Sesuai dengan Surat No.18214/DKM/IV/2017 tanggal 26 April 2017, Perusahaan mendapatkan persetujuan perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit kepada PT Bank Bukopin Tbk selama 7 tahun.

11. OTHER NON-CURRENT ASSETS (CONTINUED)

The placement of fund on PT Permata Tbk used as collateral for apartment mortgage and the interest rate were 4,25% - 6,5% as of December 31, 2020 and 2019.

12. LONG TERM – BANK LOANS

	2020 Rp	2019 Rp	
PT Bank Bukopin Tbk			PT Bank Bukopin Tbk
Working Capital Credit			Working Capital Credit
Investment Credit			Investment Credit
Investment Credit - IDC			Investment Credit - IDC
Total	141.462.455.020	141.502.455.020	Total
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	9.690.000.000	6.440.000.000	Less current maturities of long-term debts
Bagian jangka panjang	131.772.455.020	135.062.455.020	Long term portion

On August 8, 2007, the Company obtained credit facilities from PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin) for working capital loans, investment credit and investment credit for Interest During Construction (IDC) with maximum limit amounting to Rp 150,000,000,000 and Rp 17,500,000,000, respectively. This loan is used to finance the construction of The Adhiwangsa Residence and LenMarc Mall Surabaya. This loan has 48 months period and grace period of 21 months and guaranteed by inventories and with certification of rights (HGB) No. 2483 for 55,171 m², located in Pradah Kalikendal, Dukuh Pakis Surabaya (see Notes 7 and 9).

Based on letter from Bukopin dated April 21, 2009 and the amendment dated August 27, 2009, the credit facility has been changed, therefore the facility obtained by the Company are as follows:

a. Working Capital Credit Facility

This facility has maximum limit amounting to Rp 110,000,000,000 with 66 months period including grace period of 6 months.

b. Investment Credit Facility

This facility has maximum limit amounting to Rp 90,000,000,000 with 90 months period including grace period of 6 months.

c. Investment Credit Facility – IDC

This facility has maximum limit amounting to Rp 25,500,000,000 with 90 months period including grace period of 6 months.

In 2020 and 2019, the annual interest rates of the loans are 10.5% and 10.5%.

In accordance with Letter No.18214 / DKM / IV / 2017 dated April 26, 2017, the Company obtained approval for extension of credit facility to PT Bank Bukopin Tbk for 7 years.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

12. UTANG BANK JANGKA PANJANG (LANJUTAN)

Pinjaman ini memuat pembatasan antara lain: Perusahaan tidak diperkenankan memberikan pinjaman kepada anggota grup yang lain atau kepada pihak lain yang tidak berkaitan dengan usaha, melakukan pemberitahuan secara tertulis atas setiap perubahan pemegang saham, dewan komisaris dan direksi, tidak diperkenankan melakukan overdraft dan cross clearing.

12. LONG TERM – BANK LOANS (CONTINUED)

These loans include restrictions such as: the Company is not allowed to provide loan to other group members or to other parties who are not related to business, submit written notification of any change in composition of the stockholders, board of commissioners and directors, the company is not allowed to have overdraft and cross clearing.

13. UTANG USAHA

	2020 Rp	2019 Rp	
Pihak ketiga			<i>Third parties</i>
Kontraktor (GMTS)	781.458.063	-	Contractor (GMTS)
DSR Insurance Broker	418.442.808	366.103.500	DSR Insurance Broker
PT Berkat Sarana Aircon	399.585.253	399.585.255	PT Berkat Sarana Aircon
PT Asta Krida Rumentang	303.722.863	617.092.029	PT Asta Krida Rumentang
PT Mega Berlian Sutanpangulu	220.474.860	-	PT Mega Berlian Sutanpangulu
PT Asri Flora Kencana	138.150.000	412.799.788	PT Asri Flora Kencana
PT Jaya Kencana	104.720.000	201.012.300	PT Jaya Kencana
PT Betjik Djojo	73.585.086	116.965.036	PT Betjik Djojo
Purnomo	72.932.000	72.932.000	Purnomo
PT Mahakam Kencana Intan Padi	66.250.228	66.250.228	PT Mahakam Kencana Intan Padi
PT Greentech Asia Sejahtera	-	64.416.000	PT Greentech Asia Sejahtera
PT Anugerah Kreasi Property	-	64.198.000	PT Anugerah Kreasi Property
Lain-lain (<i>masing-masing di bawah Rp50.000.000</i>)	375.535.639	757.828.319	<i>Others (each below Rp50,000,000)</i>
Total	2.954.856.800	3.139.182.455	Total

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

Accounts payable aging schedule is as follows:

	2020 Rp	2019 Rp	
Jatuh Tempo:			<i>Overdue:</i>
Sampai dengan 30 Hari	559.894.173	839.169.283	<i>Up to 30 Days</i>
31 - 60 Hari	418.442.808	656.147.512	<i>31 - 60 Days</i>
60 - 90 Hari	1.451.233.066	372.400.624	<i>60 - 90 Days</i>
Lebih dari 90 hari	525.286.753	1.271.465.036	<i>More than 90 Days</i>
Total	2.954.856.800	3.139.182.455	Total

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah. Utang usaha tidak berbunga dan tidak dijamin dengan aset Grup.

The entire payables denominated in Rupiah. The payable are not interest-bearing and not secured by the assets of the Group.

14. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Akun ini merupakan Uang Muka Penjualan Unit Office Tower dan pendapatan sewa diterima di muka atas unit retail Perusahaan di Lenmarc Mall.

14. UNEARNED REVENUE

This account represents Advance Sales for the Office Tower Unit and rental income received in advance for the Company's retail unit at Lenmarc Mall.

	2020 Rp	2019 Rp	
Pihak ketiga			<i>Third parties</i>
Gedung perkantoran	3.216.901.515	1.363.636.363	Office building
Sewa mall	315.844.857	554.261.317	Mall rent
Total	3.532.746.372	1.917.897.680	Total

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

15. UTANG PAJAK

	2020 Rp	2019 Rp	
Pajak Bumi dan Bangunan	10.365.948.220	6.312.045.400	Property Tax
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	-	234.342.117	Value Added Tax (VAT)
Pajak Penghasilan (PPh):			Income Taxes:
Pasal 4 (2)	182.472.281	-	Article 23
Pasal 21	81.312.240	56.043.102	Article 21
Pasal 23	37.551.290	10.320.614	Article 4 (2)
Total	10.667.284.031	6.612.751.233	Total

16. BEBAN AKRUAL

	2020 Rp	2019 Rp	
Konsultan	186.010.000	186.010.000	Consultants
Total	186.010.000	186.010.000	Total

17. UTANG LAIN-LAIN

	2020 Rp	2019 Rp	
<u>Pihak berelasi</u>			<u>Related Parties</u>
PT Adhibalandika Agung	55.518.682.984	72.541.492.471	PT Adhibalandika Agung
	55.518.682.984	72.541.492.471	
<u>Pihak ketiga</u>			<u>Third parties</u>
Uang Jaminan	87.914.130.680	85.236.100.003	Deposit
P3RS Adiwangsa	549.133.665	187.327.259	P3RS Adiwangsa
Sinking Fund	432.146.150	301.217.750	Sinking Fund
Lain-lain	216.415.611	802.607.835	Others
	89.111.826.106	86.527.252.847	
Total	144.630.509.090	159.068.745.318	Total

18. IMBALAN KERJA

Grup telah menghitung dan membukukan beban imbalan pascakerja berdasarkan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003. Jumlah tenaga kerja yang berhak atas imbalan pascakerja adalah 98 dan 107 orang masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Liabilitas imbalan kerja tahun 2020 dihitung oleh PT Sigma Prima Solusindo yang telah terregistrasi di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan tanggal 15 Februari 2021.

Rincian beban imbalan kerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2020 Rp	2019 Rp	
Biaya Jasa Kini	519.975.638	512.361.228	Current Service Cost
Biaya Bunga	479.480.032	469.250.968	Interest Cost
Beban Diakui pada Laba Rugi	999.455.670	981.612.196	Expenses Recognized on Profit and Loss

18. EMPLOYEE BENEFITS

The Group have calculated their estimated liabilities on post-employment benefits in accordance with Labor Law No. 13/2003 dated March 25, 2003. The numbers of participants who are entitled to the employment benefits were 98 and 107 personnels as of December 31, 2020 and 2019, respectively.

Employee benefits liability for 2019 is calculated by PT Sigma Prima Solusindo which was registered at the Financial Services Authority (OJK) on February 15, 2021.

The details of the employee benefits expense recognized in the consolidated statement of income and other comprehensive income are as follows:

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

18. IMBALAN KERJA (LANJUTAN)

Mutasi liabilitas bersih di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2020 Rp	2019 Rp	
Saldo Awal Tahun	6.187.676.347	5.610.113.213	Beginning Balance
Ditambah: Beban (Pendapatan)	999.455.670	981.612.196	Addition: Expenses (Income)
Tahun Berjalan			Current Year
Dikurangi: Pembayaran Imbalan Kerja Tahun Berjalan	(181.873.227)	-	Deduction: Payment of Current Year Benefit
Penghasilan Komprehensif Lain	(929.854.514)	(404.049.062)	Other Comprehensive Income
Saldo Akhir Tahun	6.075.404.276	6.187.676.347	Ending Balance

Liabilitas imbalan pascakerja yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2020 Rp	2019 Rp	
Nilai Kini Liabilitas Imbalan Pasti	6.075.404.276	6.187.676.347	Beginning Balance
Nilai Wajar Aset Program	-	-	Fair Value Asset Program
Saldo Akhir Tahun	6.075.404.276	6.187.676.347	Balance at End of the Year

Rekonsiliasi perubahan nilai kini kewajiban imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	2020 Rp	2019 Rp	
Total beban/(pendapatan) komprehensif lain pada awal periode	3.242.872.556	2.838.823.494	Total other expenses / (comprehensive) income at the beginning of the period
Beban/(pendapatan) komprehensif lain tahun berjalan	929.854.514	404.049.062	Other comprehensive expenses / (income) for the current year
Total beban/(pendapatan) komprehensif lain pada akhir periode	4.172.727.070	3.242.872.556	Total other expenses / (comprehensive) income at the end of the period

Asumsi aktuaria yang digunakan dalam menentukan beban dan liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Actuarial assumptions being used to determine the expenses and employee benefits liabilities as of December 31, 2020 and 2019 are as follows:

Tingkat diskonto	:	5.75% - 6.96% (2019: 7.80%)	:	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	:	5% per tahun / per annum	:	Salary increment rate
Usia pensiun	:	55 tahun / years	:	Retirement age
Tingkat mortalitas	:	Tabel Mortalita IV 2019/ Tabel Mortalita Indonesia III 2011	:	Mortality rate
		<i>Mortality Table IV 2019 / Mortality Table of Indonesia III 2011</i>		
Metode Perhitungan	:	Projected Unit Credit	:	Calculation Method

Program imbalan pasti memberikan eksposur Perusahaan terhadap risiko tingkat bunga dan risiko gaji, sebagai berikut:

A defined benefit plan provides the Company's exposure to interest rate risk and the risk of a salary, as follows:

- a. Risiko Tingkat Bunga

Nilai kini kewajiban pensiun imbalan pasti dihitung menggunakan tingkat diskonto yang ditetapkan dengan mengacu pada imbal hasil obligasi korporasi berkualitas tinggi. Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.
- b. 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.

a. Interest Rate Risk

The present value of the defined benefit pension obligation is calculated using a discount rate determined by reference to yields on high quality corporate bonds. Lower interest rates would increase the liability bond program.

b. Salaries Risk

The present value of the defined benefit obligation is calculated by reference to the salary of the future program participants. Thus, the salary increase program participants will increase the program's liabilities.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

18. IMBALAN KERJA (LANJUTAN)

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Sensitivitas analisis dibawah ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan dan semua asumsi lain akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

	2020 Rp	2019 Rp	
Analisis Sensitivitas Tingkat Diskonto			<i>Sensitivity Analysis of Discount Rate</i>
Jika Tingkat +1%	5.849.874.354	5.974.111.381	If Rate +1%
Jika Tingkat -1%	6.338.318.347	6.436.525.579	If Rate -1%
Analisis Sensitivitas Kenaikan Gaji			<i>Sensitivity Analysis of Salary Increase</i>
Jika Tingkat +1%	6.340.675.660	6.440.976.497	If Rate +1%
Jika Tingkat -1%	5.844.103.922	5.966.990.083	If Rate -1%

19. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham berdasarkan laporan kepemilikan saham untuk posisi tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 yang dibuat oleh PT Sharestar Indonesia - Biro Administrasi Efek, dengan laporannya tanggal 31 Desember 2020 dan tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	31 Desember / December 31, 2020 dan 2019		
	Total Saham Ditempatkan dan Disetor penuh / Issued and Fully Paid Capital	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership	Total Modal Saham / Total Paid-in Capital
Pemegang Saham / Stockholders			
PT Adibalaraja	2.600.000.000	34,60%	260.000.000.000
PT Primantara Wisesa Sejahtera	2.461.554.500	32,76%	246.155.450.000
Hendro Sumampow	623.500.000	8,30%	62.350.000.000
Masyarakat (dengan kepemilikan kurang dari 5%) / Public (less than 5% ownership)	1.828.937.752	24,34%	182.893.775.200
Total	7.513.992.252	100,00%	751.399.225.200

20. TAMBAHAN MODAL DISETOR

20. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	2020 Rp	2019 Rp	
Penawaran Umum tahun 2007	69.068.728.149	69.068.728.149	<i>Initial Public Offering in year 2007</i>
Pencatatan saham hasil penambahan modal tanpa hak memesan efek bulan November 2019	10.245.000.000	10.245.000.000	<i>Listing of shares resulting from capital increase without the right to order securities in November 2019</i>
Total	79.313.728.149	79.313.728.149	Total

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

21. KEPENTINGAN NON PENGENDALI

Bagian pemegang saham non-pengendali atas ekuitas Entitas Anak pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2020	2019	
	Rp	Rp	
PT Sentra Multi Unggul	(24.296.456)	(7.132.017)	<i>PT Sentra Multi Unggul</i>
Total	(24.296.456)	(7.132.017)	Total

Perincian Entitas Anak langsung dan tidak langsung Perusahaan diungkapkan dalam Catatan 1.c. Entitas Anak yang memiliki Kepentingan Non-Pengendali ("KNP") yang material terhadap Perusahaan adalah PT SMU, dengan perincian sebagai berikut:

21. NON-CONTROLLING INTERESTS

The portion of non-controlling shareholders in the equity of Subsidiaries as of December 31, 2020 and 2019, are as follows:

	2020	2019	
	Rp	Rp	
PT Sentra Multi Unggul	(24.296.456)	(7.132.017)	<i>PT Sentra Multi Unggul</i>
Total	(24.296.456)	(7.132.017)	Total

Detail of the Company's direct and indirect Subsidiaries are disclosed in Note 1.c. Subsidiary with material Non-Controlling Interest ("NCI") to the Company is PT SMU, with the following detail:

Percentase Kepemilikan KNP/ Percentage of NCI Ownership	Rugi komprehensif yang dialokasikan ke KNP/ Comprehensive loss allocated to NCI		Akumulasi KNP/ Accumulated NCI	
	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019	31 Des 2020/ Dec 31, 2020	31 Des 2019/ Dec 31, 2019
PT SMU	0,80	(17.164.439)	(25.866.527)	(24.296.456) (7.132.017)

Tidak ada dividen yang dibayarkan kepada pihak KNP untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019.

There was no dividend paid to NCI for the years ended December 31, 2020 and 2019.

Ringkasan informasi keuangan PT SMU, sebelum eliminasi antar Perusahaan, adalah sebagai berikut:

Summary of financial information of PT SMU, before intercompany eliminations, are as follows:

	2020	2019	
	Rp	Rp	
Aset lancar	150.355.391	1.241.473.666	<i>Current assets</i>
Aset tidak lancar	129.279.601	118.925.241	<i>Non-current assets</i>
Jumlah aset	279.634.992	1.360.398.907	<i>Total assets</i>
Liabilitas jangka pendek	145.309.833	143.175.987	<i>Current liabilities</i>
Liabilitas jangka panjang	472.782.465	478.594.454	<i>Non-current liabilities</i>
Jumlah liabilitas	618.092.298	621.770.441	<i>Total liabilities</i>
Arus kas neto diperoleh dari aktivitas operasi	(1.092.980.037)	(24.398.438.471)	<i>Net cash flows provided by operating activities</i>
Arus kas neto digunakan untuk aktivitas investasi	-	-	<i>Net cash flows used in investing activities</i>
Arus kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	1.092.570.036	24.398.084.909	<i>Net cash flows provided by (used in) financing activities</i>
Arus kas neto	(410.001)	(353.562)	<i>Net cash flows</i>

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

21. KEPENTINGAN NON PENGENDALI (LANJUTAN)

21. NON-CONTROLLING INTERESTS (CONTINUED)

	2020 Rp	2019 Rp	
Penjualan bersih	-	-	<i>Net sales</i>
Rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			<i>Loss for the year attributable to:</i>
Pemilik entitas induk	(1.105.574.659)	(1.553.089.845)	<i>Equity holders of the parent</i>
Rugi tahun berjalan	(1.105.574.659)	(1.553.089.845)	<i>Loss for the year</i>
Jumlah beban komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			<i>Total comprehensive expense for the year attributable to:</i>
Pemilik entitas induk	(1.068.469.086)	(1.609.705.060)	<i>Equity holders of the parent</i>
Jumlah beban komprehensif tahun berjalan	(1.068.469.086)	(1.609.705.060)	<i>Total comprehensive expense for the year</i>

22. PENDAPATAN USAHA

22. REVENUES

	2020 Rp	2019 Rp	
Pihak ketiga			<i>Third parties</i>
Jasa pemeliharaan	9.574.427.195	15.086.312.138	<i>Service fees</i>
Sewa mall	8.205.123.902	17.835.108.237	<i>Mall rent</i>
Gedung perkantoran	1.043.318.184	298.786.320	<i>Office building</i>
Unit Apartemen	459.100.000	995.325.000	<i>Apartment units</i>
Lain - lain	276.769.370	958.604.299	<i>Others</i>
Total	19.558.738.651	35.174.135.994	<i>Total</i>

Pada tahun 2020 dan 2019, tidak terdapat penjualan tanah dan bangunan yang melebihi 10% dari total pendapatan usaha.

In 2020 and 2019, there were no sales of land and buildings that exceed 10% of the total revenue.

23. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

23. COST OF SALES AND DIRECT COSTS

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut:

The details of cost of revenues and direct expenses are as follows:

	2020 Rp	2019 Rp	
Beban Pokok Penjualan			<i>Cost of Revenues</i>
Penjualan Tanah dan Unit Bangunan			<i>Sales of Land and Building Units</i>
Gedung perkantoran	-	-	<i>Office building</i>
Total	-	-	<i>Total</i>
 Beban Langsung			 <i>Direct Expenses</i>
Pusat Perbelanjaan			<i>Shopping Centers</i>
Penyusutan (Catatan 9, 10)	21.042.800.647	20.894.882.346	<i>Depreciation (Notes 9, 10)</i>
Listrik, air dan gas	4.957.127.196	8.655.580.772	<i>Electricity, water and gas</i>
Pajak Bumi Bangunan	4.372.476.833	4.025.327.023	<i>Property Tax</i>
Jasa kebersihan	1.294.123.671	2.300.311.196	<i>Cleaning services</i>
Total Beban Langsung	31.666.528.347	35.876.101.337	<i>Total Direct Expenses</i>
 Total Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	31.666.528.347	35.876.101.337	<i>Total Cost of Revenues and Direct Expenses</i>

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

24. BEBAN USAHA

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut:

	2020 Rp	2019 Rp	
Beban Penjualan			Selling Expenses
Penyusutan (Catatan 10)	1.094.002.839	1.019.087.572	Depreciation (Notes 10)
Pameran dan Promosi	968.380.777	2.098.084.072	Exhibition and Promotion
Komisi Penjualan	130.054.250	24.880.000	Sales Commission
Iklan	3.000.000	11.064.500	Advertising
Lain-lain	39.097.200	96.401.627	Others
	2.234.535.066	3.249.517.771	
Beban Umum dan Administrasi			General and Administrative Expenses
Gaji, upah dan kesejahteraan karyawan	10.424.448.306	12.703.107.416	Salaries, wages and employee benefits
Outsourcing	1.267.928.433	2.745.582.543	Outsourcing
Perbaikan dan pemeliharaan	1.260.165.148	2.358.884.238	Perbaikan dan pemeliharaan
Pajak	881.038.194	1.270.164.959	Taxes
Asuransi	813.841.645	698.993.890	Insurance
Perlengkapan kantor	663.456.110	973.047.180	Office supplies
Jasa Profesional	406.941.204	1.750.902.134	Professional Fees
Listrik, air dan telepon	218.014.034	335.548.873	Electricity, water and telephone
Penyusutan (lihat Catatan 10)	195.258.476	207.848.643	Penyusutan (lihat Catatan 10)
Transportasi dan akomodasi	156.066.372	515.644.839	Transportation and accomodation
Penurunan Nilai Piutang	53.491.457	211.516.081	Impairment of Receivable
Sumbangan dan jamuan	41.513.486	70.400.626	Donation and entertainment
Bahan bakar, parkir dan tol	26.976.416	33.836.810	Fuel, parking and toll
Amortisasi (lihat Catatan 11)	20.625.000	22.500.000	Amortization (see Note 11)
Lain-lain	93.604.545	209.415.000	Others
	16.523.368.826	24.107.393.232	
Total Beban Usaha	18.757.903.892	27.356.911.003	Total Operating Expenses

25. PENDAPATAN LAIN-LAIN

	2020 Rp	2019 Rp	
Pendapatan bunga	2.215.677.326	220.853.900	Interest income
Pendapatan parkir	-	427.435.136	Parking income
Administrasi	27.425	339.881.273	Administration
Denda keterlambatan	-	10.307.116	Penalty
Klaim asuransi	-	250.000	Insurance claims
Total	2.215.704.751	998.727.425	Total

26. BEBAN KEUANGAN

Akun ini merupakan beban bunga atas pinjaman bank untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

26. FINANCIAL EXPENSES

This account represents interest expense on the bank loans for the years ended December 31, 2020 and 2019.

27. BEBAN LAIN-LAIN

	2020 Rp	2019 Rp	
Administrasi bank	11.988.184	16.941.049	Bank charges
Lain-lain	274.055.719	121.792.556	Others
Total	286.043.903	138.733.605	Total

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

28. PAJAK PENGHASILAN FINAL

Pajak penghasilan final sehubungan dengan penjualan perumahan dan sewa ruang adalah sebagai berikut:

	2020 Rp	2019 Rp
Beban Pajak Final yang Berasal dari:		
Pengalihan Hak Atas Tanah dan		
Bangunan	-	-
Persewaaan dan Jasa		
Pengelolaan	1.265.135.388	2.765.284.298
Beban Pajak Final Tahun Berjalan	1.265.135.388	2.765.284.298

28. FINAL INCOME TAX

Final income tax in connection with housing sales and rental space is as follows:

	2020 Rp	2019 Rp	
			Final Tax from:
Pengalihan Hak Atas Tanah dan			Sales of Land and Building
Bangunan	-	-	Rental and Building
Persewaaan dan Jasa			Maintanance Service
Pengelolaan	1.265.135.388	2.765.284.298	Current Year Final Tax Expense

29. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar dimuka

	2020 Rp	2019 Rp
Perusahaan:		
Pajak Penghasilan (PPh) pasal 4 (2)	3.363.897.820	1.916.490.443
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	690.179.210	232.842.784
Pajak Bumi Bangunan	23.946.000	-
	4.078.023.030	2.149.333.227
Entitas Anak:		
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	6.000.000	5.700.000
	6.000.000	5.700.000
Total	4.084.023.030	2.155.033.227

29. TAXATION

a. Prepaid taxes

	2020 Rp	2019 Rp	
Perusahaan:			The Company:
Pajak Penghasilan (PPh) pasal 4 (2)	3.363.897.820	1.916.490.443	Income Taxes article 4 (2)
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	690.179.210	232.842.784	Value Added Tax (VAT)
Pajak Bumi Bangunan	23.946.000	-	Property Tax
	4.078.023.030	2.149.333.227	
Entitas Anak:			Subsidiaries:
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	6.000.000	5.700.000	Value Added Tax (VAT)
	6.000.000	5.700.000	
Total	4.084.023.030	2.155.033.227	Total

b. Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan

	2020 Rp	2019 Rp	
Perusahaan:			The Company:
Pajak kini	-	-	Current Tax
Pajak tangguhan	6.200.418	96.618.670	Deferred Tax
	6.200.418	96.618.670	
Entitas anak:			Subsidiaries:
Pajak kini	-	-	Current Tax
Pajak tangguhan	10.354.360	47.772.114	Deferred Tax
	10.354.360	47.772.114	
Total	16.554.778	144.390.784	Total

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran laba kena pajak untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2020 Rp	2019 Rp
Laba Konsolidasi Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	(31.066.668.799)	(31.089.231.414)
Laba (Rugi) Entitas Anak Sebelum Pajak Penghasilan	(1.124.844.943)	(1.613.386.877)
Laba Perusahaan Sebelum Pajak Penghasilan	(29.941.823.856)	(29.475.844.537)

A reconciliation between earning before tax as presented in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income with estimated taxable income for the years ended December 31, 2020 and 2019 is as follows:

	2020 Rp	2019 Rp
Consolidated Income Before Income Tax According to the Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income		
Income (Loss) from Subsidiary Before Income Tax		
Company's Income Before Income Tax		

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

29. PERPAJAKAN (LANJUTAN)

b. Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan (lanjutan)

	2020 Rp	2019 Rp	
Laba Perusahaan Sebelum Pajak Penghasilan	(29.941.823.856)	(29.475.844.537)	Company's Income Before Income Tax
Beda Waktu Imbalan kerja	920.633.421	848.059.527	Timing Difference Employee benefits
Penurunan Nilai Piutang	53.491.457	211.516.081	Impairment of Receivable
	974.124.878	1.059.575.608	
 Beda Tetap			 Permanent Differences
Sumbangan dan jamuan	41.513.486	70.400.626	Donation and entertainment
Pendapatan Bunga	(2.215.677.326)	(220.853.900)	Interest Income
Penghasilan yang telah Dikenakan Pajak Final - Bersih	(19.558.738.651)	(35.174.135.994)	Income Already Subjected to Final Income Tax - Net
	(21.732.902.491)	(35.324.589.268)	
 Penghasilan kena pajak	(50.700.601.469)	(63.740.858.197)	Taxable income
 Taksiran Laba Kena Pajak	NIHIL	NIHIL	Estimated Taxable Profit

Dalam laporan keuangan ini, jumlah penghasilan kena pajak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2020 didasarkan atas perhitungan sementara. Perusahaan belum menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPT) untuk tahun pajak 2020. Namun demikian, penghasilan pajak tersebut di atas menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahun 2020.

In these financial statements, the amount of taxable income for the year ended December 31, 2020 based on preliminary calculations. The Company has not submitted its Annual Income Tax Return (SPT) for the fiscal year 2020. However, the above tax income becomes the basis for the issuance of the SPT of 2020.

c. Utang Pajak

	2020 Rp	2019 Rp	
Perusahaan:			The Company:
Pajak Bumi dan Bangunan	10.365.948.220	6.312.045.400	Property Tax
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	-	234.342.117	Value Added Tax (VAT)
Pajak Penghasilan (PPh):			Income Taxes:
Pasal 4 (2)	182.472.281	-	Article 4 (2)
Pasal 21	75.306.590	50.042.115	Article 21
Pasal 23	37.491.290	10.260.614	Article 23
	10.661.218.381	6.606.690.246	
 Entitas anak:			Subsidiaries:
Pasal 21	6.005.650	6.000.987	Article 21
Pasal 23	60.000	60.000	Article 23
	6.065.650	6.060.987	
 Total	10.667.284.031	6.612.751.233	Total

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

29. PERPAJAKAN (LANJUTAN)

d. Pajak Tangguhan

Rincian aset pajak tangguhan pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2020 Rp	2019 Rp	
Saldo Awal Tahun	435.453.741	291.062.957	Beginning Balance
imbalan kerja			employee benefit
dibebankan ke laba rugi	222.244.914	214.946.236	charged to profit or loss
dibebankan ke penghasilan			charged to other
komprehensif lain	(205.690.136)	(70.555.452)	comprehensive income
Saldo Akhir Tahun	452.008.518	435.453.741	Ending Balance

30. SALDO DAN TRANSAKSI SIGNIFIKAN DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat transaksi dan hubungan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak – pihak Berelasi/ <i>Related Parties</i>	Sifat Hubungan Pihak Berelasi/ <i>Nature of Relationship</i>	Transaksi/ <i>Transactions</i>
PT Adhibaladika Agung	Memiliki sebagian pemegang saham yang sama dengan Perusahaan/ <i>Have the same majority stockholders with the Company</i>	Beban sewa, pembelian tanah dan transaksi keuangan / <i>The cost of Rent , the purchase of land and financial transaction</i>
PT Multi Unggul	Memiliki sebagian pemegang saham yang sama dengan Perusahaan/ <i>Have the same majority stockholders with the Company</i>	Kerjasama pengelolaan foodcourt/ <i>Foodcourt management cooperation</i>
Dewan Komisaris dan Direksi/ <i>Board of Commissioners and Directors</i>	Manajemen dan karyawan kunci/ <i>Management and key employee</i>	Kerjasama pengelolaan foodcourt/ <i>Foodcourt management cooperation</i>

Saldo dan transaksi signifikan dengan pihak-pihak berelasi disajikan sebagai berikut:

Piutang Usaha	<i>Accounts Receivable</i>			
	2020 Rp	2020 %	2019 Rp	2019 %
PT Multi Unggul	369.982.918	0,05%	369.982.918	0,04%
Total	369.982.918	0,05%	369.982.918	0,04%

*) persentase terhadap total aset

*) percentage of total assets

Piutang Pihak Berelasi	<i>Due From Related Parties</i>			
	2020 Rp	2020 %	2019 Rp	2019 %
Direksi	-	-	127.500.000	0,02%
Total	-	-	127.500.000	0,02%

*) persentase terhadap total aset

*) percentage of total assets

Utang Pihak Berelasi	<i>Related Party Debt</i>			
	2020 Rp	2020 %	2019 Rp	2019 %
PT Adhibaladika Agung	55.518.682.984	17,94%	72.541.492.471	22,77%
Total	55.518.682.984	17,94%	72.541.492.471	22,77%

*) persentase terhadap total liabilitas

*) percentage of total liabilities

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

31. RUGI PER SAHAM DASAR

Berikut adalah data yang digunakan untuk perhitungan rugi per saham dasar:

	2020 Rp	2019 Rp	
Rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan induk	(31.032.353.499)	(30.919.890.993)	<i>Loss for the year can be attributed to owners of the parent company</i>
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa beredar	7.513.992.252	7.513.992.252	<i>Weighted average number of issued and outstanding share</i>
Rugi saham per dasar	(4,13)	(4,12)	Basic loss per share

32. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

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. Nilai wajar diperoleh dari kuotasi harga atau model arus kas diskonto.

Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan yang tercatat pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

	Nilai tercatat / Carrying amount		Nilai wajar / Fair Value		
	2020 Rp	2019 Rp	2020 Rp	2019 Rp	
Aset Keuangan					
Kas dan bank	28.089.254.846	64.569.941.399	28.089.254.846	64.569.941.399	<i>Cash and bank</i>
Piutang usaha	1.877.215.854	1.134.539.971	1.877.215.854	1.134.539.971	<i>Trade receivables</i>
Piutang lain-lain	710.481.173	1.566.000.758	710.481.173	1.566.000.758	<i>Other receivables</i>
Uang muka pembelian	2.757.920.117	3.249.281.510	2.757.920.117	3.249.281.510	<i>Advances to suppliers</i>
Aset tidak lancar lainnya	4.202.609.217	5.056.253.268	4.202.609.217	5.056.253.268	<i>Other non-current assets</i>
Jumlah aset Keuangan	37.637.481.207	75.576.016.906	37.637.481.207	75.576.016.906	Total Financial Assets
Liabilitas keuangan					
Utang usaha	2.954.856.800	3.139.182.455	2.954.856.800	3.139.182.455	<i>Trade payables</i>
Utang lain - lain	56.716.378.410	73.832.645.315	56.716.378.410	73.832.645.315	<i>Other payables</i>
Beban akrual	186.010.000	186.010.000	186.010.000	186.010.000	<i>Accrued expenses</i>
Jaminan pelanggan	87.914.130.680	85.236.100.003	87.914.130.680	85.236.100.003	<i>Customers' deposit</i>
Utang bank jangka panjang-bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	9.690.000.000	6.440.000.000	9.690.000.000	6.440.000.000	<i>Current maturities of long-term bank loan</i>
Utang bank jangka panjang-setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	131.772.455.020	135.062.455.020	131.772.455.020	135.062.455.020	<i>Long-term bank loans net of current maturities</i>
Jumlah Liabilitas Keuangan	289.233.830.910	303.896.392.793	289.233.830.910	303.896.392.793	Total Financial Liabilities

32. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (LANJUTAN)

Taksiran nilai wajar dari kelompok instrumen keuangan pada tabel di atas ditentukan dengan menggunakan metode-metode dan asumsi-adsusi berikut:

Aset keuangan dan liabilitas keuangan

(i) Nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan (kas dan bank, piutang usaha, piutang lain-lain, aset tidak lancar lainnya, utang usaha, utang lain-lain dan beban masih harus dibayar dan jaminan pelanggan) merupakan perkiraan yang masuk akal atas nilai wajar.

(ii) Utang bank

Nilai wajar utang bank diestimasi dengan mendiskontokan arus kas mendatang masing-masing instrumen menggunakan tingkat bunga terkini yang ditawarkan oleh bank-bank kreditur Perusahaan untuk instrumen utang serupa dengan jangka waktu yang setara. Nilai tercatat utang bank tersebut telah mendekati estimasi nilai wajarnya karena utang tersebut diterima pada suku bunga pasar.

Hirarki nilai wajar

Nilai wajar yang terbaik adalah nilai yang diperoleh dari kuotasi pasar aktif. Apabila pasar suatu instrumen keuangan tidak aktif, Perusahaan dan Anak Perusahaan menetapkan nilai wajar berdasarkan teknik penilaian. Tujuan penggunaan teknik penilaian adalah untuk menetapkan harga transaksi yang arm's length berdasarkan pertimbangan bisnis yang normal pada tanggal pengukuran. Teknik penilaian dapat berupa nilai transaksi yang arm's length; mengacu pada nilai wajar dari instrumen lain yang sejenis; metode discounted cash flow dengan menggunakan asumsi-adsusi berdasarkan kondisi pasar ada pada saat tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian; atau menggunakan teknik valuasi yang lain. Teknik valuasi yang digunakan semaksimal mungkin diupayakan untuk menggunakan input yang diperoleh dari pasar dan meminimalkan input yang berasal dari internal Perusahaan dan Anak Perusahaan.

Berikut adalah definisi hirarki nilai wajar instrumen keuangan yang dimiliki Perusahaan dan Anak Perusahaan:

- (i) Tingkat 1: harga kuotasi (yang belum disesuaikan) pada pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
- (ii) Tingkat 2: input selain harga kuotasi yang dimaksud dalam tingkat 1, yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misal: harga) atau tidak langsung (misal: derivasi harga); dan
- (iii) Tingkat 3: input yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi.

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Dalam transaksi normal Perusahaan, secara umum terekspos risiko keuangan sebagai berikut:

- a. Risiko tingkat suku bunga pasar.
- b. Risiko kredit
- c. Risiko likuiditas

Catatan ini menjelaskan mengenai eksposur Perusahaan dan Anak Perusahaan terhadap masing-masing risiko di atas dan pengungkapan secara kuantitatif termasuk seluruh eksposur risiko serta merangkum kebijakan dan proses-proses yang dilakukan untuk mengukur dan mengelola risiko yang timbul, termasuk yang terkait dengan pengelolaan modal.

32. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (CONTINUED)

Estimated fair values of the financial instruments in the table above is determined by using the following methods and assumptions:

Financial assets and financial liabilities

(i) The carrying amount of financial assets and financial liabilities (cash on hand and cash in banks, trade receivables, other trade receivables, other non-current assets, trade payables, other payables, accrued expenses and customer deposit's) represent reasonable estimation of fair value due to maturities of less one year.

(ii) Bank Loan

The fair value of bank loan is estimated by discounting the future cash flows of each instrument using current interest rates offered by the Company's and Subsidiaries banks creditors for similar debt instruments with equivalent term. The carrying amount of the debt approximates the fair value because the debt received represent in market interest rate.

Fair value hierarchy

The best measurement of fair value is obtained from quoted active market. If the market a financial instrument is not active, the Company and Subsidiaries set a fair value based on valuation techniques. The purpose of using valuation techniques is to set a price at arm's length transaction based on normal business considerations on the measurement date. The technique can be a value arm's length transaction; refers to the fair value of other similar instruments; discounted cash flow method using assumptions based on market conditions existing at the date of consolidated statements of financial position, or using other valuation techniques. Valuation techniques are used as much as possible attempt to use the inputs obtained from the market and minimize the internal input from the Company and Subsidiaries.

Provided below are the definition of the fair value hierarchy of financial instruments owned by the Company and Subsidiaries:

- (i) Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities;*
- (ii) Level 2: input other than the quoted prices mentioned in level 1, that are observable for the assets or liabilities, either directly (e.g. prices) or indirectly (e.g. derivation prices); and*
- (iii) Level 3: input that has no observable market data.*

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

In a normal transaction, the Company are generally exposed to financial risks as follows:

- a. Market interest rate risk*
- b. Credit risk*
- c. Liquidity risk*

This note describes regarding exposure of the Company and Subsidiaries towards each risk and quantitative disclosure including exposure risk and summarizes the policies and processes for measuring and managing the arising risk arise, including the capital management.

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (LANJUTAN)

Direksi Perusahaan dan Anak Perusahaan bertanggung jawab dalam melaksanakan kebijakan manajemen risiko keuangan Perusahaan dan Anak Perusahaan dan secara keseluruhan program manajemen risiko keuangan Perusahaan dan Anak Perusahaan difokuskan pada ketidakpastian pasar keuangan dan meminimalisasi potensi kerugian yang berdampak pada kinerja keuangan Perusahaan dan Anak Perusahaan.

Kebijakan manajemen Perusahaan dan Anak Perusahaan mengenai risiko keuangan adalah sebagai berikut:

a. Risiko Tingkat Suku Bunga Pasar

Eksposur Perusahaan terhadap fluktuasi tingkat suku bunga terutama berasal dari suku bunga mengambang atas utang bank PT Bank Bukopin Tbk. Beban bunga mengacu pada tingkat yang diterapkan berdasarkan ketentuan Bank yang mana sangat bergantung kepada fluktuasi bunga pasar.

Perusahaan melakukan pengawasan pergerakan tingkat suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap posisi keuangan Perusahaan. Untuk mengukur risiko pasar atas pergerakan suku bunga, Perusahaan melakukan analisa pada pergerakan margin suku bunga dan pada profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan berdasarkan jadwal perubahan suku bunga.

Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, profil instrumen keuangan Perusahaan dan Anak Perusahaan yang dipengaruhi bunga adalah:

	2020	2019	
	Rp	Rp	
Instrumen dengan bunga tetap			Flat interest instruments
Aset keuangan	3.192.215.796	4.025.234.846	Financial assets
Instrumen dengan bunga mengambang			Floating interest instruments
Aset keuangan	28.089.254.846	64.569.941.399	Financial assets
Liabilitas keuangan	<u>141.462.455.020</u>	<u>141.502.455.020</u>	Financial liabilities
Jumlah liabilitas-bersih	113.373.200.175	76.932.513.621	Total liabilities-net

b. Risiko kredit

Risiko kredit merupakan risiko atas kerugian keuangan Perusahaan dan Anak Perusahaan jika pelanggan atau pihak lain dari instrumen keuangan gagal memenuhi liabilitas kontraktualnya. Risiko ini timbul terutama dari piutang usaha dan piutang lain-lain. Perusahaan dan Anak Perusahaan mengelola dan mengendalikan risiko kredit dari piutang usaha dan piutang lain-lain dengan memantau batasan periode tunggakan piutang pada tiap pelanggan.

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

The Company's and Subsidiaries directors are responsible for implementing risk management policies and overall financial risk management program focuses on uncertainty financial market and minimize potential losses that impact to the Company's and Subsidiaries financial performance.

The Company's and Subsidiaries' management policies regarding financial risks are as follows:

a. Market Interest Rate Risks

The Company's exposure to fluctuations of interest rate mainly arises from floating interest rate of bank loan from PT Bank Bukopin Tbk. Interest expenses refer to the rate applied based on bank and policy, which is dependent on fluctuation of market interest rate.

The Company monitor the movement of interest rate to minimize negative impact on the consolidated statement of financial position of the Company. The Company analyze the movement of interest rate margin and profile of financial assets and financial liabilities maturity based on movement of interest rate schedule to measure the market risk of the interest rate movement.

At the date of consolidated statement of financial position, the Company's and Subsidiaries profile of financial instruments that are affected by the interest are as follows:

	2020	2019	
	Rp	Rp	
Instrumen dengan bunga tetap			Flat interest instruments
Aset keuangan	3.192.215.796	4.025.234.846	Financial assets
Instrumen dengan bunga mengambang			Floating interest instruments
Aset keuangan	28.089.254.846	64.569.941.399	Financial assets
Liabilitas keuangan	<u>141.462.455.020</u>	<u>141.502.455.020</u>	Financial liabilities
Jumlah liabilitas-bersih	113.373.200.175	76.932.513.621	Total liabilities-net

b. Credit risk

Credit risk represents the risk of financial loss of the Company and Subsidiaries if any customer or other party of a financial instrument fails to meet contractual liabilities. This risk arises mainly from trade and other receivables. The Company and Subsidiaries manage and control credit risk from trade receivables and other receivables by monitoring the default limit period on each customers' receivables.

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (LANJUTAN)

b. Risiko kredit (lanjutan)

Eksposur atas risiko kredit

Nilai tercatat dari aset keuangan mencerminkan nilai eksposur kredit maksimum. Nilai eksposur kredit maksimum pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2020		2019		<i>Loans and receivables :</i>
	Jumlah bruto/ <i>Gross total</i>	Jumlah neto / <i>Net total</i>	Jumlah Bruto/ <i>Gross Total</i>	Jumlah neto / <i>Net total</i>	
<i>Pinjaman yang diberikan dan piutang :</i>					
Setara kas	27.964.092.996	27.964.092.996	64.415.398.749	64.415.398.749	<i>Cash equivalents</i>
Piutang usaha	2.419.092.596	1.877.215.854	1.681.960.515	1.134.539.971	<i>Trade receivables</i>
Piutang lain-lain	710.481.173	710.481.173	1.566.000.758	1.566.000.758	<i>Other receivables</i>
Aset tidak lancar lainnya	4.192.609.212	4.192.609.212	5.025.628.262	5.025.628.262	<i>Other non-current assets</i>
Jumlah	35.286.275.977	34.744.399.235	72.688.988.284	72.141.567.740	Total

c. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas timbul jika Perusahaan dan Anak Perusahaan mengalami kesulitan untuk memenuhi liabilitas keuangan sesuai dengan waktu maupun jumlah yang telah ditetapkan sebelumnya. Manajemen risiko likuiditas berarti menjaga kecukupan saldo kas dan setara kas dalam upaya pemenuhan liabilitas keuangan Perusahaan dan Anak Perusahaan. Perusahaan dan Anak Perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan pengawasan proyeksi dan arus kas aktual secara terus-menerus serta pengawasan tanggal jatuh tempo liabilitas keuangan.

33. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (CONTINUED)

b. Credit risk (Continued)

Exposure of credit risk

The carrying amount of the financial assets reflects the value of the maximum credit exposure. The maximum credit exposure value on the consolidated statement of financial position, as follows:

	2020		2019		<i>Loans and receivables :</i>
	Jumlah bruto/ <i>Gross total</i>	Jumlah neto / <i>Net total</i>	Jumlah Bruto/ <i>Gross Total</i>	Jumlah neto / <i>Net total</i>	
<i>Pinjaman yang diberikan dan piutang :</i>					
Setara kas	27.964.092.996	27.964.092.996	64.415.398.749	64.415.398.749	<i>Cash equivalents</i>
Piutang usaha	2.419.092.596	1.877.215.854	1.681.960.515	1.134.539.971	<i>Trade receivables</i>
Piutang lain-lain	710.481.173	710.481.173	1.566.000.758	1.566.000.758	<i>Other receivables</i>
Aset tidak lancar lainnya	4.192.609.212	4.192.609.212	5.025.628.262	5.025.628.262	<i>Other non-current assets</i>
Jumlah	35.286.275.977	34.744.399.235	72.688.988.284	72.141.567.740	Total

c. Liquidity Risk

Liquidity risk arises if the Company and Subsidiaries are experiencing difficulty to fulfill financial liabilities in accordance with the time limit and previously agreed amount. Management liquidity risk means maintaining sufficient cash and cash equivalents in order to fulfill financial liabilities of the Company and Subsidiaries. The Company and Subsidiaries manage liquidity risk by monitoring forecast and actual cash flows and continuous monitoring of due dates of financial liabilities.

2020	Kurang dari 1 tahun/ <i>Less than 1 year</i>	<i>Lebih dari 1 tahun/ More than 1 year</i>	<i>Jumlah / amount</i>	2020
Utang usaha	559.894.173	2.394.962.627	2.954.856.800	<i>Trade payables</i>
Utang lain - lain	981.279.815	55.518.682.984	56.499.962.799	<i>Other payables</i>
Beban yang masih				
Beban akrual	186.010.000	-	186.010.000	<i>Accrued expenses</i>
Jaminan pelanggan	-	87.914.130.680	87.914.130.680	<i>Customers' deposit</i>
Utang bank jangka panjang	9.690.000.000	131.772.455.020	141.462.455.020	<i>Long term bank loans</i>
Jumlah	11.417.183.988	277.600.231.311	289.017.415.299	Total

2019	Kurang dari 1 tahun/ <i>Less than 1 year</i>	<i>Lebih dari 1 tahun/ More than 1 year</i>	<i>Jumlah / amount</i>	2019
Utang usaha	839.169.283	2.300.013.172	3.139.182.455	<i>Trade payables</i>
Utang lain - lain	488.545.009	72.541.492.471	73.030.037.480	<i>Other payables</i>
Beban akrual	186.010.000	-	186.010.000	<i>Accrued expenses</i>
Jaminan pelanggan	-	85.236.100.003	85.236.100.003	<i>Customers' deposit</i>
Utang bank jangka panjang	6.440.000.000	135.062.455.020	141.502.455.020	<i>Long term bank loans</i>
Jumlah	7.953.724.292	295.140.060.666	303.093.784.958	Total

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

34. PENGELOLAAN MODAL

Tujuan pengelolaan modal adalah untuk pengamanan kemampuan Perusahaan dan Anak Perusahaan dalam melanjutkan kelangsungan usaha agar dapat memberikan hasil bagi pemegang saham dan manfaat kepada pihak berkepentingan lainnya dan untuk mempertahankan struktur permodalan yang optimum untuk meminimalkan biaya modal.

Struktur permodalan Perusahaan dan Anak Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2020	2019	
	Jumlah / total	Percentase/ Percentage	
Jumlah liabilitas	309.509.265,589	39,14%	Total liabilities
Ekuitas	481.330.909,932	60,86%	Equity
Jumlah	790.840.175,521	100,00%	Total
Rasio liabilitas dibanding ekuitas	64,30%		Debt to equity ratio
		62,30%	

Secara periodik, Perusahaan dan Anak Perusahaan melakukan valuasi utang untuk menentukan kemungkinan refinancing utang yang ada dengan utang baru yang lebih efisien yang akan mengarah pada biaya utang yang lebih optimal.

Selain harus memenuhi persyaratan pinjaman, Perusahaan dan Anak Perusahaan juga harus mempertahankan struktur permodalannya pada tingkat yang tidak beresiko terhadap peringkat kreditnya dan setara dengan pesaingnya.

35. SEGMENT OPERASI

Perusahaan dan Anak Perusahaan melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK No. 5 (Revisi 2015) berdasarkan divisi-divisi operasi:

1. Real estate
2. Pusat perbelanjaan
3. Konstruksi
4. Jasa pemasaran

Untuk tujuan penyajian laporan keuangan, segmen-segmen operasi tersebut telah digabungkan ke dalam satu segment operasi tunggal dengan mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Segmen operasi memiliki margin laba kotor jangka panjang yang mirip;
- Sifat dari jasa dan proses yang sama.

34. CAPITAL MANAGEMENT

The objectives of capital management are to secure the Company's and Subsidiaries' ability to continue their business in order to deliver results for stockholders and benefits to other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to minimize the cost of capital.

The Company's and Subsidiaries' capital structure are as follows:

	2020	2019	
	Jumlah / total	Percentase/ Percentage	
Jumlah liabilitas	309.509.265,589	39,14%	Total liabilities
Ekuitas	481.330.909,932	60,86%	Equity
Jumlah	790.840.175,521	100,00%	Total
Rasio liabilitas dibanding ekuitas	64,30%		Debt to equity ratio
		62,30%	

The Company and Subsidiaries evaluated debt periodically to determine the possible refinancing of existing debt with new debt that is more efficient which will lead to a more optimal cost of debt.

In addition to meet the loan requirements, the Company and Subsidiaries must maintain their capital structure at a level that no risk of credit rating and equal to its competitors.

35. OPERATION SEGMENT

The Company's and Subsidiaries' reportable segments under PSAK No. 5 (Revised 2015) are based on the following operating divisions:

1. Real estate
2. Shopping mall
3. Construction
4. Marketing services

For the consolidated financial statements presentation purpose, these individual operating segments have been aggregated into a single operating segment taking into account the following factors:

- These operating segments have similar long-term gross profit margin;
- The nature of the services and the process are similar.

	2020				
	Real Estat/ Pusat Perbelanjaan/ Real Estate/ Shopping Mall	Konstruksi/ Construction	Jasa Pemasaran/ Marketing Services	Konsolidasian/ Consolidated	
Penjualan bersih	19.558.738,651	-	-	19.558.738,651	Net sales
Laba (rugi) bruto	(12.107.789,696)	-	-	(12.107.789,696)	Gross profit (loss)
Pendapatan lain-lain	2.215.704,751	-	-	2.215.704,751	Other income
Beban Usaha	(17.633.468,953)	(1.124.434,939)	-	(18.757.903,892)	Operating Expenses
Beban keuangan	(865.500,671)	-	-	(865.500,671)	Financial expenses
Beban pajak final	(1.265.135,388)	-	-	(1.265.135,388)	Final tax expenses
Beban lain-lain	(285.633,899)	(410.004)	-	(286.043,903)	Other expenses
Rugi tahun berjalan	(29.935.623,438)	(1.114.490,584)	-	(31.050.114,022)	Loss for the year

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2020

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

(Expressed in Rupiahs, unless otherwise stated)

35. SEGMENT OPERASI (LANJUTAN)

35. OPERATION SEGMENT (CONTINUED)

	2020				
	Real Estate/ Pusat Perbelanjaan/ Real Estate/ Shopping Mall	Konstruksi/ Construction	Jasa Pemasaran/ Marketing Services	Konsolidasian/ Consolidated	
Penghasilan (bebannya komprehensif lain – keuntungan aktuarial)	<u>892.449.703</u>	<u>37.404.811</u>	<u>-</u>	<u>929.854.514</u>	Other comprehensive income – actuarial gain
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	<u>(29.043.173.735)</u>	<u>(1.077.085.773)</u>	<u>-</u>	<u>(30.120.259.508)</u>	Comprehensive income (loss) for the year
	2019				
	Real Estate/ Pusat Perbelanjaan/ Real Estate/ Shopping Mall	Konstruksi/ Construction	Jasa Pemasaran/ Marketing Services	Konsolidasian/ Consolidated	
Penjualan bersih	<u>35.174.135.994</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35.174.135.994</u>	Net sales
Laba (rugi) bruto	<u>(701.965.343)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(701.965.343)</u>	Gross profit (loss)
Pendapatan lain-lain	998.720.987	6.438	-	998.727.425	Other income
Beban Usaha	(25.743.877.688)	(1.613.033.315)	-	(27.356.911.003)	Operating Expenses
Beban keuangan	(1.125.064.590)	-	-	(1.125.064.590)	Financial expenses
Beban pajak final	(2.765.284.298)	-	-	(2.765.284.298)	Final tax expenses
Beban lain-lain	(138.373.605)	(360.000)	-	(138.733.605)	Other expenses
Rugi tahun berjalan	<u>(29.379.225.867)</u>	<u>(1.565.614.763)</u>	<u>-</u>	<u>(30.944.840.630)</u>	Loss for the year
Penghasilan (bebannya komprehensif lain – keuntungan aktuarial)	<u>461.584.849</u>	<u>(57.075.501)</u>	<u>-</u>	<u>404.509.348</u>	Other comprehensive income – actuarial gain
Jumlah laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	<u>(28.917.641.018)</u>	<u>(1.622.690.264)</u>	<u>-</u>	<u>(30.540.331.282)</u>	Comprehensive income (loss) for the year
	2020				
	Rp		%		
Jumlah Aset					Total Assets
Real Estat/Pusat Perbelanjaan	793.318.619.712		99,96%		Real Estate/Shopping Mall
Konstruksi	279.634.992		0,04%		Constructions
Jasa Pemasaran	-		0,00%		Marketing Services
Sub jumlah	<u>793.598.254.704</u>		<u>100,00%</u>		Sub-total
Eliminasi	<u>(2.758.079.183)</u>				Elimination
Jumlah	<u>790.840.175.521</u>				Total
	2019				
	Rp		%		
Jumlah Aset					Total Assets
Real Estat/Pusat Perbelanjaan	832.492.844.179		99,84%		Real Estate/Shopping Mall
Konstruksi	1.360.398.907		0,16%		Constructions
Jasa Pemasaran	-		0,00%		Marketing Services
Sub jumlah	<u>833.853.243.086</u>		<u>100,00%</u>		Sub-total
Eliminasi	<u>(3.846.390.853)</u>				Elimination
Jumlah	<u>830.006.852.233</u>				Total

36. KELANGSUNGAN USAHA

Pada tahun 2020 dan 2019, Perusahaan mengalami kerugian masing-masing sebesar Rp31.032.353.499 dan Rp30.919.890.993 yang mengakibatkan defisit masing-masing sebesar Rp.353.519.970.057 dan Rp322.546.651.817. Hal ini disebabkan penjualan properti yang mengalami penurunan akibat dari melambatnya pertumbuhan ekonomi Indonesia disamping efek pademi Covid-19 yang belum berakhir. Kondisi ini menimbulkan kesangsian substansial mengenai kemampuan Perusahaan untuk melanjutkan usahanya secara berkelanjutan.

Sebagai respon terhadap kondisi ini, manajemen Perusahaan berupaya untuk memperkuat posisi Perusahaan dalam bisnis mall, Perusahaan sedang menjajaki dengan beberapa retailer terkemuka baik dalam dan luar negeri untuk bekerjasama dalam rencana pengembangan Extension Lenmarc Mall serta melakukan evaluasi terhadap tenant-tenant yang kurang memberikan kontribusi.

Selain itu, Perusahaan menetapkan strategi jangka pendek berupa penyehatkan keuangan perusahaan dengan cara melakukan penjadwalan ulang utang-utang perusahaan juga melakukan promosi untuk produk perusahaan berupa The Adhiwangsa Golf Residence dan gedung perkantoran (9Blv) agar lebih dikenal, segera menyelesaikan Tower B sebagai Hotel yang dilengkapi Convention Hall dan Serviced Residence yaitu konsep MICE (Meeting, Incentive, Convention dan Exhibition) dengan segmen kelas atas. Integrasi antara Hotel, Mal, Apartemen dan Lapangan Golf bertaraf Internasional ini akan menjadi suatu daya tarik pelaku bisnis dalam meningkatkan aktifitas bisnis sekaligus menjadi sebuah hunian yang nyaman serta menerapkan strategi efisiensi biaya.

37. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Perusahaan telah mendapatkan persetujuan pelunasan fasilitas kredit investasi pembangunan apartemen Adhiwangsa & Lenmarc Mall dari PT Bank Bukopin Tbk No.02918/DIR/II/2021 tanggal 18 Februari 2021.

Perusahaan melunasi utang pokok beserta bunga sebesar Rp147.952.455.020.

38. INFORMASI PENTING LAINNYA

Pada awal tahun 2020, Badan Nasional Penanggulangan Bencana Republik Indonesia mengumumkan berlakunya "Status Keadaan Tertentu Darurat Bencana Wabah Penyakit Akibat Virus Corona (dikenal juga sebagai Covid-19)" setelah ditemukannya beberapa orang yang teridentifikasi terpapar. Kondisi darurat ini, bersamaan dengan situasi perekonomian global yang terdampak pandemi Covid-19, menyebabkan penurunan dalam perekonomian dalam negeri di awal tahun 2020, yang antara lain ditandai dengan melemahnya nilai tukar rupiah dan menurunnya harga-harga sekuritas di pasar modal.

Manajemen Perusahaan menyatakan bahwa Perusahaan tidak mengalami dampak signifikan per tanggal posisi keuangan karena tidak signifikannya exposure kedua hal tersebut.

Lebih lanjut, bisnis Perusahaan tidak mengalami dampak signifikan sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan.

36. GOING CONCERN

In 2020 and 2019, the Company incurred losses of Rp31,032,353,499 and Rp30,919,890,993, respectively, which resulted in deficits of Rp.353,519,970,057 and Rp322,546,651,817, respectively. This is because property sales have decreased as a result of slowing economic growth in Indonesia in addition to the effects of the Covid-19 epidemic that has not ended. This condition raises substantial doubts about the Company's ability to continue its business in a sustainable manner.

In response to this condition, the management of the Company trying to strengthen the position of the Company's and Subsidiaries' business entities in the mall, the Company and Subsidiaries explore with some of the leading retailers both domestic and abroad to cooperate in the development plan of Lenmarc Mall Extension and evaluating the tenants which is has less contribution.

In addition, the Company established a short-term strategy in the form of corporate financial restructuring by rescheduling the company's debts as well as promoting company products in the form of The Adhiwangsa Golf Residence and office buildings (9Blv) to be better known, immediately completing Tower B as a hotel equipped Convention Hall and Serviced Residence, namely the concept of MICE (Meeting, Incentive, Convention and Exhibition) with upper class segments. The integration between hotels, malls, apartments and international standard golf courses will be an attraction for business people in improving business activities as well as being a comfortable residence and implementing a cost efficiency strategy.

37. EVENTS AFTER REPORTING PERIOD

The company has obtained approval to repay the investment credit facility for the construction of the Adhiwangsa & Lenmarc Mall apartment from PT Bank Bukopin Tbk No.02918 / DIR / II / 2021 dated February 18, 2021.

The Company paid off the principal and interest amounting to Rp147,952,455,020.

38. OTHER IMPORTANT EVENT

In early 2020, National Agency for Disaster Management of the Republic of Indonesia announced the enactment of "the Specific Emergency Disasters Corona Virus (also named Covid-19) Outbreak Status" after the discovery of several people who were identified. This emergency condition, together with the global economic situation affected by the Covid-19 pandemic, caused a downturn in the domestic characterized by a weakening of the Rupiah exchange rate and a decline in the prices of securities on the capital market.

The Company's management states that the Company did not experience a significant impact as of the financial position date due to the insignificant exposure of these matters.

Furthermore, the Company business facing not significant impact until the issuance date of the financial statements.

38. INFORMASI PENTING LAINNYA (LANJUTAN)

Dalam menghadapi kondisi tersebut, manajemen Perusahaan telah menyusun langkah-langkah untuk mempertahankan kelangsungan usaha Perusahaan dengan rencana-rencana sebagai berikut:

- Manajemen fokus pada pengelolaan situasi sebaik mungkin dengan tetap mengikuti kebijakan Peraturan Pemerintah Provisi dan/ atau Daerah sesuai wilayah usaha dalam mendukung upaya pencegahan dan percepatan penanganan pandemi Covid-19;
- Melakukan operasional penjualan, persewaan, maupun pelayanan dengan menyesuaikan kondisi saat ini serta tetap mengikuti Protokol Kesehatan yang dianjurkan Pemerintah;
- Memanfaatkan teknologi digital dalam melakukan pemasaran produk, dimana masa Adaptasi Kebiasaan Baru merubah kebiasaan masyarakat dari konvensional menjadi digital.

Laporan keuangan disusun dengan anggapan bahwa Perusahaan mempunyai kemampuan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Manajemen berpendapat bahwa rencana-rencana tersebut dapat secara efektif dilakukan dan Perusahaan dapat terus beroperasi sesuai prinsip kelangsungan usaha di masa mendatang.

**39. STANDAR AKUNTANSI & INTERPRETASI STANDAR YANG
TELAH DISAHKAN NAMUN BELUM BERLAKU**

DSAK-IAI telah menerbitkan beberapa standar baru, amendemen dan penyesuaian atas standar, serta interpretasi atas standar namun belum berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada 1 Januari 2020.

Amendemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Juni 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 73 (Amendemen 2020): Sewa tentang Konsesi Sewa terkait Covid-19.

Standar baru dan amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 112: Akuntansi Wakaf;
- PSAK 22 (Amendemen 2019): Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis;
- PSAK 110 (Penyesuaian 2020): Akuntansi Sukuk;
- PSAK 111 (Penyesuaian 2020): Akuntansi Wa'd; dan
- Amendemen PSAK 71, Amendemen PSAK 55, Amendemen PSAK 60, Amendemen PSAK 62 dan Amendemen PSAK 73 tentang Reformasi Acuan Suku Bunga – Tahap 2.

Amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual; dan
- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjenji, dan Aset Kontinjenji tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak.

Standar baru yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 74: Kontrak Asuransi.

38. OTHER IMPORTANT EVENT (CONTINUED)

Facing the current condition, Company management has been arranged the steps to maintain Company's going concern with plans as follows:

- *Management focuses on managing the situation as best as possible while adhering to the policies of the Provisional and/ or Regional Government Regulations according to the business area in supporting efforts to prevent and accelerate the handling of the Covid-19 pandemic;*
- *Carrying out sales, rental, and service operations by adjusting current conditions and still following the Health Protocol recommended by the Government;*
- *Utilizing digital technology in marketing products, where the New Habit Adaptation period changes people's habits from conventional to digital.*

The financial statements have been prepared with the assumption that the Company was continued to operate as going concern. Management believes that the plans can be effectively carried out and the Company can continue to operate in according to the principle as going concern into the future.

**39. NEW ACCOUNTING AND INTERPRETATION STANDARDS
ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE**

DSAK-IAI has issued several new standards, amendments and improvement to standards, and interpretations of the standards but not yet effective for the period beginning on January 1, 2020.

The following are new standard and amendment to standards effective for periods beginning on or after June 1, 2020 with early adoption is permitted:

- *PSAK 73 (Amendment 2020): Leases regarding Rent Concessions related to Covid-19.*

New standards and amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2021, with early adoption is permitted, are as follows:

- *PSAK 112: Accounting for Endowments;*
- *PSAK 22 (Amendment 2019): Business Combinations regarding Definition of Business;*
- *PSAK 110 (Improvement 2020): Accounting for Sukuk;*
- *PSAK 111 (Improvement 2020): Accounting for Wa'd; and*
- *Amendment PSAK 71, Amendment PSAK 55, Amendment PSAK 60, Amendment PSAK 62, and Amendment PSAK 73 regarding Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2.*

Amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2022, with early adoption is permitted, are as follows:

- *Amendments PSAK 22: Business Combinations regarding Reference to Conceptual Frameworks;*
- *Amendments PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Aggravating Contracts - Contract Fulfillment Costs.*

New standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2022, with early adoption is permitted, are as follows:

- *PSAK 74: Insurance Contract.*



LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
INDEPENDENT AUDITORS REPORT

00096/2.1138/AU.1/03/1396-3/1/V/2021

PT BUKIT DARMO PROPERTY TBK

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Bukit Darmo Property Tbk dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

The Shareholders, Boards of Commissioners and Directors

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Bukit Darmo Property Tbk and Subsidiaries which comprise the consolidated statements of financial position as of December 31, 2020, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

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

Managements responsibility for the financial statement

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

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan ini berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan

Auditors' Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform



melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan bebas dari kesalahan penyajian material.

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

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Bukit Darmo Property Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2020, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasianya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

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

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

Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Bukit Darmo Property Tbk and Subsidiaries as of December 31, 2020, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Penekanan Suatu Hal***Emphasis of Matter***

Kami membawa perhatian ke catatan 2.c., atas laporan keuangan konsolidasian terlampir yang menjelaskan bahwa efektif sejak 1 Januari 2020, PT Bukit Darmo Property Tbk dan entitas anaknya menerapkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 71; "Instrumen Keuangan", PSAK 72: "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" dan PSAK 73: "Sewa". Penerapan PSAK 71 berdampak pada penyesuaian saldo awal laba ditahan 1 Januari 2020 sebesar Rp59.035.259 sehubungan dengan penyesuaian penurunan nilai aset keuangan yang telah diakui pada tahun-tahun sebelumnya. Penerapan PSAK 72 dan PSAK 73 tidak dilakukan penyajian kembali untuk informasi komparasi.

We bring attention to note 2.c., to the accompanying consolidated financial statements which explain that effective from January 1, 2020, PT Bukit Darmo Property Tbk and its subsidiaries implemented the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) 71; "Financial Instruments", PSAK 72: "Revenue from Contracts with Customers" and PSAK 73: "Leases". The adoption of PSAK 71 resulted in an adjustment to the beginning balance of retained earnings on January 1, 2020 amounting to Rp59,035,259 in connection with the adjustment for impairment of financial assets that had been recognized in previous years. The application of PSAK 72 and PSAK 73 is not restated for comparative information.

Laporan keuangan terlampir, telah disusun dengan asumsi bahwa Perusahaan akan melanjutkan usahanya secara berkesinambungan. Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan mengalami kerugian sebesar Rp31.032.353.499. yang berdampak pada naiknya akumulasi kerugian menjadi Rp353.519.970.057. Kondisi ini mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian material atas kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Rencana manajemen untuk mengatasi kondisi tersebut diungkapkan dalam catatan 36 atas laporan keuangan konsolidasian. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal-hal tersebut.

The accompanying financial statements have been prepared assuming that the Company will continue its business on an ongoing basis. As of December 31, 2020, the Company suffered a loss of Rp31,032,353,499. which resulted in an increase in accumulated losses to Rp353,519,970,057. This condition indicates a material uncertainty over the Company's ability to sustain its business. The management plan to deal with these conditions is disclosed in note 36 of the consolidated financial statements. Our opinion is not modified in respect of these matters.

**Kantor Akuntan Publik / Registered Public Accountant
ANDI RUSWANDI WISNU & REKAN**



Arum Meliana, CPA

No Reg Akuntan Publik / Public Accountant License No. AP 1396



Jakarta, 3 Mei 2021 / May 3, 2021



PT. BUKIT DARMO PROPERTY TBK

KANTOR PUSAT HEADQUARTERS

Jl. Tanah Abang III No. 6
Petojo Selatan – Gambir,
Jakarta 10160
Telp : (62-21) 351 7007

KANTOR OPERASIONAL OPERATIONAL OFFICE

Jl. Mayjend Yono Soewoyo No. 9,
Surabaya
(Mal Lenmarc)
Telp : (62-31) 731 8666

E-mail :
corporatesecretary@bukitdarmoproperty.com