



PT WASKITA KARYA REALTY DAN ENTITAS ANAK/ AND ITS SUBSIDIARIES

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN / CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

TANGGAL 31 DESEMBER 2022 SERTA UNTUK TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT/

*AS OF DECEMBER 31, 2022 AND
FOR THE YEAR THEN ENDED*

DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN /
AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2022 SERTA
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2022 AND
FOR THE YEAR THEN ENDED

AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

**Halaman/
Page**

Daftar Isi

Table of Contents

Surat Pernyataan Direksi		<i>Director's Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</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 - 73	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2022 SERTA
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK**

**BOARD OF DIRECTORS STATEMENT
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2022
AND FOR THE YEAR THEN ENDED**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

We, the undersigned:

- | | | | |
|-----------------|---|---|---------------------|
| 1. Nama : | Ratna Ningrum | : | Name |
| Alamat kantor : | Waskita Rajawali Tower Lt.6 | : | Office address |
| | Jl. Let. M.T. Haryono Kav.12-13 Cawang Jakarta 13330 | : | |
| Alamat rumah : | Jatibening Residence Blok A No. 3, Pondok Gede, Kota Bekasi | : | Residential address |
| Telepon : | (62 21) 8508548 | : | Telephone |
| Jabatan : | Direktur Utama/ President Director | : | Title |
| 2. Nama : | Darmanta | : | Name |
| Alamat kantor : | Waskita Rajawali Tower Lt.6 | : | Office address |
| | Jl. Let. M.T. Haryono Kav.12-13 Cawang Jakarta 13330 | : | |
| Alamat rumah : | Kuwangan, RT 2 RW 5, Borongan, Klaten, Jawa Tengah | : | Residential address |
| Telepon : | (62 21) 8508548 | : | Telephone |
| Jabatan : | Direktur Keuangan, SDM & Manajemen Risiko/
Finance, HCM & Risk Management Director | : | Title |

Menyatakan bahwa:

State that:

- | | |
|---|--|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian; | 1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements; |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards; |
| 3. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. All information contained in the consolidated financial statements have been disclosed in a complete and truthful manner; |
| 4. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan | 4. The consolidated financial statements do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts; and |
| 5. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan dan Entitas Anak. | 5. We are responsible for the internal control system within the Company and its Subsidiaries. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

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

Ratna Ningrum
Direktur Utama/
President Director

Darmanta
Direktur Keuangan, SDM &
Manajemen Risiko/ Finance, HCM
& Risk Management Director

Jakarta, 30 Maret 2023/ March 30, 2023



PT Waskita Karya Realty

Gedung Waskita Rajawali Tower Lantai 6,
Jl. MT Haryono Kav. 12, RT.004/RW.011, Bidara Cina,
Jatinegara - Jakarta 13330, Indonesia

P 021 8060 0880

E info@waskitarealty.co.id

www.waskitarealty.co.id

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 00325/2.1051/AU.1/03/0561-2/1/III/2023

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

PT WASKITA KARYA REALTY

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Waskita Karya Realty ("Perusahaan") dan Entitas Anak (secara kolektif disebut sebagai "Grup") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi yang signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

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

Basis Opini

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

Independent Auditor's Report

Report No. 00325/2.1051/AU.1/03/0561-2/1/III/2023

The Shareholders, Boards of Commissioners and Directors

PT WASKITA KARYA REALTY

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Waskita Karya Realty ("the Company") and its Subsidiaries (collectively referred to as "the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2022, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Waskita Karya Realty and its Subsidiaries as of December 31, 2022, and their financial performances and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

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

Halaman 2**Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian**

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

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

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.

Page 2**Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements**

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

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

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

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

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

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*

The original report included herein is in the Indonesian language.

Halaman 3

- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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

Page 3

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

The original report included herein is in the Indonesian language.

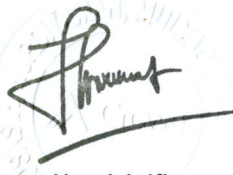
Halaman 4

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

Page 4

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

Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan



Henri Arifian

Izin Akuntan Publik/*Public Accountant License* No. AP.0561
30 Maret 2023/*March 30, 2023*



**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT
OF FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2022	2021	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	5, 36	27.579.875.656	88.546.709.439	Cash and cash equivalents
Dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	5	--	2.044.679.425	Reserve fund for replacement of hotel's furniture and fixtures
Piutang usaha	7	50.559.130.859	40.751.316.063	Account receivables
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak berelasi	8, 36	366.140.317.166	298.147.461.681	Related parties
Pihak ketiga - bersih	8	303.114.797.926	257.340.048.389	Third parties - net
Uang muka	9	8.535.984.608	7.245.885.467	Advances
Biaya dibayar dimuka	10	11.097.802.028	5.192.364.762	Prepayments
Pajak dibayar dimuka	11a	84.292.248.904	99.058.104.137	Prepaid taxes
Persediaan hotel	12	4.479.753.442	5.009.661.168	Hotel inventories
Persediaan aset real estat	14	3.019.061.877.877	2.847.856.654.213	Real estate assets inventories
Jumlah Aset Lancar		3.874.861.788.466	3.651.192.884.744	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Bank yang dibatasi penggunaannya	6, 36	151.933.030.603	11.734.919.243	Restricted banks
Investasi pada ventura bersama	13	800.025.351.311	807.090.565.501	Investment in joint ventures
Investasi pada entitas asosiasi	15	16.012.249.051	15.944.464.191	Investment in associate
Persediaan aset real estat dalam pengembangan	14	455.236.617.187	380.446.720.912	Real estate assets inventories under development
Aset sewa guna usaha - bersih		533.720.448	4.114.454.999	Leased asset - net
Aset tetap - bersih	16	252.435.986.265	258.083.849.592	Property, plant and equipment - net
Properti investasi	17	317.540.434.514	317.540.434.514	Investment properties
Aset lain-lain	18	210.182.880.470	209.967.344.200	Other assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		2.203.900.269.849	2.004.922.753.152	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		6.078.762.058.315	5.656.115.637.896	TOTAL ASSETS

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT
OF FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2022	2021	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	26	118.000.000.000	275.000.000.000	Short-term bank loan
Utang lembaga keuangan jangka pendek	27	29.633.546.093	--	Short-term loan from financial institution
Surat utang jangka menengah	29	250.000.000.000	247.827.489.796	Medium term notes
Utang usaha				Account payables
Pihak berelasi	19, 36	876.425.638.777	776.883.041.683	Related parties
Pihak ketiga	19	127.261.239.002	147.983.572.997	Third parties
Utang lain-lain				Other payables
Pihak berelasi	20	45.988.760.409	5.759.058.136	Related parties
Pihak ketiga	20, 36	12.273.568.080	28.689.684.868	Third parties
Utang pajak	11b	22.004.327.456	11.378.834.116	Taxes payable
Utang kepada pemegang saham	21, 36	16.339.660.463	16.043.087.242	Loan from shareholder
Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	22	5.306.112.188	2.044.679.425	Reserve for replacement of hotel's furniture and fixtures
Uang muka dari pelanggan	23	311.885.548.395	304.648.435.257	Advance from customers
Biaya yang masih harus dibayar	28	14.666.244.657	11.655.918.494	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam setahun	26	163.125.000.000	257.596.613.500	Current maturities of long-term bank loan
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		1.992.909.645.520	2.085.510.415.514	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas pajak tangguhan	11d	6.100.593.183	4.846.686.219	Deferred tax liabilities
Liabilitas sewa	24	524.837.539	5.503.967.185	Leased liabilities
Liabilitas imbalan kerja	25	1.163.824.181	1.700.916.000	Employee benefit liabilities
Surat utang jangka menengah	29	475.000.000.000	--	Medium term notes
Utang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam setahun	26	1.016.145.315.745	731.507.301.179	Long-term bank loan net current maturities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		1.498.934.570.648	743.558.870.583	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		3.491.844.216.168	2.829.069.286.097	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham				Share capital
Nilai nominal Rp 1.000.000 per saham				Rp 1,000,000 par value per share
Modal dasar 3.000.000 lembar saham				Authorized capital 3,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh 2.317.291 lembar saham	30a	2.317.291.000.000	2.317.291.000.000	Issued and fully paid 2,317,291 shares
Tambahan modal disetor	30b	(133.637.686.335)	(12.635.686.335)	Additional paid in capital
Saldo laba				Retained earnings
Dicadangkan	30c	88.543.557.480	87.410.016.082	Appropriated
Belum dicadangkan		10.665.789.033	3.099.742.823	Unappropriated
Pendapatan komprehensif lainnya	30d	73.795.453.750	73.761.254.124	Other comprehensive income
Jumlah Ekuitas Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk		2.356.658.113.928	2.468.926.326.694	Total Equity Attributable To Parent Entity
Kepentingan non pengendali	31	230.259.728.219	358.120.025.105	Non-controlling interest
JUMLAH EKUITAS		2.586.917.842.147	2.827.046.351.799	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		6.078.762.058.315	5.656.115.637.896	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI
DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
PROFIT AND LOSS
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For The Year Ended
December 31, 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2022	2021	
Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	32	334.126.620.148	300.430.738.019	Revenue from contract with customers
Beban pokok pendapatan	33	(277.669.904.594)	(250.479.251.233)	Cost of revenues
LABA BRUTO		56.456.715.554	49.951.486.786	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi	34	(70.203.029.392)	(62.362.771.438)	General and administrative expenses
Pendapatan lainnya - bersih	35	49.120.864.221	11.685.491.973	Other income - net
Beban keuangan		(26.940.458.332)	--	Financial charge
LABA (RUGI) USAHA		8.434.092.051	(725.792.679)	PROFIT (LOSS) FROM OPERATION
Bagian laba bersih ventura bersama	13	6.847.079.474	11.328.036.396	Share in net profit of joint venture
LABA SEBELUM PAJAK		15.281.171.525	10.602.243.717	PROFIT BEFORE TAX
Beban pajak penghasilan	11c	(3.893.880.805)	(311.447.355)	Income tax expenses
LABA TAHUN BERJALAN		11.387.290.720	10.290.796.362	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pengukuran kembali program imbalan pasti - bersih		34.199.626	127.948.000	Remeasurement of defined benefit obligations - net
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PADA TAHUN BERJALAN		11.421.490.346	10.418.744.362	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT ATTRIBUTABLE TO :
Pemilik entitas induk		8.699.587.608	5.667.706.991	Owners of the parent
Kepentingan non pengendali	31	2.687.703.114	4.623.089.371	Non-controlling interest
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF		11.387.290.722	10.290.796.362	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA :				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO :
Pemilik entitas induk		8.733.787.232	5.795.654.991	Owners of the parent
Kepentingan non pengendali		2.687.703.114	4.623.089.371	Non-controlling interest
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PADA TAHUN BERJALAN		11.421.490.346	10.418.744.362	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA PER SAHAM				EARNINGS PER SHARE
Dasar		4.929	4.496	Basic

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

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

PT WASKITA KARYA REALTY DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WASKITA KARYA REALTY AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
For The Year Ended
December 31, 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Catatan/ Notes	Modal ditempatkan dan disetor/ Issued and paid up capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid in capital	Saldo laba/ Retained earnings			Pendapatan komprehensif lainnya/ Other comprehensive income	Kepentingan non-pengendali/ Non-controlling interest	Jumlah ekuitas/ Total equity	
			Dicadangkan/ Appropriated	Belum dicadangkan/ Unappropriated	Jumlah / Total				
Saldo 1 Januari 2021	2.317.291.000.000	(12.635.686.335)	80.538.693.488	4.303.358.426	84.842.051.914	39.693.069.841	348.656.935.734	2.777.847.371.154	Balance as of January 1, 2021
Setoran modal dari kepentingan non pengendali pada PT Waskita Modern Realty	31	--	--	--	--	--	4.840.000.000	4.840.000.000	Paid in capital from non-controlling interest in PT Waskita Modern Realty
Penambahan cadangan umum	29c	--	--	6.871.322.594	(6.871.322.594)	--	--	--	Addition of capital reserves
Keuntungan revaluasi	--	--	--	--	--	33.940.236.283	--	33.940.236.283	Gain on revaluation
Penghasilan komprehensif lain	--	--	--	--	--	127.948.000	--	127.948.000	Other comprehensive income
Laba tahun berjalan	--	--	--	5.667.706.991	5.667.706.991	--	4.623.089.371	10.290.796.362	Profit for the year
Saldo 31 Desember 2021	2.317.291.000.000	(12.635.686.335)	87.410.016.082	3.099.742.823	90.509.758.905	73.761.254.124	358.120.025.105	2.827.046.351.799	Balance as of December 31, 2021
Akuisisi entitas anak dari entitas non pengedali pada PT Waskita Fim Perkasa Realty	31	--	(121.002.000.000)	--	--	--	(130.548.000.000)	(251.550.000.000)	Acquisition of a subsidiary from non-controlling interest in PT Waskita Fim Perkasa Realty
Penambahan cadangan umum	29c	--	--	1.133.541.398	(1.133.541.398)	--	--	--	Addition of capital reserves
Penghasilan komprehensif lain	--	--	--	--	--	34.199.626	--	34.199.626	Other comprehensive income
Laba tahun berjalan	--	--	--	8.699.587.608	8.699.587.608	--	2.687.703.114	11.387.290.722	Profit for the year
Saldo 31 Desember 2022	2.317.291.000.000	(133.637.686.335)	88.543.557.480	10.665.789.033	99.209.346.513	73.795.453.750	230.259.728.219	2.586.917.842.147	Balance as of December 31, 2022

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
For The Year Ended
December 31, 2022
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	2022	2021	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	331.555.918.490	297.470.768.652	Cash receipt from customers
Pembayaran kepada pemasok	(434.235.353.455)	(760.291.143.856)	Cash paid to suppliers
Pembayaran kepada karyawan	(43.910.146.901)	(38.373.975.219)	Cash paid to employees
Kas yang digunakan untuk operasi	(146.589.581.866)	(501.194.350.423)	Cash used in operations
Penerimaan bunga	1.673.539.029	1.628.911.393	Interest received
Pembayaran bunga	(26.579.520.832)	--	Interest paid
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	2.044.679.425	(2.044.679.425)	Fund for replacement of hotel's furniture and fixtures
Penerimaan hasil restitusi PPN	--	49.597.858.679	Receipt from VAT restitution
Pembayaran pajak	(21.325.032.453)	(7.365.678.744)	Payment for taxes
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(190.775.916.697)	(459.377.938.520)	Net Cash Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Akuisisi entitas anak dari entitas non pengedali	(297.000.000.000)	--	Acquisition of a subsidiary from non-controlling
Perolehan aset tetap	(34.068.000)	(4.432.319.950)	Acquisition of property and equipment
Pengeluaran investasi pada ventura bersama	(19.915.941.860)	(5.192.000.000)	Payment of joint ventures
Penerimaan investasi pada ventura bersama	3.707.256.975	--	Receipt of joint ventures
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(313.242.752.885)	(9.624.319.950)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan setoran entitas non pengendali	45.450.000.000	3.200.000.000	Receipt from non-controlling interest
Penerimaan pinjaman bank	191.253.997.286	628.691.165.493	Proceeds from bank loan
Pembayaran pinjaman bank	(158.087.596.220)	(105.078.500.000)	Payments of bank loan
Penerimaan utang lembaga keuangan	29.633.546.093	--	Receipt from financial institution loan
Penerimaan surat utang jangka menengah	725.000.000.000	250.000.000.000	Receipt from medium term notes
Pembayaran surat utang jangka menengah	(250.000.000.000)	(300.000.000.000)	Payments of medium term notes
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	583.249.947.159	476.812.665.493	Net Cash Provided by Financing Activities
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	79.231.277.577	7.810.407.023	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
Penempatan pada bank yang dibatasi penggunaannya	(140.198.111.360)	(11.734.919.243)	Placement of restricted banks
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	88.546.709.439	92.471.221.659	CASH AND CASH EQUIVALENT AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	27.579.875.656	88.546.709.439	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT ENDING OF YEAR

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Waskita Karya Realty ("Perusahaan") didirikan tanggal 16 Oktober 2014 berdasarkan Akta Notaris No. 27 oleh Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian Perusahaan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat keputusannya No. AHU-34282.40.10.2014 tanggal 13 November 2014, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 104 tanggal 30 Desember 2014.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris No. 9 tanggal 19 April 2022 dari Vita Cahyojati, S.H., M.H., Notaris di Jakarta, tentang pernyataan keputusan para pemegang saham. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.09-0006747 tanggal 20 April 2022.

Perusahaan berdomisili di Waskita Rajawali Tower, Jakarta Timur 13330. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2014.

PT Waskita Karya (Persero) Tbk adalah entitas induk dan pemegang saham pengendali Grup.

b. Entitas Anak

Perusahaan memiliki kepemilikan langsung dan tidak langsung lebih dari 50% saham pada entitas anak dan/atau mempunyai kendali atas manajemen entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

Entitas anak/ Subsidiary	Domisili/ Domicility	Jenis usaha/ Nature of business	Tahun operasi komersial/ Start of commercial operation	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Sebelum eliminasi/ Before elimination 2022		Total kepentingan non pengendali/ Non-controlling ownership
					Jumlah aset/ Total assets	Jumlah laba (rugi) periode/ tahun berjalan/ Total profit (loss) for the period/ year	
PT Waskita Fim Perkasa Realty	Pejaten, DKI Jakarta	Properti/ Property	2018	90,00%	1.329.084.382.920	14.763.406.709	69.054.769.649
PT Waskita Modern Realty	Cibitung, Jawa Barat	Properti/ Property	2018	60,00%	471.363.395.194	(3.139.263.770)	161.204.958.570
					1.800.447.778.114	11.624.142.939	230.259.728.219

Entitas anak/ Subsidiary	Domisili/ Domicility	Jenis usaha/ Nature of business	Tahun operasi komersial/ Start of commercial operation	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Sebelum eliminasi/ Before elimination 2021		Total kepentingan non pengendali/ Non-controlling ownership
					Jumlah aset/ Total assets	Jumlah laba (rugi) periode/ tahun berjalan/ Total profit (loss) for the period/ year	
PT Waskita Fim Perkasa Realty	Pejaten, DKI Jakarta	Properti/ Property	2018	60,00%	1.183.592.447.524	15.580.591.843	195.659.361.027
PT Waskita Modern Realty	Cibitung, Jawa Barat	Properti/ Property	2018	60,00%	419.131.068.814	(4.022.868.416)	162.460.664.078
					1.602.723.516.338	11.557.723.427	358.120.025.105

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Waskita Karya Realty ("the Company") was established dated October 16, 2014 based on Notarial Deed No. 27 of Fathiah Helmi, S.H., Notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-34282.40.10.2014 dated November 13, 2014, and was published in State Gazette of the Republic of Indonesia No. 104 dated December 30, 2014.

The Company's Articles of Association has been amended for several times, most recently by the Notarial Deed No. 9 on April 19, 2022 of notary Vita Cahyojati, S.H., M.H., about the statement of shareholders decision. Which has been approved by the Minister of Law and Human Rights through Decision Letter No. AHU-AH.01.09-0006747 dated April 20, 2022.

The Company is domiciled in Waskita Rajawali Tower, East Jakarta 13330. The Company started commercial operations in 2014.

PT Waskita Karya (Persero) Tbk is the parent and ultimate controlling party of the Group.

b. Subsidiaries

The Company has 50% direct and indirect ownership interest in subsidiaries and/or has control over consolidated subsidiaries management as follows:

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

PT Waskita Fim Perkasa Realti (WFPR)

WFPR didirikan pada tanggal 31 Mei 2018 berdasarkan Akta Notaris No. 122 dari Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Akta pendirian Perusahaan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat keputusannya No. AHU-0075663.AH.01.11. Tahun 2018 tanggal 31 Mei 2018.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta No. 223 tanggal 22 September 2022 dari Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris publik di Jakarta tentang pernyataan keputusan sirkuler Rapat Umum Pemegang Saham. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.09-0058201 tanggal 23 September 2022.

PT Waskita Modern Realti (WMRE)

WMRE didirikan pada tanggal 17 Mei 2018 berdasarkan Akta Notaris No. 07 dari Dewi Tenti Septi Artiany, Notaris di Jakarta. Akta pendirian Perusahaan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat keputusannya No. AHU-0069024.AH.01.11. Tahun 2018 tanggal 17 Mei 2018.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris No. 475 tanggal 31 Mei 2022 dari Tiara Vita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bekasi tentang persetujuan anggota Direksi dan Komisaris. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.09-0019573 tanggal 8 Juni 2022.

c. Bidang Usaha

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah pembangunan dan pemasaran properti dan realti.

d. Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan Komisaris dan Direksi ditetapkan berdasarkan Akta Notaris No. 15 tanggal 22 Agustus 2022 dari Vita Cahyojati, S.H. M.Hum., yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0048392 tanggal 26 Agustus 2022.

PT Waskita Fim Perkasa Realti (WFPR)

WFPR was established on May 31, 2018 based on Notarial Deed No. 122 of Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-0075663.AH.01.11 Tahun 2018 dated May 31, 2018.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 223 dated September 22, 2022 of Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., public notary in Jakarta, regarding the circular decision statement of the General Meeting of Shareholders. This amendment was acknowledged by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-AH.01.09-0058201 dated September 23, 2022.

PT Waskita Modern Realti (WMRE)

WMRE was established on May 17, 2018 based on Notarial Deed No. 07 of Dewi Tenti Septi Artiany, Notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-0069024.AH.01.11. Tahun 2018 dated May 17, 2018.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 475 dated May 31, 2022 of Tiara Vita, S.H., M.Kn., Notary in Bekasi, regarding the approval of the members of the Board of Directors and Commissioners. This amendment was acknowledged by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-AH.01.09-0019573 dated June 8, 2022.

c. The Scope of Business

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of its Activities of the Company is engaged for development and marketing of property and realty.

d. Commissioners, Directors and Employees

The composition of Commissioners and Directors were based on Notarial Deed No. 15 dated August 22, 2022 of Vita Cahyojati, S.H. M.Hum., which has been approved from the Minister of Law and Human Rights in its Decision Letter No. AHU-AH.01.09-0048392 dated August 26, 2022.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

- **PSAK 57 (Amendemen), “Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi”: Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak**

Amendemen ini mengklarifikasi biaya untuk memenuhi suatu kontrak dalam kaitannya dalam menentukan apakah suatu kontrak merupakan kontrak memberatkan.

Amendemen PSAK 57 mengatur bahwa biaya untuk memenuhi kontrak terdiri dari biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak. Biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak terdiri dari biaya inkremental untuk memenuhi kontrak tersebut (misalnya tenaga kerja langsung atau material) dan alokasi biaya lain yang berhubungan langsung untuk memenuhi kontrak (misalnya alokasi biaya penyusutan atas aset tetap yang digunakan dalam memenuhi kontrak tersebut).

- **PSAK 71 (Penyesuaian Tahunan 2020), “Instrumen Keuangan”**

PSAK 71 (Penyesuaian 2020) mengklarifikasi *fee* (imbalan) yang diakui oleh peminjam terkait penghentian pengakuan liabilitas keuangan. Dalam menentukan *fee* (imbalan) yang dibayarkan setelah dikurangi *fee* (imbalan) yang diterima, peminjam hanya memasukkan *fee* (imbalan) yang dibayarkan atau diterima antara peminjam dan pemberi pinjaman, termasuk *fee* (imbalan) yang dibayar atau diterima baik peminjam atau pemberi pinjaman atas nama pihak lain.

- **PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020), “Sewa”**

PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020) menghilangkan dari contoh ilustrasi penggantian biaya properti sewaan dari pesewa untuk mengatasi potensi kebingungan terkait perlakuan insentif sewa yang mungkin timbul karena bagaimana insentif sewa diilustrasikan dalam contoh tersebut.

b. Standar dan Amendemen Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan

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

- **PSAK 57 (Amendment), “Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets”: Onerous Contracts - Cost of Fulfilling the Contracts**

This amendment clarifies the cost of fulfilling a contract in relation to determining whether a contract is a onerous contract.

Amendments to PSAK 57 provide that the costs to fulfill the contract consist of costs directly related to the contract. Costs directly related to the contract consist of both incremental costs of fulfilling that contract (examples would be direct labor or materials) and an allocation of other costs that relate directly to fulfilling contracts (an example would be the allocation of the depreciation charge for an item of property, plant and equipment used in fulfilling the contract).

- **PSAK 71 (2020 Annual Improvements), “Financial Instruments”**

PSAK 71 (2020 Annual Improvements) clarifies fee recognized by the borrower in relation to derecognition of financial liabilities. In determining the fee to be paid after deducting the fee received, entity includes only fees paid or received between the entity (the borrower) and the lender, including fees paid or received by either the entity or the lender on the other’s behalf.

- **PSAK 73 (2020 Annual Improvements), “Leases”**

PSAK 73 (2020 Annual Improvements) removes from the example the illustration of the reimbursement of leasehold improvements by the lessor in order to resolve any potential confusion regarding the treatment of lease incentives that might arise because of how lease incentives are illustrated in that example.

b. Standard and Amendments to Standards Issued not yet Adopted

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

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

Effective for periods beginning on or after
January 1, 2023

• **PSAK 1 (Amendemen), “Penyajian Laporan Keuangan”: Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang**

Amendemen PSAK 1, “Penyajian Laporan Keuangan” mengklarifikasi bahwa kewajiban diklasifikasikan sebagai lancar atau tidak lancar, berdasarkan pada hak yang ada pada akhir periode pelaporan. Klasifikasi tidak terpengaruh oleh ekspektasi entitas atau peristiwa setelah tanggal pelaporan (misalnya penerimaan *waiver* atau pelanggaran perjanjian). Amendemen tersebut juga mengklarifikasi apa yang dimaksud PSAK 1 perihal ‘penyelesaian’ liabilitas.

Amendemen tersebut dapat memengaruhi klasifikasi liabilitas, terutama untuk entitas yang sebelumnya mempertimbangkan intensi manajemen untuk menentukan klasifikasi dan untuk beberapa liabilitas yang dapat dikonversi menjadi ekuitas.

• **PSAK 1 (Amendemen), “Penyajian Laporan Keuangan”: Pengungkapan Kebijakan Akuntansi**

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

• **PSAK 16 (Amendemen), “Aset Tetap”: Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan**

Amendemen tersebut melarang entitas untuk mengurangi biaya perolehan aset tetap dari penerimaan dari penjualan yang dihasilkan oleh aset tetap sebelum penggunaan yang diintensikan. Penerimaan atas penjualan memenuhi definisi pendapatan dan oleh karena itu harus diakui dalam laba rugi.

• **PSAK 1 (Amendment), “Presentation of Financial Statements”: Classification of Liabilities as Current or Non-current**

The narrow-scope amendments to PSAK 1, “Presentation of Financial Statements” clarify that liabilities are classified as either current or non-current, depending on the rights that exist at the end of the reporting period. Classification is unaffected by the expectations of the entity or events after the reporting date (e.g the receipt of a waiver or a breach of covenant). The amendments also clarify what PSAK 1 means when it refers to the ‘settlement’ of a liability.

The amendments could affect the classification of liabilities, particularly for entities that previously considered management’s intentions to determine classification and for some liabilities that can be converted into equity.

• **PSAK 1 (Amendment), “Presentation of Financial Statements”: Disclosure of Accounting Policies**

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

• **PSAK 16 (Amendment), “Property, Plant and Equipment”: Proceeds before Intended Use**

The amendments prohibit an entity from deducting from the cost of a property, plant and equipment the proceeds received from selling items produced by the property, plant and equipment before it is ready for its intended use. The sales proceeds would have met the revenue definition and therefore should be recognized in profit or loss.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

- **PSAK 25 (Amendemen), “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan”: Definisi Estimasi Akuntansi**

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

- **PSAK 46 (Amendemen), “Pajak Penghasilan”: Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang Timbul dari Transaksi Tunggal**

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

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

- **PSAK 74, “Kontrak Asuransi”**

PSAK 74 mengatur relaksasi beberapa ketentuan antara lain berupa penambahan pengecualian ruang lingkup, penyesuaian penyajian laporan keuangan, penerapan opsi mitigasi risiko dan beberapa modifikasi pada ketentuan transisi. PSAK 74 juga mensyaratkan pemisahan yang jelas antara pendapatan yang dihasilkan dari bisnis asuransi dengan yang berasal dari kegiatan investasi.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, dampak dari penerapan standar dan amendemen tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

- **PSAK 25 (Amendment), “Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors”: Definition of Accounting Estimates**

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

- **PSAK 46 (Amendment), “Income Taxes”: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction**

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

Effective for periods beginning on or after January 1, 2025

- **PSAK 74, “Insurance Contracts”**

PSAK 74 regulates the relaxation of several provisions, including the addition of scope exceptions, adjustments to the presentation of financial statements, application of risk mitigation options and some modifications to transitional provisions. PSAK 74 also requires a clear separation between income generated from the insurance business and from investment activities.

As at the issuance date of the consolidated financial statements, the effects of adopting these standard and amendments on the consolidated financial statements are not known nor reasonably estimable by management.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

b. Dasar Penyusunan

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

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

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

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

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas anak seperti disebutkan pada Catatan 1.b.

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 praktik untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Laporan keuangan konsolidasian Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Perusahaan dan seluruh entitas anak yang secara langsung dan tidak langsung dikendalikan oleh Perusahaan. Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal dimana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal kehilangan pengendalian.

b. Basis of Preparation

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

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

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

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

c. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and its subsidiaries as described in Note 1.b.

A subsidiary is an entity controlled by the Group, i.e. 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 the *investee*).

The existence and effect of substantive potential voting rights where the Group has the practical ability to execute (i.e. substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

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

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Entitas induk menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, penghasilan, 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 non pengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan non pengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan non pengendali 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 non-pengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan non pengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah dimana kepentingan non pengendali 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 non pengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan non pengendali);
- (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;

A parent prepares consolidated financial statements using uniform accounting policies for transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flows relating to transaction between entities of the Group are fully eliminated.

The Group attributes 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 non-controlling 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 (i.e. transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusts the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling 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 recognized directly in equity and attributed to the owners of the parent.

If the Group loses control, the Group:

- (a) Derecognizes the assets (including *goodwill*) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;
- (b) Derecognizes 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) Recognizes 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;

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

- (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.

- (e) *Reclassifies to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other SAK's, the amount recognized in other comprehensive income in relation to the subsidiary.*

d. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (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 terkait dengan entitas lain).
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

d. Transactions with Related Parties

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

- a) A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:
- i. has control or joint control over the reporting entity;
 - ii. has significant influence over the reporting entity; or
 - iii. is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- b) An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
- i. The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
 - iii. Both entities are joint ventures of the same third party.
 - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
 - v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity in itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity.
 - vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).
 - 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).

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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.

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.

e. Instrumen Keuangan

Grup mengklasifikasikan instrumen keuangan menjadi aset keuangan dan liabilitas keuangan. Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menimbulkan aset keuangan pada satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas pada entitas lain.

Klasifikasi

i. Aset keuangan

Aset keuangan diklasifikasikan pada saat pengakuan awal dan selanjutnya diukur pada (i) biaya perolehan diamortisasi, (ii) nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL"), dan (iii) nilai wajar melalui PKL ("FVOCI").

Grup mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut dipenuhi:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Grup mengklasifikasikan instrumen utang pada FVOCI jika kedua kondisi berikut dipenuhi:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

e. Financial Instruments

The Group classifies financial instruments into financial assets and financial liabilities. A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.

Classification

i. Financial assets

Financial assets are classified, at initial recognition, and subsequently measured at (i) amortized cost, (ii) fair value through profit or loss (FVTPL), or (iii) fair value through OCI (FVOCI).

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

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

The Group classifies debt instruments at FVOCI if both of the following conditions are met:

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

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Agar dapat diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI, aset keuangan harus memiliki arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Pengujian ini dikenal sebagai *solely payment of principal and interest (SPPI) testing* dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan mengacu kepada bagaimana Grup mengelola aset keuangan untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari memperoleh arus kas kontraktual, menjual aset keuangan atau keduanya.

Pada saat pengakuan awal, Grup dapat membuat pilihan yang tidak dapat dibatalkan untuk menyajikan instrumen ekuitas yang bukan dimiliki untuk diperdagangkan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Aset keuangan lainnya yang tidak memenuhi persyaratan untuk diklasifikasikan sebagai aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, diklasifikasikan sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Saat pengakuan awal Grup dapat membuat penetapan yang tidak dapat dibatalkan untuk mengukur aset yang memenuhi persyaratan untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain pada nilai wajar melalui laba rugi, apabila penetapan tersebut mengeliminasi atau secara signifikan mengurangi inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai "*accounting mismatch*").

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain.

ii. Liabilitas keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya pada pengakuan awal sebagai: (i) liabilitas keuangan diukur pada FVTPL atau (ii) liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

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

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

At initial recognition, the Group may make an irrevocable choice to present equity instruments that are not held for trading at fair value through other comprehensive income.

Other financial assets that do not meet the requirements to be classified as financial assets measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income, are classified as measured at fair value through profit or loss.

At initial recognition, the Group can make an irrevocable determination to measure assets that meet the requirements to be measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income at fair value through profit or loss, if the determination eliminates or significantly reduces the measurement or recognition inconsistencies (sometimes referred to as "accounting mismatch").

The Group's financial assets consist of cash and cash equivalents, trade receivables, and other receivables.

ii. Financial liability

The Group classifies its financial liabilities, at initial recognition, as: (i) financial liabilities at FVTPL or (ii) financial liabilities measured at amortized cost.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Liabilitas keuangan Grup terdiri dari utang usaha dan utang lain-lain, dan biaya yang masih harus dibayar yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.

The Group's financial liabilities consist of trade and other payables, and accrued expenses classified as financial liabilities at amortized cost.

Pengakuan dan Pengukuran

i. Aset keuangan

Klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal tergantung pada karakteristik arus kas kontraktual aset keuangan dan model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan tersebut. Kecuali untuk piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan dan atau saat Grup menerapkan panduan praktis, pada saat pengakuan awal Grup mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada FVTPL, biaya transaksi. Untuk piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan atau ketika Grup menerapkan panduan praktis, diukur sesuai harga transaksi seperti yang didefinisikan dalam PSAK 72.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Pengukuran aset keuangan tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

- Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi mencakup aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan, aset keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal pada nilai wajar melalui laba rugi, atau aset keuangan yang disyaratkan untuk diukur pada nilai wajarnya. Aset keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika dibeli dengan tujuan untuk dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat.

Recognition and Measurement

i. Financial assets

The classification of financial assets at initial recognition depends on the financial asset's contractual cash flow characteristics and the Group's business model for managing them. With the exception of trade receivables that do not contain a significant financing component for which the Group has applied the practical expedient, the Group initially measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at FVTPL, transactions costs. Trade receivables that do not contain a significant financing component or which the Group has applied the practical expedient are measured at the transaction price determined under PSAK 72.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the marketplace (regular way trades) are recognized on the trade date, i.e., the date that the Group commits to buy or sell the asset.

The measurement of financial assets depends on their classification as follows:

- Financial assets at fair value through profit or loss

Financial assets at fair value through profit or loss include financial assets held for trading, financial assets designated upon initial recognition at fair value through profit or loss, or financial assets mandatorily required to be measured at fair value. Financial assets are classified as held for trading if they are acquired for the purpose of selling or repurchasing in the near term.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

- Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi setelah pengakuan awal diukur menggunakan metode suku bunga efektif dan merupakan subjek penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui pada laba rugi saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau mengalami penurunan nilai.

Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

- Aset keuangan diukur FVOCI dengan fitur reklasifikasi keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen utang)

Untuk instrumen utang yang diukur pada FVOCI, pendapatan bunga, keuntungan atau kerugian selisih kurs, dan kerugian penurunan nilai diakui pada laba rugi dan dihitung dengan cara yang sama dengan aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Perubahan nilai wajar lainnya diakui pada PKL. Ketika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam PKL direklasifikasi ke laba rugi.

- Aset keuangan diukur pada FVOCI tanpa fitur reklasifikasi keuntungan dan kerugian kumulatif saat penghentian pengakuan (instrumen ekuitas).

Saat pengakuan awal, Grup dapat membuat pilihan yang tidak dapat dibatalkan untuk menyajikan dalam FVOCI perubahan nilai wajar investasi dalam instrumen ekuitas yang masuk dalam ruang lingkup PSAK 71 dan yang bukan merupakan instrumen ekuitas dimiliki untuk diperdagangkan. Pilihan ini dilakukan pada level instrumen per instrumen. Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak direklasifikasikan ke laba rugi.

- Financial assets at amortized cost (debt instruments)

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

The calculation takes into account any premium or discount on acquisition and includes transaction costs and fees that are an integral part of the effective interest rate.

- Financial assets at FVOCI with recycling of cumulative gains and losses (debt instruments)

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

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

Upon initial recognition, the Group can elect to classify irrevocably its equity investments as equity instruments designated at FVOCI when they meet the definition of equity under PSAK 71 and are not held for trading. The classification is determined on an instrument-by-instrument basis. Gains and losses on these financial assets are never recycled to profit or loss.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Dividen diakui sebagai penghasilan lainnya pada laba rugi ketika hak untuk menerima pembayaran dividen telah ditetapkan, kecuali dividen secara jelas mewakili bagian terpulihkan dari biaya investasi, di mana keuntungan tersebut dicatat dalam penghasilan komprehensif lainnya. Instrumen ekuitas yang diukur pada FVOCI tidak terpengaruh pada persyaratan penurunan nilai.	<i>Dividends are recognized as other income in the statement of profit or loss when the right of payment has been established, except when the Group benefits from such proceeds as a recovery of part of the cost of the investment, in which case such gains are recorded in other comprehensive income. Equity instruments designated at FVOCI are not subject to impairment assessment.</i>
ii. Liabilitas keuangan Instrumen keuangan yang diterbitkan atau komponen dari instrumen keuangan tersebut, yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan lain-lain, jika substansi perjanjian kontraktual mengharuskan Grup untuk menyerahkan kas atau aset keuangan lain kepada pemegang instrumen keuangan, atau jika liabilitas tersebut diselesaikan tidak melalui penukaran kas atau aset keuangan lain atau saham sendiri yang jumlahnya tetap atau telah ditetapkan. Pengukuran liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut: - Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL termasuk liabilitas keuangan untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Penentuan liabilitas keuangan untuk dapat ditetapkan diukur pada FVTPL ditentukan pada saat pengakuan awal, dan hanya jika kriteria-kriteria yang terdapat dalam PSAK 71 terpenuhi. - Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.	ii. Financial liabilities <i>Issued financial instruments or their components, which are not classified as financial liabilities at FVTPL are classified as other financial liabilities, where the substance of the contractual arrangements results in the Group having an obligation either to deliver cash or another financial asset to the holder, or to satisfy the obligation other by the exchange of a fixed amount of cash or another financial asset for a fixed number of own equity shares.</i> <i>The measurement of financial liabilities depends on their classification as follows:</i> <i>Financial liabilities at fair value through profit or loss.</i> <i>Financial liabilities at FVTPL include financial liabilities held for trading and financial liabilities designated upon initial recognition at fair value through profit or loss.</i> <i>Financial liabilities designated upon initial recognition at FVTPL are designated at the initial date of recognition, and only if the criteria in PSAK 71 are satisfied.</i> <i>Financial liabilities at amortized cost</i> <i>After initial recognition, financial liabilities are subsequently measured at cost using the effective interest method.</i>

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian hingga liabilitas dihentikan pengakuannya melalui proses amortisasi menggunakan metode suku bunga efektif. Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskon atau premi pada perolehan awal dan biaya yang merupakan bagian integral dari suku bunga efektif. Amortisasi metode suku bunga efektif diakui sebagai biaya pendanaan pada laporan laba rugi. Kategori ini umumnya berlaku untuk pinjaman berbunga dan pinjaman lainnya.

Gains and losses are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income when the liabilities are derecognized as well as through the amortization process using the effective interest method. Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fees or costs that are an integral part of the effective interest rate. The effective interest method amortization is included as finance costs in the statement of profit or loss. This category generally applies to interest-bearing loans and other borrowings.

Metode Suku Bunga Efektif

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

Effective Interest Method

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

Saling Hapus dari Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

Offsetting of Financial Instruments

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

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui cadangan untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") untuk seluruh instrumen utang yang tidak diklasifikasikan sebagai diukur pada FVTPL. ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang tertuang dalam kontrak dan seluruh arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan diterima tersebut mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perluasan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontrak.

Impairment of Financial Assets

The Group recognizes an allowance for expected credit losses (ECL) for all debt instruments not held at FVTPL. ECL are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at an approximation of the original effective interest rate. The expected cash flows will include cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

ECL diakui dalam dua tahap. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang tidak mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, pengukuran penyisihan kerugian dilakukan sejumlah ECL 12 bulan. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian dilakukan sepanjang sisa umurnya, terlepas dari waktu terjadinya *default* (sepanjang umur ECL).

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

Grup mempertimbangkan aset keuangan memenuhi definisi *default* ketika telah menunggak lebih dari 720 hari. Namun, dalam kasus-kasus tertentu, Grup juga dapat menganggap aset keuangan dalam keadaan *default* ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Grup tidak mungkin menerima arus kas kontraktual secara penuh tanpa melakukan perluasan persyaratan kredit. Piutang usaha dihapusbukukan ketika kecil kemungkinan untuk memulihkan arus kas kontraktual, setelah semua upaya penagihan telah dilakukan dan telah sepenuhnya dilakukan penyisihan.

Secara khusus, informasi berikut diperhitungkan ketika menilai apakah risiko kredit telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal: (a) indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, (b) wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok, (c) kemungkinan bahwa mereka akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan (d) di mana data yang dapat diobservasi mengindikasikan bahwa ada terukur penurunan arus kas estimasi masa mendatang, seperti perubahan tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

ECL are recognized in two stages. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECL are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL). For those credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, a loss allowance is required for credit losses expected over the remaining life of the exposure, irrespective of the timing of the default (a lifetime ECL).

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

The Group considers a financial asset in default when contractual payments are 720 days past due. However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group. Trade receivables is written off when there is low possibility of recovering the contractual cash flow, after all collection efforts have been done and have been fully provided for allowance.

In particular, the following information is taken into account when assessing whether credit risk has increased significantly since initial recognition: (a) indications that the debtors or a group of debtors is experiencing significant financial difficulty, (b) default or delinquency in interest or principal payments, (c) the probability that they will enter bankruptcy or other financial reorganization and (d) where observable data indicate that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows, such as changes in arrears or economic conditions that correlate with defaults.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Penghentian Pengakuan

i. Aset keuangan

Suatu aset keuangan, atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis, dihentikan pengakuannya pada saat:

- a. hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau
- b. Grup mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (i) secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (ii) secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Ketika Grup telah mentransfer hak untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan (*pass through arrangement*), dan secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, maupun mentransfer pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Grup terhadap aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali.

Dalam hal ini, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang ditransfer dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dimiliki Grup.

Derecognition

i. Financial assets

A financial asset, or where applicable a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets, is derecognized when:

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

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, and has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset nor transferred control of the asset, the asset is recognized to the extent of the Group's continuing involvement in the asset.

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

In that case, the Group also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kedaluwarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui sebagai laba rugi.

f. Kas dan Setara Kas

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

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

ii. Financial liabilities

A financial liability is derecognized when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

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

f. Cash and Cash Equivalents

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

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

g. Dana Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

Dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 1% pada tahun pertama, 2% pada tahun kedua, dan 3% mulai tahun ketiga dan tahun-tahun berikutnya dari total pendapatan operasional.

Dana secara khusus disisihkan untuk menutupi cadangan dan disimpan dalam rekening bank. Beban penggantian dan penambahan perlengkapan hotel merupakan pengurangan saldo dana cadangan.

h. Persediaan Hotel

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

i. Persediaan Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari bangunan apartemen yang siap dijual, tanah belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

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

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

g. Fund for Replacement of Hotel's Furniture and Fixtures

Fund for replacement of furniture and equipment is set at 1% in the first year, 2% in the second year, and 3% from third year onwards from total operating income.

The funds are specifically set aside as a reserve and deposit in bank. Expense for replacement and addition to hotel furniture and fixture is a reduction of fund balance reserves.

h. Hotel Inventories

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

i. Real Estate Assets Inventories

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

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

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

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

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

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

j. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar di muka merupakan biaya yang telah dibayar namun pembebanannya sebagian akan dilakukan pada periode yang akan datang seperti uang muka proyek.

k. Aset Tetap

Aset tetap, kecuali tanah, dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Setelah pengakuan awal, tanah dicatat pada jumlah revaluasi, yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi. Revaluasi dilakukan dengan ketentuan yang teratur untuk memastikan bahwa jumlah tercatat tidak berbeda secara material dengan jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada periode pelaporan. Frekuensi revaluasi bergantung pada perubahan nilai wajar dari aset tetap yang direvaluasi. Jika nilai wajar dari aset yang direvaluasi berbeda secara material dengan jumlah tercatatnya, maka revaluasi lanjutan disyaratkan.

The real estate development cost, which are capitalized to the real estate development project, are:

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

Cost which are allocated to projects cost are:

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

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

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

j. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are the costs which have been paid but will be charged in future periods when the benefits are received such as project in advance.

k. Property, Plant and Equipment

Property, plant and equipment, except for land, are stated at cost, less accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

After recognition as an asset, an item of land recorded at a revalued amount, being its fair value at the date of the revaluation. Revaluations shall be made with sufficient regularity to ensure that the carrying amount does not differ materially from that which would be determined using fair value at reporting period. The frequency of revaluations depends upon the changes in fair values of the items of Property, plant and equipment being revalued. When the fair value of a revalued asset differs materially from its carrying amount, a further revaluation is required.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Beberapa aset tetap mengalami perubahan nilai wajar secara signifikan dan fluktuatif sehingga perlu direvaluasi secara tahunan. Revaluasi tahunan tersebut tidak perlu dilakukan untuk aset tetap yang perubahan nilai wajarnya tidak signifikan. Sebaliknya aset tetap tersebut mungkin perlu direvaluasi setiap tiga atau lima tahun sekali.

Some items of Property, plant and equipment experience significant and volatile changes in fair value, thus necessitating annual revaluation. Such frequent revaluations are unnecessary for items of Property, plant and equipment with only insignificant changes in fair value. Instead, it may be necessary to revalue the item only every three or five years.

Jika jumlah tercatat tanah meningkat akibat revaluasi, kenaikan yang berasal dari revaluasi tanah dan bangunan diakui pada penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas pada bagian surplus revaluasi. Akan tetapi, kenaikan tersebut diakui dalam laba rugi hingga sebesar jumlah penurunan nilai aset yang sama akibat revaluasi yang pernah diakui sebelumnya dalam laba rugi.

If land's carrying amount is increased as a result of a revaluation, the increase of such land and buildings is recognized in the other comprehensive income and accumulated in equity under the heading of revaluation surplus. However, the increase shall be recognized in profit or loss to the extent that it reverses a revaluation decrease of the same asset previously recognized in profit or loss.

Jika jumlah tercatat tanah menurun akibat revaluasi, penurunan yang berasal dari revaluasi tanah dan bangunan diakui dalam laba rugi. Akan tetapi, penurunan nilai tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain sepanjang tidak melebihi saldo surplus revaluasi untuk aset tersebut. Penurunan nilai yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain tersebut mengurangi jumlah akumulasi dalam ekuitas pada bagian surplus revaluasi.

If a land's carrying amount is decreased as a result of a revaluation, the decrease of such land and buildings is recognized in profit or loss. However, the decrease shall be recognized in other comprehensive income to the extent of any credit balance existing in the revaluation surplus in respect of that asset. The decrease recognized in other comprehensive income reduces the amount accumulated in equity under the heading of revaluation surplus.

Surplus revaluasi aset tetap yang termasuk dalam ekuitas dapat dialihkan langsung ke saldo laba ketika aset tersebut dihentikan pengakuannya. Hal ini meliputi pengalihan sekaligus surplus revaluasi ketika penghentian atau pelepasan aset tersebut. Akan tetapi, sebagian surplus revaluasi tersebut dapat dialihkan sejalan dengan penggunaan aset oleh entitas. Dalam kasus tersebut, surplus revaluasi yang dialihkan ke saldo laba adalah sebesar perbedaan antara jumlah penyusutan berdasarkan nilai revaluasi aset dan jumlah penyusutan berdasarkan biaya perolehan awalnya. Pengalihan surplus revaluasi ke saldo laba tidak dilakukan melalui laba rugi.

The revaluation surplus included in equity in respect of an item of Property, plant and equipment may be transferred directly to retained earnings when the asset is derecognized. This may involve transferring the whole of the surplus when the asset is retired or disposed of. However, some of the surplus may be transferred as the asset is used by an entity. In such a case, the amount of the surplus transferred would be the difference between depreciation based on the revalued carrying amount of the asset and depreciation based on the asset's original cost. Transfers from revaluation surplus to retained earnings are not made through profit and loss.

Penyusutan, kecuali tanah tidak disusutkan, diakui dengan menggunakan metode garis lurus untuk gedung dan metode saldo menurun untuk perlengkapan kantor, perabotan dan perlengkapan setelah memperhitungkan nilai residu berdasarkan taksiran masa aset tetap sebagai berikut:

Depreciation, except for land is not depreciated, is recognized so as to write-off the cost of assets less residual values using the straight-line method for building and double declining method for office equipment, furniture and fixtures based on the estimated useful lives of the assets as follows:

	Tahun/ Years	
Bangunan	50	Building
Peralatan dan perabotan	4	Fixture and equipment
Perlengkapan kantor	4	Office equipment

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

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

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

Aset tetap yang dihentikan pengakuannya atau yang dijual nilai tercatatnya dikeluarkan dari kelompok aset tetap. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laba rugi.

When assets are retired or otherwise disposed of, their carrying values are removed from the accounts and any resulting gain or loss is reflected in profit or loss.

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

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

I. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

I. Investment in Associates and Joint Ventures

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

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

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

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

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 58, "Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan". Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam

The results of operations and assets and liabilities of associates or joint ventures are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting, except when the investment is classified as held for sale, in which case, it is accounted for in accordance with PSAK 58, "Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations". Under the equity method, an investment in an associate or a joint venture is initially recognized in the consolidated statement of financial position at

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

bagian kepemilikan Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi atau ventura bersama melebihi kepentingan Grup pada entitas asosiasi atau ventura bersama (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi bersih Grup dalam entitas asosiasi atau ventura bersama), Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

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

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

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal saat investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepemilikan dalam entitas yang sebelumnya merupakan entitas asosiasi atau ventura bersama dan sisa investasi tersebut merupakan aset keuangan, Grup mengukur

cost and adjusted thereafter to recognize the Group's share on the profit or loss and other comprehensive income of the associate or joint venture. When the Group's share of losses of an associate or a joint venture exceeds the Group's interest in that associate or joint venture (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the associate or joint venture) the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate or joint venture.

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

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

The Group discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be an associate or a joint venture, or when the investment is classified as held for sale. When the Group retains an interest in the former associate or joint venture and the retained interest is a financial asset, the Group measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

setiap sisa investasi pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 71. Selisih antara jumlah tercatat pada asosiasi atau ventura bersama pada tanggal metode ekuitas dihentikan, dan nilai wajar dari setiap bunga yang ditahan dan dihasilkan dari pelepasan sebagian kepentingan dalam asosiasi atau ventura bersama termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pada pelepasan asosiasi atau ventura bersama. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi atau ventura bersama telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

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

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

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

Grup menerapkan PSAK 71, termasuk persyaratan penurunan nilai, untuk kepentingan jangka panjang dalam entitas asosiasi atau ventura bersama ketika metode ekuitas tidak diterapkan dan yang merupakan bagian dari investasi neto pada investee. Selanjutnya, dalam menerapkan PSAK 71 untuk kepentingan jangka

fair value on initial recognition in accordance with PSAK 71. The difference between the carrying amount of the associate or joint venture at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part of interest in the associate or joint venture is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate or joint venture. In addition, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that associate or joint venture on the same basis as would be required if that associate or joint venture had directly disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that associate or joint venture would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Group reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.

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

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

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

The Group applies PSAK 71, including the impairment requirements, to long-term interests in an associate or joint venture to which the equity method is not applied and which form part of the net investment in the investee. Furthermore, in applying PSAK 71 to long-term interests, the Group does not take into account

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

Grup menerapkan PSAK 71, termasuk persyaratan penurunan nilai, untuk kepentingan jangka panjang dalam entitas asosiasi atau ventura bersama ketika metode ekuitas tidak diterapkan dan yang merupakan bagian dari investasi neto pada investee. Selanjutnya, dalam menerapkan PSAK 71 untuk kepentingan jangka panjang, Grup tidak memperhitungkan penyesuaian nilai tercatat yang disyaratkan oleh PSAK 15 (misalnya, penyesuaian nilai tercatat kepentingan jangka panjang yang timbul dari alokasi kerugian investee atau penilaian penurunan nilai berdasarkan PSAK 15).

m. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (bangunan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya. Pengakuan awal properti investasi berdasarkan biaya perolehan. Setelah pengakuan awal, Grup mengukur properti investasi sebesar nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi dicatat pada laporan laba rugi.

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

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

n. Biaya Pinjaman

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

adjustments to their carrying amount required by PSAK 15 (i.e. adjustments to the carrying amount of long-term interests arising from the allocation of losses of the investee or assessment of impairment in accordance with PSAK 15).

The Group applies PSAK 71, including the impairment requirements, to long-term interests in an associate or joint venture to which the equity method is not applied and which form part of the net investment in the investee. Furthermore, in applying PSAK 71 to long-term interests, the Group does not take into account adjustments to their carrying amount required by PSAK 15 (i.e. adjustments to the carrying amount of long-term interests arising from the allocation of losses of the investee or assessment of impairment in accordance with PSAK 15).

m. Investment Properties

Investment properties are properties (building) held to earn rentals or for capital appreciation or both. Initial recognition of investment property based on acquisition cost. After initial recognition, the Group measure the investment property at fair value. Gain or loss arising from changes on fair value of investment property recorded in statement of profit or loss.

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

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

n. Borrowing Costs

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

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

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

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

o. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan

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

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

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

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3e.

p. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Selisih antara harga pengalihan yang timbul dari pengalihan aset, utang, saham atau bentuk instrumen kepemilikan lainnya dengan nilai buku transaksi dalam rangka restrukturisasi antara entitas sepengendali diakui sebagai "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali". Akun ini disajikan sebagai bagian dari tambahan modal disetor dan tidak diakui ke laba rugi.

o. Impairment of Non-Financial Assets

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

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

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

Accounting policy for impairment of financial assets is discussed in Note 3e.

p. Business Combination of Entities Under Common Control

The difference between the transfer price and book value of assets, liabilities, shares or other forms of ownership instruments in a restructuring transaction between entities under common control is recorded as "Business Combination of Entities Under Common Control". This account is presented as part of additional paid-in capital and its not recycled to profit or loss.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

q. Provisi

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

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

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

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Penjualan Real Estat

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

Pendapatan dari penjualan rumah, rumah toko, apartemen, perkantoran dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kaveling diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*).

Pendapatan Hotel

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

Pendapatan dari penyewaan ruangan diakui pada saat manfaat penyewaan dinikmati pelanggan yaitu pada tahun terjadinya pemanfaatan ruangan yang disewa. Pembayaran atas pendapatan sewa yang mendahului saat pemanfaatannya diakui sebagai pendapatan diterima di muka. Pendapatan jasa diakui saat jasa telah diberikan.

q. Provisions

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

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

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

r. Revenue and Expense Recognition

Real Estate Revenue

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

Revenues from sale of houses, shophouses, apartments, offices and other buildings of the same type, including the land, shall be recognized using the full accrual method.

Hotel Revenues

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

Revenue from leasing space is recognized when the benefits of the lease are utilized by the customer, namely in the year in which the leased space is utilized. Payments for rental income that are preceded by the time it is utilized are recognized as unearned revenue. Service revenues are recognized when the services are rendered.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Pendapatan Bunga

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

s. Pajak Penghasilan

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

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

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

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

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku dalam periode ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan 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.

Interest Revenue

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

s. Income Tax

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

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

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

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

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

The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the 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 their assets and liabilities.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

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

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas entitas kena pajak yang sama atau entitas kena pajak yang berbeda yang memiliki intensi 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 diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

t. Liabilitas Imbalan Kerja

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 insentif.

Imbalan Pascakerja

Imbalan pascakerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang - Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

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

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

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or different taxable entities when there is an intention to settle its current tax assets and current tax liabilities 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.

t. Employee Benefit Liabilities

Short-term employee benefit are recognized when an employee has rendered service during accounting period, at undiscounted amount of short-term employee benefits expected to be paid in exchange for that service.

Short-term employee benefit include such as wages, salaries, bonus and incentive.

Post-Employee Benefit

Post-employment benefit such as retirement, severance and service payments are calculated based on Undang - Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

The Group recognizes the amount of the net defined benefit liability at the present value of reporting period less 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.

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruksi yang timbul dari praktik informal entitas.

The Group not only record for its legal obligation under the formal terms of defined benefit plan, but also for any constructive obligation that arises from the entity's informal practices.

Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, serta bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti diakui dalam laba rugi.

Current service cost, past service cost and gain or loss on settlement, and net interest on the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit or loss.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbalan hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

The remeasurement of the net defined benefit liabilities (assets) comprises actuarial gains and losses, the return on plan assets and any change in effect of the assets are recognized in other comprehensive income.

Pesangon

Termination Benefit

Grup mengakui pesangon sebagai liabilitas dan beban pada tanggal yang lebih awal antara:

The Group recognized liability and expense for termination benefits at the earlier of the following dates:

- (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.

- (a) *When the Group no longer can withdraw the offer of those benefits; and*
- (b) *When the Group recognizes costs for a restructuring within the scope of PSAK No. 57 and involves payment of termination benefits.*

Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Other Long-Term Employee Benefit

Imbalan jangka panjang lain seperti cuti berimbalan jangka panjang dan dihitung dengan metode *projected unit credit* dan didiskontokan ke nilai kini.

Other long-term benefits such as long service leave and calculated using the projected unit credit method and discounted to present value.

u. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing

u. Foreign Currency Transactions and Translation

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Dalam penyusunan laporan keuangan setiap entitas individual grup, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi.

In preparing the financial statements of each individual group entity, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the rates of exchange prevailing at the dates of the transactions.

Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos non moneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Non moneter yang diukur dalam biaya historis dalam valuta asing tidak dijabarkan kembali.

At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at that date. Non-monetary item carried at fair value that are denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not retranslated.

Selisih kurs atas pos moneter diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya, kecuali untuk:

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

- Selisih kurs atas pinjaman valuta asing yang berkaitan dengan aset dalam konstruksi untuk penggunaan yang produktif di masa depan, termasuk dalam biaya perolehan aset tersebut Ketika dianggap sebagai penyesuaian atas biaya bunga atas pinjaman dalam valuta asing;
- Selisih kurs atas transaksi yang ditetapkan untuk tujuan lindung nilai risiko valuta asing tertentu; dan
- Selisih kurs atas pos moneter piutang atau utang dari kegiatan usaha luar negeri yang penyelesaiannya tidak direncanakan atau tidak mungkin terjadi (karenanya membentuk bagian dari investasi bersih dalam kegiatan usaha luar negeri), yang pada awalnya diakui pada penghasilan komprehensif lain dan direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi pada pembayaran kembali pos moneter.
- Selisih nilai tukar yang muncul dari penjabaran kembali pos-pos non moneter, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Untuk pos-pos non moneter tersebut, setiap keuntungan atau kerugian dari komponen pertukaran tersebut juga diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

- *Foreign exchange differences on foreign currency borrowings relating to assets under construction for future productive use, which are included in the cost of those assets when they are regarded as an adjustment to interest costs on those foreign currency borrowing;*
- *Foreign exchange differences on transaction entered into in order to hedge certain foreign currency risks; and*
- *Foreign exchange differences on monetary items receivable from or payable to a foreign operation for which settlement is neither planned nor likely to occur (therefore forming part of the net investment in the foreign operation), which are recognized initially in other comprehensive income and reclassified from equity to profit or loss on repayment of the monetary items.*
- *Exchange differences arising on the retranslation of non-monetary items carried at fair value, of which gains and losses are recognized in other comprehensive income. For such non-monetary items, any exchange component of that gain or loss also recognized in other comprehensive income.*

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**4. Pertimbangan Kritis Akuntansi dan Sumber
Estimasi Ketidakpastian**

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

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

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

Tidak terdapat pertimbangan kritis, selain dari estimasi yang telah diatur, dimana Direksi telah membuat suatu proses penerapan kebijakan akuntansi Grup dan memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan.

Sumber Estimasi Ketidakpastian

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

a. Perhitungan Cadangan Kerugian

Saat mengukur ECL, Grup menggunakan informasi masa depan yang wajar dan dapat didukung, yang didasarkan pada asumsi untuk pergerakan masa depan dari berbagai pendorong ekonomi dan bagaimana penggerak ini akan saling mempengaruhi.

Loss given default adalah estimasi kerugian yang timbul karena gagal bayar. Perhitungan didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual terutang dan yang diharapkan akan diterima, dengan mempertimbangkan arus kas dari agunan dan peningkatan kredit integral.

**4. Critical Accounting Judgments and Key Sources
of Estimation Uncertainty**

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

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

Critical Judgments in Applying Accounting Policies

There is no the critical judgments, apart from those involving estimations, that the Directors have made in the process of applying the Group accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognized in the financial statements.

Key Sources of Estimation Uncertainty

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

a. Calculation of Loss Allowance

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Probability of default merupakan input utama dalam mengukur ECL. *Probability of default* adalah perkiraan kemungkinan gagal bayar selama jangka waktu tertentu, yang penghitungannya mencakup data historis, asumsi, dan ekspektasi kondisi masa depan.

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

b. Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap

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

b. Estimated Useful Lives of Property, Plant and Equipment

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

Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset.

The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset.

Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

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

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

Nilai tercatat aset tetap diungkapkan dalam Catatan 16.

The carrying amounts of Property, plant and equipment are disclosed in Note 16.

c. Estimasi Masa Sewa

Dalam mengestimasi masa sewa dari masing-masing perjanjian sewa, manajemen mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang memberikan insentif ekonomik untuk mengeksekusi opsi perpanjangan, atau untuk tidak mengeksekusi opsi penghentian, termasuk perubahan fakta atau keadaan yang diekspektasi dari tanggal permulaan hingga tanggal eksekusi opsi. Opsi perpanjangan (atau periode setelah opsi penghentian) hanya diperhitungkan dalam masa sewa jika sewa cukup pasti akan diperpanjang (atau tidak dihentikan).

c. Estimation of Lease Term

When estimating the lease term of the respective lease arrangement, management considers all facts and circumstances that create an economic incentive to exercise an extension option, or not to exercise a termination option, including any expected changes in facts and circumstances from the commencement date until the exercise date of the option. Extension options (or periods after termination options) are only included in the lease term if the lease is reasonably certain to be extended (or not terminated).

Jika terjadi suatu peristiwa yang signifikan atau perubahan kondisi yang signifikan yang berdampak terhadap penilaian ini dan berada dalam kendali penyewa, penilaian di atas akan direviu lebih lanjut.

If a significant event or a significant change in circumstances occurs which affects this assessment and that is within the control of the lessee, the above assessment will be reviewed further.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

5. KAS DAN SETARA KAS

	2022	2021
Kas	421.460.438	783.813.409
Bank		
Pihak berelasi (Catatan 36)		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	14.599.277.104	20.165.468.633
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.722.570.629	15.104.564.357
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.292.747.017	938.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	606.030.941	932.105.274
Jumlah pihak berelasi	20.220.625.691	36.203.076.264
Pihak ketiga		
PT Bank Central Asia Tbk	1.784.892.920	10.249.621.048
PT Bank Maybank Tbk	1.294.367.436	12.326.293
PT Bank UOB Indonesia	368.774.036	43.857.716
PT Bank CIMB Niaga Tbk	230.518.185	--
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	125.972.432	105.877.114
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	52.027.430	1.111.555.158
PT Bank Mestika Tbk	33.842.263	33.842.263
PT Bank OCBC NISP Tbk	29.271.872	1.030.836.989
PT Bank Bukopin Tbk	5.413.977	5.838.977
PT Bank Mega Tbk	5.029.264	5.583.921
PT Bank Permata Tbk	4.479.712	5.159.712
PT BPR Inti Dana Sukses Makmur	3.200.000	--
Jumlah pihak ketiga	3.937.789.527	12.604.499.191
Sub jumlah	24.158.415.218	48.807.575.455
Deposito berjangka		
Pihak berelasi (Catatan 36)		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.000.000.000	36.000.000.000
Pihak ketiga		
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	--	5.000.000.000
Sub jumlah	3.000.000.000	41.000.000.000
Jumlah	27.579.875.656	90.591.388.864
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	--	(2.044.679.425)
Jumlah - Bersih	27.579.875.656	88.546.709.439
Deposito berjangka		
Tingkat suku bunga deposito berjangka per tahun (%)	5.50% - 7.50%	5.50% - 7.50%
Jangka waktu	1 Bulan/ Month	1 Bulan/ Month

Perusahaan mempunyai dana cadangan dan provisi biaya (Catatan 22) untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 1% pada tahun pertama, 2% pada tahun kedua, dan 3% mulai tahun ketiga dan tahun-tahun berikutnya dari total pendapatan operasional. Dana secara khusus disisihkan sebagai cadangan dan disimpan dalam rekening bank pada tahun 2021.

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash on hand	
Cash in banks	
Related parties (Note 36)	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
Total related parties	
Third parties	
PT Bank Central Asia Tbk	
PT Bank Maybank Tbk	
PT Bank UOB Indonesia	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	
PT Bank Mestika Tbk	
PT Bank OCBC NISP Tbk	
PT Bank Bukopin Tbk	
PT Bank Mega Tbk	
PT Bank Permata Tbk	
PT BPR Inti Dana Sukses Makmur	
Total third parties	
Sub total	
Time deposits	
Related parties (Note 36)	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
Third parties	
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	
Sub total	
Total	
Fund for replacement of hotels furniture and fixture	
Total - Net	
Time deposits	
Interest rate of time deposits per annum (%)	
Due period	

The Company has fund and provision expenses (Note 22) for replacement of hotel's furniture and fixtures is set at 1% in the first year, 2% in the second year, and 3% from third year onwards from total operating income. The funds are specifically set aside as a reserve and deposit in bank in 2021.

6. BANK YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

	2022	2021
Pihak berelasi (Catatan 36)		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	26.052.453.181	7.960.006.289
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.313.516.716	1.295.486.700
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	710.260.376	--
Sub jumlah	30.076.230.273	9.255.492.989
Pihak ketiga		
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	100.161.670.572	--
PT Bank OCBC NISP Tbk	7.472.195.589	2.479.426.254
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	1.229.986.112	--
PT Bank CIMB Niaga Tbk	3.740.645.223	--
PT Bank Maybank Tbk	4.245.295.570	--
PT Bank Mestika Tbk	1.170.223.401	--
PT Bank Permata Tbk	1.444.257.081	--
PT Bank UOB Indonesia	2.392.526.782	--
Sub jumlah	121.856.800.330	2.479.426.254
Jumlah	151.933.030.603	11.734.919.243

Related parties (Note 36)	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
Sub total	
Third parties	
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	
PT Bank OCBC NISP Tbk	
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	
PT Bank Maybank Tbk	
PT Bank Mestika Tbk	
PT Bank Permata Tbk	
PT Bank UOB Indonesia	
Sub total	
Total	

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

7. PIUTANG USAHA

	2022	2021
Pelanggan Solterra	25.022.978.395	7.840.389.067
Pelanggan Teraskita Hotel dan Office	18.430.843.908	18.207.848.776
Pelanggan Nines	6.710.510.812	1.100.812.745
Pelanggan The Reiz Condo	394.797.744	13.602.265.475
Jumlah	50.559.130.859	40.751.316.063

Piutang usaha Grup merupakan penjualan unit apartemen Vasaka The Reiz Condo, Vasaka Solterra dan Vasaka Nines diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) yaitu setelah penandatanganan akta jual beli untuk penjualan tunai dan setelah akad kredit untuk penjualan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank.

Piutang usaha hotel merupakan tagihan kepada tamu hotel.

Seluruh umur piutang usaha Grup kepada pihak ketiga kurang dari 1 tahun.

Semua piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

Tidak terdapat piutang usaha kepada pihak berelasi.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha dapat tertagih sehingga tidak perlu membentuk cadangan piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

7. ACCOUNT RECEIVABLES

Customers from Solterra
Customers from Teraskita Hotel & Office
Customers from Nines
Customers from The Reiz Condo
Total

Accounts receivable of Group's represents receivables related sales of apartment unit of Vasaka The Reiz Condo, Vasaka Solterra and Vasaka Nines are recognized under the full accrual method, after the signing of the deed of sale and purchase for sale of cash and after credit agreement for sale through the Housing Loan (KPR) from the Bank.

Hotel trade receivables bills to hotel guests.

The aging of all trade accounts receivables to third parties less than 1 year.

All account receivables are in Rupiah.

There is no account receivables to related party.

The Group's management believes that accounts receivable is collectible, thus, allowance for impairment losses is not considered necessary as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

8. PIUTANG LAIN-LAIN

	2022	2021
<u>Pihak berelasi:</u>		
KSO WKR - Darmo Permai	317.004.170.877	284.777.360.621
KSO Waskita - Vision First	26.815.577.173	5.192.000.000
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	17.584.101.384	--
KSO WKR - Makaland	3.016.820.000	--
KSO WKR - Dalawa	1.027.358.700	1.027.358.700
KSO WKR - RNI	605.742.706	3.600.000.000
KSO Waskita Trinita	86.546.326	15.381.664
KSO WKR - Graha Jasa Ekatama	--	3.535.360.696
Sub jumlah	366.140.317.166	298.147.461.681
<u>Pihak ketiga:</u>		
KSO WKR - Asiana Senopati	300.677.369.863	245.586.657.534
PT Dafam Hotel Management	--	6.626.587.598
Lain-lain (dibawah Rp 500 juta)	7.424.637.741	5.126.803.257
<u>Dikurangi:</u>		
Cadangan kerugian penurunan nilai piutang	(4.987.209.678)	--
Sub jumlah	303.114.797.926	257.340.048.389
Jumlah	669.255.115.092	555.487.510.070

Related parties:
KSO WKR - Darmo Permai
KSO Waskita - Vision First
PT Waskita Karya (Persero) Tbk
KSO WKR - Makaland
KSO WKR - Dalawa
KSO WKR - RNI
KSO Waskita Trinita
KSO WKR - Graha Jasa Ekatama
Sub total

Third parties:
KSO WKR - Asiana Senopati
PT Dafam Hotel Management
Others (below Rp 500 million)
Less:
Allowance for impairment losses on receivables
Sub total
Total

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

KSO WKR - Asiana Senopati

Pada tanggal 11 April 2019, Perusahaan membuat perjanjian pengakhiran kerja sama operasi dengan PT Asiana Senopati atas Proyek KSO WKR – Asiana Senopati dengan Akta Notaris oleh Ariani L. Rachim No. 002 tanggal 12 Desember 2019 dan menyetujui hak dan kewajibannya untuk mengembalikan investasinya masing-masing dan PT Asiana Senopati mengakui utang atas pengembalian investasi.

KSO WKR - Darmo Permai

Piutang KSO WKR - Darmo Permai ini merupakan piutang terhadap KSO WKR – Darmo Permai sebesar Rp 172.500.000.000 dengan perjanjian No. 003/P.WKR/2017, Perusahaan juga mempunyai hak pengembalian uang atas penyeteroran PPN Masukan pada saat akuisisi tanah perusahaan ke KSO sebesar Rp 21.731.737.500 dan penggantian biaya operasional KSO WKR – Darmo Permai sebesar Rp 122.772.433.377 pada 2022 dan 66.061.481.668 pada 2021.

Nilai atas cadangan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain sebesar Rp 4.987.209.678 pada 31 Desember 2022.

Manajemen berpendapat bahwa cadangan penurunan nilai piutang lain-lain adalah cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang tersebut. Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha.

9. UANG MUKA

Uang muka lancar merupakan uang muka proyek yang diberikan kepada subkontraktor pada proyek masing-masing sebesar Rp 8.535.984.608 dan Rp 7.245.885.467 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

10. BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Biaya dibayar di muka merupakan biaya praoperasional dari proyek yang belum dilakukan atau masih dalam tahap inisiasi masing-masing sebesar Rp 11.097.802.028 dan Rp 5.192.364.762 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

KSO WKR - Asiana Senopati

On April 11, 2019, the Company entered into final joint operation agreement with PT Asiana Senopati regarding project KSO WKR – Asiana Senopati with Notary Notarial Deed No. 002 by Ariani L. Rachim dated December 12, 2019 agree right and obligation to return their each investment and PT Asiana Senopati disclaim their obligation to WKR.

KSO WKR - Darmo Permai

The receivable of KSO WKR - Darmo Permai is receivable from KSO WKR - Darmo Permai amount Rp 172,500,000,000 with the agreement No. 003/P.WKR/2017, the Company have right to get reimbursement from VAT in when acquisition land the company to joint venture amount Rp 21,731,737,500, and reimbursement of operational expense in KSO WKR - Darmo Permai amount Rp 122,772,433,377 in 2022 and Rp 66,061,481,668 in 2021.

Allowance for impairment losses on other receivable amounted to Rp 4,987,209,678 as of December 31, 2022.

The management believes that allowance for impairment losses of trade accounts receivable to are sufficient to cover the possible losses on uncollectible receivables. The management also believes that there is no significant risk concentrated in accounts receivable.

9. ADVANCES

Advances current portion consist of cost of project to subcontractors of project amounting Rp 8,535,984,608 and Rp 7,245,885,467 as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

10. PREPAYMENTS

Prepayments consists of preoperational cost from future project or initiation step of project amounting Rp 11,097,802,028 and Rp 5,192,364,762 as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

11. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

	2022	2021	
Pajak Pertambahan Nilai	65.897.040.359	81.119.454.294	Value Added Tax
Pasal 4 (2) - Final	18.395.208.545	17.938.649.843	Article 4 (2) - Final
Jumlah	84.292.248.904	99.058.104.137	Total

b. Utang Pajak

	2022	2021	
Pajak Pertambahan Nilai	10.952.892.914	--	Value Added Tax
Pajak penghasilan final			Final income tax
Pasal 4 (2) - Final	6.593.207.480	9.954.840.243	Article 4 (2) - Final
Pasal 21	1.323.209.205	1.192.971.368	Article 21
Pasal 23	495.044.016	180.412.151	Article 23
Pasal 29			Article 29
Perusahaan	2.346.960.000	--	Company
Entitas anak	293.013.841	50.610.354	Subsidiary
Jumlah	22.004.327.456	11.378.834.116	Total

c. Beban Pajak Penghasilan

Beban pajak Grup adalah sebagai berikut:

c. Income Tax Expense

Tax expenses of the Group consist of the following:

	2022	2021	
Beban pajak kini			Current tax expense
Perusahaan	2.346.960.000	--	Company
Entitas anak	293.013.841	50.610.355	Subsidiary
Beban pajak tangguhan	1.253.906.964	260.837.000	Deferred tax expense
Jumlah	3.893.880.805	311.447.355	Total

Pajak Kini

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2020 yang menetapkan, antara lain, penurunan tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap dari semula 25% menjadi 22% untuk tahun pajak 2020 dan seterusnya, serta pengurangan lebih lanjut tarif pajak sebesar 3% untuk wajib pajak dalam negeri yang memenuhi persyaratan tertentu.

Tarif pajak yang baru tersebut akan digunakan sebagai acuan untuk pengukuran aset dan liabilitas pajak kini dan tangguhan mulai sejak tanggal berlakunya peraturan tersebut yaitu 31 Maret 2020.

Current Tax

On March 31, 2020 the Government issued a Government Regulation in lieu of the Law of the Republic of Indonesia Number 1 Year 2020 which stipulates, among others, reduction to the tax rates for corporate income tax payers and permanent establishments entities from previously 25% to become 22% for fiscal years 2020 and onwards, and further reduction of 3% for corporate income tax payers that fulfill certain criteria.

The new tax rates will be used as reference to measure the current and deferred tax assets and liabilities starting from the enactment date of the new regulation on March 31, 2020.

PT WASKITA KARYA REALTY DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WASKITA KARYA REALTY AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak berdasarkan laporan laba (rugi) dan penghasilan komprehensif lain dan penghasilan kena pajak adalah sebagai berikut:

A reconciliation between profit before tax per statements of profit (loss) and other comprehensive income and taxable income are follows:

	2022	2021	
Laba sebelum pajak	15.281.171.525	10.602.243.717	Profit before tax
<u>Dikurangi:</u>			<u>Less:</u>
Laba entitas anak	(11.624.142.939)	(11.557.723.427)	Profits of subsidiaries
Koreksi Fiskal			Fiscal Correction
Beban pegawai	23.342.164.202	20.664.202.435	Employee expenses
Beban kesejahteraan pegawai	118.748.618	275.200.620	Welfare employee expenses
Beban kendaraan	779.289.348	1.102.221.930	Vehicle expenses
Beban representasi	1.190.976.672	259.750.581	Representation expenses
Beban dari pendapatan final	104.559.275.350	104.103.774.688	Expense from final revenue
Beban pajak	2.156.390.695	2.904.950.728	Tax expenses
Laba / rugi entitas ventura bersama	(6.847.079.474)	(11.328.036.396)	Gain / loss from joint venture
Beban penyusutan	(2.532.743.120)	3.673.293.477	Depreciation expenses
Surplus revaluasi	--	(7.394.044.830)	Revaluation surplus
Lainnya	20.909.470.824	14.266.259.262	Others
Dikurangi pendapatan yang sudah dikenakan pajak final			Less income subject to final tax
Pendapatan bunga	(552.749.584)	(2.100.764.443)	Interest income
Pendapatan final	(124.042.445.058)	(128.636.606.518)	Final revenue
Jumlah	19.081.298.473	(2.209.798.466)	Total
Laba (rugi) kena pajak	22.738.327.059	(3.165.278.176)	Taxable income (loss)
Kompensasi rugi fiskal	(12.069.929.913)	--	Fiscal loss carried forward
Laba kena pajak (dibulatkan)	10.668.000.000	--	Taxable income (rounded)
Taksiran utang pajak penghasilan	2.346.960.000	--	Estimated income tax payable

d. Pajak Tangguhan

Rincian dari liabilitas pajak tangguhan Grup adalah sebagai berikut:

d. Deferred Tax

The details of the Group's deferred tax liabilities are as follows:

	1 Januari / January 1, 2021	Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan komprehensif lain/ Credited to other comprehensive income	31 Desember / December 31, 2021	Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan komprehensif lain/ Credited to other comprehensive income	31 Desember / December 31, 2022	
Liabilitas pajak tangguhan:						Deferred tax liabilities:
Perbedaan waktu antara penyusutan komersial dan fiskal	4.562.180.528	284.505.691	4.846.686.219	1.253.906.964	6.100.593.183	Timing difference depreciation method between commercial and fiscal
Liabilitas pajak tangguhan	4.562.180.528	284.505.691	4.846.686.219	1.253.906.964	6.100.593.183	Deferred tax liabilities

12. PERSEDIAAN HOTEL

Persediaan hotel merupakan perlengkapan operasi hotel sebesar Rp 4.479.753.442 dan Rp 5.009.661.168 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Tidak terdapat cadangan kerugian penurunan nilai untuk persediaan hotel karena manajemen berkeyakinan bahwa nilai tercatat persediaan dapat terpulihkan seluruhnya sehingga tidak diperlukan penyisihan untuk penurunan nilai persediaan hotel.

12. HOTEL INVENTORIES

Hotel inventories are hotel operating equipment amounted to Rp 4,479,753,442 and Rp 5,009,661,168 as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

No allowance for decline in value was provided for hotel inventories since the management believes that carrying value of hotel inventories can be recovered entirely so it is not necessary to make allowance for obsolescent hotel inventories.

PT WASKITA KARYA REALTY DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WASKITA KARYA REALTY AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. INVESTASI PADA VENTURA BERSAMA

Rincian investasi pada ventura bersama pihak berelasi sebagai berikut:

13. INVESTMENT IN JOINT VENTURES

The details of investment in joint ventures related parties are as follows:

2022							
Proyek/ Project	Persentase/ Percentage	Saldo awal/ Beginning balance	Setoran/ Placement	(Penarikan)/ koreksi/ reklasifikasi (Withdrawal)/ correction/ reclassification	Pengakuan laba (rugi)/Gain (losses) recognition	Saldo akhir/ Ending balance	
KSO WKR - Asiana Senopati	Two Senopati	51,00%	4.598.428	--	(4.598.428)	--	--
KSO WKR - Darmo Permai	88 Avenue	51,00%	298.620.989.635	--	(9.302.888.786)	7.760.453.395	297.078.554.244
KSO WKR - Sirius	Yukata Suites	50,80%	131.195.957.059	--	(1.100.000.000)	(2.320.588.392)	127.775.368.667
KSO WKR - Dalawa	Zallaka - Batu Tumpeng	51,00%	64.545.360.861	--	845.346.928	--	65.390.707.789
KSO WKR - Permata Hijau	Apartemen Permata Hijau	70,00%	50.833.311.865	--	(7.950.153.378)	43.761.365	42.926.919.852
KSO WKR - GJE	Apartemen Pejaten	60,00%	291.033.379	--	--	--	291.033.379
KSO WKR - RNI	RNI Office Park	--	261.599.314.274	--	3.600.000.000	1.363.453.106	266.562.767.380
Jumlah/Total			807.090.565.501	-	(13.912.293.664)	6.847.079.474	800.025.351.311

2021							
Proyek/ Project	Persentase/ Percentage	Saldo awal/ Beginning balance	Setoran/ Placement	(Penarikan)/ koreksi/ (Withdrawal)/correction	Pengakuan laba (rugi)/Gain (losses) recognition	Saldo akhir/ Ending balance	
KSO WKR - Asiana Senopati	Two Senopati	51,00%	4.598.428	--	--	--	4.598.428
KSO WKR - Darmo Permai	88 Avenue	51,00%	294.465.855.226	--	--	4.155.134.409	298.620.989.635
KSO WKR - Sirius	Yukata Suites	50,80%	124.414.563.464	--	--	6.781.393.595	131.195.957.059
KSO WKR - Dalawa	Zallaka - Batu Tumpeng	51,00%	64.545.360.861	--	--	--	64.545.360.861
KSO WKR - Permata Hijau	Apartemen Permata Hijau	70,00%	50.773.845.000	--	--	59.466.865	50.833.311.865
KSO WKR - GJE	Apartemen Pejaten	60,00%	291.033.379	--	--	--	291.033.379
KSO WKR - RNI	RNI Office Park	--	267.913.767.263	--	(6.646.494.516)	332.041.527	261.599.314.274
Jumlah/Total			802.409.023.621	-	(6.646.494.516)	11.328.036.396	807.090.565.501

14. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

14. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES

	2022	2021	
Persediaan real estat siap untuk dijual dan porsi jangka pendek :			Real estate inventories are ready to sale and current portion :
Vasaka Solterra	1.198.536.000.796	1.063.851.181.713	Vasaka Solterra
Vasaka Nines	943.122.602.885	945.438.533.840	Vasaka Nines
Vasaka Bali	732.625.310.459	649.162.135.125	Vasaka Bali
Vasaka The Reiz Condo	117.700.727.069	162.325.882.768	Vasaka The Reiz Condo
Brooklyn	27.077.236.668	27.078.920.767	Brooklyn
Total porsi jangka pendek	3.019.061.877.877	2.847.856.654.213	Total current portion
Persediaan real estat dalam pengembangan dan porsi jangka panjang :			Real estate inventories under development and long-term portion :
Modemland	455.236.617.187	380.446.720.912	Modemland
Jumlah	3.474.298.495.064	3.228.303.375.125	Total

Persediaan aset real estat merupakan bangunan apartemen yang siap dijual, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan yang sedang dikonstruksi.

The inventory of real estate assets represents apartment units ready for sale, land under development and buildings under constructions.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset real estat pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset real estat.

Based on the review of real estate assets at the end of the period, management believes that there is no decline in the value of real estate assets.

15. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Investasi pada entitas asosiasi pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah atas kepemilikan Perusahaan pada PT Hotel Karya Indonesia sebesar 25%.

15. INVESTMENT IN ASSOCIATES

Investments in associates as of December 31, 2022 and 2021 are the Company's 25% ownership in PT Hotel Karya Indonesia.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Mutasi investasi pada entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebagai berikut:

Movements of investment in associate entities as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

	2022	2021	
Saldo awal	15.944.464.191	15.873.138.272	Beginning balance
Penambahan (pengurangan)	--	--	Addition (deduction)
Laba (rugi)	67.784.860	71.325.919	Profit (loss)
Saldo akhir	16.012.249.051	15.944.464.191	Ending balance

PT Hotel Karya Indonesia (HKI)

PT Hotel Karya Indonesia (HKI)

Perusahaan memiliki penyertaan sebesar 25% dari modal HKI (entitas asosiasi) atau sebesar Rp 15.525.000.000 berdasarkan Akta Notaris Cintya Ayu Rishanty, S.H., M.Kn., No. 10 tanggal 29 Oktober 2018. Akta Notaris ini telah mendapat pengesahan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0053574.AH.01.01 Tahun 2018 tanggal 9 November 2018 atau sebesar Rp 15.525.000.000.

The Company owns investments of 25% in HKI (associate entity) amounted to Rp 15,525,000,000 based on Notarial Deed No. 10 dated October 29, 2018 of notary Cintya Ayu Rishanty, S.H., M.Kn.. This Notarial Deed has been approved by The Minister of Law and Human Rights through its decision letter No. AHU-0053574.AH.01.01 Year 2018 dated November 9, 2018 or amounted to Rp 15,525,000,000.

Sumber dana atas penyertaan ini adalah tambahan setoran modal dari entitas induk (Catatan 30b).

The funds for this investment in associate comes from additional paid-in capital from the parent entity (Note 30b).

16. ASET TETAP

16. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

2022					
Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition/	Reklasifikasi/ Reclassification	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan					Acquisition costs
Tanah	107.168.550.992	--	--	107.168.550.992	Land
Bangunan	155.474.845.797	--	--	155.474.845.797	Building
Peralatan dan perabotan	3.122.854.054	240.652.841	--	3.363.506.895	Fixture and equipment
Perlengkapan kantor	23.840.672.979	(240.652.841)	--	25.737.338.139	Office equipment
Jumlah	289.606.923.822	2.137.318.001	--	291.744.241.823	Total
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Bangunan	(21.053.881.049)	(3.728.115.148)	4.866.452.337	--	Building
Peralatan dan perabotan	(2.382.165.928)	(649.025.642)	(253.422.366)	--	Fixture and equipment
Perlengkapan kantor	(8.087.027.253)	(3.408.040.538)	(4.613.029.971)	--	Office equipment
Jumlah	(31.523.074.230)	(7.785.181.328)	--	(39.308.255.558)	Total
Nilai tercatat	258.083.849.592			252.435.986.265	Carrying values

2021					
Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition/	Surplus revaluasi/ Surplus revaluation	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan					Acquisition costs
Tanah	97.102.137.508	--	10.066.413.484	--	Land
Bangunan	134.686.499.024	--	20.788.346.773	--	Building
Peralatan dan perabotan	3.032.385.554	90.468.500	--	3.122.854.054	Fixture and equipment
Perlengkapan kantor	19.498.821.529	4.341.851.450	--	23.840.672.979	Office equipment
Jumlah	254.319.843.615	4.432.319.950	30.854.760.257	289.606.923.822	Total
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Bangunan	(12.634.888.342)	(8.418.992.707)	--	--	Building
Peralatan dan perabotan	(2.232.011.435)	(150.154.493)	--	--	Fixture and equipment
Perlengkapan kantor	(5.601.491.841)	(2.485.535.412)	--	--	Office equipment
Jumlah	(20.468.391.618)	(11.054.682.612)	--	--	Total
Nilai tercatat	233.851.451.997			258.083.849.592	Carrying values

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Beban penyusutan dialokasi seluruhnya dialokasikan ke beban administrasi dan umum (Catatan 34).

Berdasarkan Penilaian tanggal 22 Maret 2022 oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Ali, Firdaus dan Rekan mengenai Teraskita Hotel Jakarta berlokasi di Jakarta. Nilai Pasar aset pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 247.963.965.486.

Pada tanggal 31 Desember 2022, seluruh aset tetap yang tergabung dalam bangunan Teraskita Hotel Jakarta telah diasuransikan kepada PT Asuransi Binagriya Upakara atas segala risiko properti, gempa bumi dan segala kerusakan material dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 299.372.998.048.

Pada tanggal 31 Desember 2021, seluruh aset tetap yang tergabung dalam bangunan Teraskita Hotel Jakarta telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Bumiputera Muda 1967 atas segala risiko properti, gempa bumi dan segala kerusakan material dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 185.000.000.000.

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut telah cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungan.

Depreciation expense is allocated entirely to general and administrative expenses (Note 34).

Based on Appraisal Report dated March 22, 2022 by Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Ali, Firdaus and Rekan concern investment property of Teraskita Hotel Jakarta located at Jakarta, Market Value of asset as of December 31, 2021 amounted Rp 247,963,965,486.

As of December 31, 2022, all property and equipment included in Teraskita Hotel Jakarta were insured with PT Asuransi Binagriya Upakara against all risks of property, earthquake, and all material damages with the value of coverage amounting to Rp 299,372,998,048.

As of December 31, 2021, all property and equipment included in Teraskita Hotel Jakarta were insured with PT Asuransi Umum Bumiputera Muda 1967 against all risks of property, earthquake, and all material damages with the value of coverage amounting to Rp 185,000,000,000.

Management believes that the insurance has enough to cover possible losses on the insured assets.

17. PROPERTI INVESTASI

17. INVESTMENT PROPERTIES

	2022	2021
The Reiz Suites	195.348.400.000	195.348.400.000
Teraskita Office	122.192.034.514	122.192.034.514
Jumlah	317.540.434.514	317.540.434.514

The Reiz Suites Medan
Teraskita Office
Total

Properti investasi yang tergabung dalam Teraskita Office telah diasuransikan kepada PT Asuransi Binagriya Upakara atas segala risiko properti, gempa bumi dan segala kerusakan material.

Properti investasi milik Perusahaan merupakan:

- Teraskita Office Jakarta yang berlokasi di Jakarta. Yang menjadi bagian dari properti investasi adalah bagian yang disewakan untuk dijadikan perkantoran.
- The Reiz Suites yang berlokasi di Medan. Yang menjadi bagian dari properti investasi adalah bagian apartemen The Reiz Condo yang disewakan.

Berdasarkan Penilaian No. 00275/2.0109.00/PI/03/0288/1/VIII/2019 tanggal 21 Agustus 2019 oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Febriman Siregar dan Rekan mengenai Apartemen The Reiz Condo, lantai 8-11 yang berlokasi di Jalan Tembakau Deli No. 1, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Nilai Pasar aset pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp 195.348.400.000.

Investment properties included in Teraskita Office were insured with PT Asuransi Binagriya Upakara against all risks of property, earthquake, and all material.

Company's investment property includes:

- Teraskita Office Jakarta, located in Jakarta. The part of investment property is the office segment of the building.
- The Reiz Suites, located in Medan. The part of The Reiz Condo that is categorized as investment property is the apartment segment of the building for rent.

Based on Appraisal Report No. 00275/2.0109.00/PI/03/0288/1/VIII/2019 dated August 21, 2019 by Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Febriman Siregar dan Rekan of The Reiz Condo, 8-11 floor located at Jalan Tembakau Deli No. 1, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Market Value of asset as of December 31, 2019 amounted Rp 195,348,400,000.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Berdasarkan penilaian independen Kantor Jasa Penilai Publik Agus, Ali, Firdaus dan Rekan yang ditandatangani oleh Nur Ali Nugroho, nilai properti investasi per 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 122.192.034.514. Penilaian ini berdasarkan pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan.

Based on revaluation of independent appraisal Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Ali, Firdaus and Rekan signed by Nur Ali Nugroho, the fair value of investment properties as of December 31, 2021 amounted to Rp 122,192,034,514. The assessment is based on the expense and revenue approach.

Pada 2021 terdapat reklasifikasi atas properti investasi yang merupakan aset yang dikelola di Hotel Dafam Teraskita di Bandung dan Makassar yang dipindahkan menjadi Aset Lain-lain perusahaan (Catatan 18).

In 2021, There is reclassification of investment properties from controlling assets of Hotel Dafam Teraskita in Bandung and Makassar which transferred to Other Assets of the Company (Note 18).

18. ASET LAIN-LAIN

18. OTHER ASSETS

	2022	2021	
Aset kerjasama dalam penyelesaian	204.105.980.504	202.811.868.025	Join operation assets in progress
Lain-lain	6.076.899.966	7.155.476.175	Others
Jumlah	210.182.880.470	209.967.344.200	Total

Aset kerjasama dalam penyelesaian, merupakan bangunan Hotel Teraskita Bandung dan Hotel Teraskita Makasar, yang berdasarkan perjanjian kerjasama dengan Entitas Induk, kemudian akan diserahkan ke Entitas Induk setelah masa operasional 30 tahun. Atas perjanjian ini, Perusahaan mencatat biaya konstruksi sebagai aset kerjasama dalam penyelesaian, pembahan di tahun berjalan adalah penambahan biaya konstruksi penyelesaian hotel-hotel tersebut.

The join operation asset in progress are the Teraskita Hotel Bandung and Hotel Teraskita Makasar, which are based on a join operation agreement with the Parent Entity, built on the Parent Entity's land, then will be transferred to the Parent Entity after 30 year operational period. Based on this agreement, the Company recorded construction costs as a join operation asset in progress, the addition in the current year is the addition of construction costs for the completion of the hotels.

19. UTANG USAHA

19. ACCOUNT PAYABLES

	2022	2021	
Pihak berelasi			Related parties
PT Waskita Karya (Persero) Tbk (Catatan 36)	565.214.059.193	465.671.462.099	PT Waskita Karya (Persero) Tbk (Note 36)
KSO WKR-RNI	263.873.981.873	263.873.981.873	KSO WKR-RNI
KSO Waskita Yukata	26.822.400.000	26.822.400.000	KSO Waskita Yukata
KSO Waskita Trinititi	20.515.197.711	20.515.197.711	KSO Waskita Trinititi
Sub jumlah	876.425.638.777	776.883.041.683	Sub total
Pihak ketiga			Third parties
PT Telekomunikasi Indonesia Tbk	10.225.631.634	10.671.714.537	PT Telekomunikasi Indonesia Tbk
Koperasi Waskita	3.326.043.511	3.326.043.511	Koperasi Waskita
PT Daya Mitra Sarana	2.614.031.688	5.435.733.045	PT Daya Mitra Sarana
PT Escalier Indonesia	1.746.317.648	5.098.073.117	PT Escalier Indonesia
KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis dan Rekan	1.045.000.000	3.320.980.000	KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis dan Rekan
PT Pratama Solusi Armindo	890.905.904	1.090.905.904	PT Pratama Solusi Armindo
PT Netciti Persada	714.670.000	714.670.000	PT Netciti Persada
PT Tata Rekatama	573.532.265	1.346.559.265	PT Tata Rekatama
PT Asuransi Jiwa Taspen	565.529.964	--	PT Asuransi Jiwa Taspen
PT Deli Multi Indah Property	518.852.287	2.286.481.158	PT Deli Multi Indah Property
PT Tethagra Catur Matra	269.352.251	2.467.467.089	PT Tethagra Catur Matra
PT Sinergi Informatika Semen Indonesia	240.949.592	--	PT Sinergi Informatika Semen Indonesia
PT Tjipta Asia Perkasa Konstruksi	166.928.113	1.179.200.477	PT Tjipta Asia Perkasa Konstruksi
PT Asuransi Intra Asia	--	1.233.315.984	PT Asuransi Intra Asia
PT Era Global Persada	--	1.059.216.272	PT Era Global Persada
Lain-lain (dibawah 100 juta)	104.363.494.145	108.753.212.638	Others (Below Rp 100 Million)
Sub jumlah	127.261.239.002	147.983.572.997	Sub total
Jumlah	1.003.686.877.779	924.866.614.680	Total

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Utang usaha ke PT Waskita Karya (Pesero) Tbk merupakan utang usaha atas jasa pembangunan konstruksi dan infrastruktur proyek apartemen, rumah dan hotel yang dimiliki Perusahaan dan Anak Perusahaan.

Account payables to PT Waskita Karya (Pesero) Tbk represent of construction services and infrastructure apartment, housing and hotel has been ownership by Company and Subsidiaries .

Utang usaha kepada KSO WKR-RNI, KSO Waskita Yukata, KSO Waskita Trinita, KSO WKR-Darmo merupakan pinjaman berupa uang yang diberikan oleh pihak tersebut.

Account payables to KSO WKR-RNI, KSO Waskita Yukata, KSO Waskita Trinita, KSO WKR-Darmo is a loan provided by the party.

20. UTANG LAIN-LAIN

20. OTHER PAYABLES

	2022	2021
Pihak berelasi (Catatan 36):		
PT Waskita Karya (Pesero) Tbk	15.452.330.901	5.759.058.136
KSO WKR-RNI	28.036.429.508	--
KSO Waskita Trinita	2.500.000.000	--
Sub jumlah	45.988.760.409	5.759.058.136
Pihak ketiga:		
Jamsostek	6.366.810.881	12.260.343.053
Operasional Teraskita	2.699.047.434	14.326.984.680
Jasa produksi dan tantiem	2.335.601.356	1.363.368.243
Dana pensiun	872.108.409	738.988.892
Sub jumlah	12.273.568.080	28.689.684.868
Jumlah	58.262.328.489	34.448.743.004

Related parties (Note 36):
PT Waskita Karya (Pesero) Tbk
KSO WKR-RNI
KSO Waskita Trinita
Sub total

Third parties:
Jamsostek
Operational of Teraskita
Incentive and tantiem
Pension program
Sub total
Total

Utang lain-lain diatas terutama timbul dari biaya non operasional Grup. Seluruh nilai tercatat atas utang lain-lain berdenominasi Rupiah karena sifatnya yang jangka pendek, nilai wajar utang lain-lain diperkirakan sama dengan nilai tercatatnya.

Other payables above mainly arise from non-operating expenses of the Group. The entire carrying amount of other payables is denominated in Rupiah. Due to its short-term nature, the fair value of other payables is estimated to be the same as the carrying amount.

21. UTANG KEPADA PEMEGANG SAHAM

21. LOAN FROM SHAREHOLDER

Pada tanggal 29 Maret 2017, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. L.15/P/WK/2017 dengan WSKT dan terakhir dilakukan perubahan dengan No. L.21.1/ADD-II/WK/2019 tanggal 29 Maret 2019 terkait dengan pemberian fasilitas pinjaman sebesar Rp 589.000.000.000.

On March 29, 2017, the Company entered contract agreement No. L.15/P/WK/2017 with WSKT and recently amended No. L.21.1/ADD-II/WK/2019 dated on March 29, 2019 related to loan facility amounting to Rp 589,000,000,000.

Pada tanggal 4 Juni 2020, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. L.29/P.WK/2020 dengan WSKT dan terakhir dilakukan perubahan dengan No. L.07/ADD-II/WK/2022 tanggal 21 Januari 2022 terkait dengan pemberian fasilitas pinjaman sebesar Rp 70.000.000.000.

On June 4, 2020, the Company entered contract agreement No. L.29/P.WK/2020 with WSKT and recently amended No. L.07/ADD-II/WK/2022 date on January 21, 2022 related to loan facility amounting to Rp 70,000,000,000.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Saldo pokok terutang dan biaya bunga masih harus dibayar dari fasilitas ini pada 31 Desember 2022, dan 2021 adalah masing-masing sebesar Rp 16.339.660.463 dan Rp 16.043.087.242. Jangka waktu penarikan fasilitas pinjaman adalah 12 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 12% per tahun yang dapat berubah sewaktu-waktu sesuai ketentuan WSKT.

The outstanding principal balance and accrued interest expense of loan facilities as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp 16,339,660,463 and Rp 16,043,087,242, respectively. The loan drawdown period is 12 months after the contract with interest rate of 12% per annum, which may be changed at anytime in accordance with the WSKT provision.

22. CADANGAN UNTUK PENGGANTIAN PERABOTAN DAN PERLENGKAPAN HOTEL

22. RESERVE FOR REPLACEMENT OF HOTEL'S FURNITURE AND FIXTURES

	2022	2021	
Saldo awal tahun	2.044.679.425	2.475.455.059	Beginning balance
Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel tahun berjalan	4.106.751.363	993.308.047	Provision for replacement of hotel's furniture and fixture during the year
Pembelian	(845.318.600)	(1.424.083.681)	Purchase
Saldo akhir tahun	5.306.112.188	2.044.679.425	Ending balance

23. UANG MUKA DARI PELANGGAN

23. ADVANCE FROM CUSTOMERS

	2022	2021	
Uang muka penjualan	301.785.025.532	217.636.257.623	Advance sales
Titipan pelanggan	10.100.522.863	87.012.177.634	Customer seposit
Jumlah	311.885.548.395	304.648.435.257	Total

Uang muka dari pelanggan merupakan uang muka yang diterima dari pelanggan sehubungan dengan penjualan apartemen dan akan diperhitungkan pada saat proyek diselesaikan atau terjadinya transaksi penjualan.

Advances from customers represents advances, which are received from costumers in connection with the sale of apartments when the projects are finished or when the goods have been sold.

24. LIABILITAS SEWA

24. LEASE LIABILITIES

Grup menandatangani beberapa perjanjian sewa yang berkaitan dengan sewa kendaraan dan gedung. Perjanjian sewa biasanya memiliki periode tetap berkisar lima tahun. Liabilitas sewa sebesar Rp 524.837.539 dan Rp 5.503.967.185 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

The Group entered into several rental agreements related to vehicle and building rental. Lease agreements usually have a fixed period of five years. Lease liabilities amounted to Rp 524,837,539 and Rp 5,503,967,185 as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

25. LIABILITAS IMBALAN KERJA

25. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES

Perusahaan menyelenggarakan program pensiun imbalan pasti dan imbalan kerja jangka panjang lainnya untuk semua karyawan yang memenuhi persyaratan.

Unearned revenues represent excess cash received over the revenue recognized based on the projects' percentage of completion.

Nilai kewajiban yang termasuk dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dari manfaat pasca-kerja di bawah Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) yang menerapkan pengaturan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) No. 2/2022 tentang Cipta Kerja pada tahun 2022 dan Undang-undang No. 11/2020 tentang Cipta Kerja pada tahun 2021 dan kewajiban manfaat jangka panjang lainnya adalah sebagai berikut:

The amounts of liabilities included in the consolidated statements of financial position arising from post employment benefits under Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP 35/2021) that implement the provisions of Government Regulation in Lieu of Law ("Perppu") No. 2/2022 on Job Creation in 2022 and Law No. 11/2020 on Job Creation in 2021 and other long-term benefit are as follows:

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	2022	2021	
Imbalan pasca kerja sesuai UU Cipta Kerja	949.327.545	1.524.443.000	Post-employment benefit under Job Creation Law
Manfaat jangka panjang lainnya	214.496.636	176.473.000	Other Long-term benefit
Jumlah	1.163.824.181	1.700.916.000	Total

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Movements in the present value of the defined benefit liabilities were as follows:

	2022	2021	
Saldo awal	1.700.916.000	1.127.682.049	Beginning balance
Biaya jasa kini	267.295.181	622.243.951	Current service cost
Biaya bunga	125.504.095	78.938.000	Interest cost
Penyesuaian atas dampak perubahan pengukuran kembali program imbalan pasti - bersih	(895.691.469)	--	Adjustment of remeasurement impact
	(34.199.626)	(127.948.000)	Remeasurement on defined benefit - net
Saldo akhir	1.163.824.181	1.700.916.000	Ending balance

Perhitungan imbalan pasca-kerja dihitung oleh aktuaris independen KKA Nandi & Utama dan KKA Rinaldi & Zulhamdi. Asumsi aktuarial pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebagai berikut:

The cost of providing post-employment benefits is calculated by independent actuary, KKA Nandi & Utama and KKA Rinaldi & Zulhamdi. Actuarial assumptions as of December 31, 2022 and 2021 as follows:

	2022	2021	
Tingkat diskonto	7,00%	7,00%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	5,00%	5,00%	Annual salary increasing rate
Tingkat mortalitas	TMI IV 2019	TMI IV 2019	Mortality rate
Tingkat cacat	5% TMI IV 2019	5% TMI IV 2019	Disability rate
Usia pensiun normal	56	56	Normal retirement age

26. UTANG BANK

26. BANK LOAN

	2022	2021	
Jangka pendek			Short-term
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	100.000.000.000	--	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT BPR Inti Dana Sukses Makmur	18.000.000.000	--	PT BPR Inti Dana Sukses Makmur
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	--	275.000.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jumlah	118.000.000.000	275.000.000.000	Total

	2022	2021	
Jangka panjang			Long-term
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.114.270.315.745	924.103.914.679	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	65.000.000.000	65.000.000.000	PT Bank Jtrust Indonesia Tbk
Dikurangi:			Less:
Bagian jatuh tempo satu tahun	(163.125.000.000)	(257.596.613.500)	Less to current maturities portion
Jumlah bagian jangka panjang	1.016.145.315.745	731.507.301.179	Total long-term

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Utang Bank Jangka Pendek

**PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan
Banten Tbk**

Kredit Cash Colleteral

Perusahaan

Pada tanggal 29 September 2022, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 0177/PK-CC/0182/IX/2022 dengan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 100.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini merupakan fasilitas modal kerja. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp 100.000.000.000 dan nihil pada 31 Desember 2022 dan 2021 dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 12 bulan dengan tingkat suku bunga 1,75% per tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan giro ditahan sebesar Rp 100.000.000.000 (Catatan 6).

PT BPR Intidana Sukses Makmur

KMK Demand Loan

Perusahaan

Pada tanggal 28 Desember 2022, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 223 dengan PT BPR Intidana Sukses Makmur terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 15.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini merupakan fasilitas modal kerja. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp 15.000.000.000 dan nihil pada 31 Desember 2022 dan 2021 dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 12 bulan dengan tingkat suku bunga 16,00% per tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah seluas 1.546 m² di lokasi proyek pembangunan Vasaka Solterra.

PT Waskita Fim Perkasa Realti (Entitas Anak)

Pada tanggal 28 Desember 2022, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 153 dengan PT BPR Intidana Sukses Makmur terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 10.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini merupakan fasilitas modal kerja. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp 3.000.000.000 dan nihil pada 31 Desember 2022 dan 2021 dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 12 bulan dengan tingkat suku bunga 16,00% per tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah di lokasi proyek pembangunan Vasaka Solterra.

Short-Term Bank Loan

**PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan
Banten Tbk**

Cash Colleteral Credit

The Company

On September 29, 2022, the Company obtained contract agreement No. 0177/PK-CC/0182/IX/2022 with PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk related to loan facility amounting to Rp 100,000,000,000. This loan facility is used to working capital. The outstanding principal balance amounted Rp 100,000,000,000 and nil as of December 31, 2022 and 2021 with term 12 months after signing contract with interest rate of 1.75% per annum. The credit facilities are secured by restricted giro amounting to Rp 100,000,000,000 (Note 6).

PT BPR Intidana Sukses Makmur

KMK Demand Loan

The Company

On December 28, 2022, the Company obtained contract agreement No. 223 with PT BPR Intidana Sukses Makmur related to loan facility amounting to Rp 15,000,000,000. This loan facility is used to working capital. The outstanding principal balance amounted Rp 15,000,000,000 and nil as of December 31, 2022 and 2021 with term 12 months after signing contract with interest rate of 16.00% per annum. The credit facilities are secured by land square of 1,546 m² located on project development of Vasaka Solterra.

PT Waskita Fim Perkasa Realti (Subsidiary)

On December 28, 2022, the Company obtained contract agreement No. 153 with PT BPR Intidana Sukses Makmur related to loan facility amounting to Rp 10,000,000,000. This loan facility is used to working capital. The outstanding principal balance amounted Rp 3,000,000,000 and nil as of December 31, 2022 and 2021 with term 12 months after signing contract with interest rate of 16.00% per annum. The credit facilities are secured by land located on project development of Vasaka Solterra.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Utang Bank Jangka Panjang

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Perusahaan

KMK Bridging Loan

Pada tanggal 22 Februari 2021, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 17 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 275.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini merupakan fasilitas *Bridging Loan* untuk pembayaran hutang. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar nihil dan Rp 275.000.000.000 dan pada 31 Desember 2022 dan 2021 dengan jangka waktu penarikan fasilitas pinjaman adalah 12 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,50% per tahun.

Pada Februari 2022, Perusahaan memperoleh persetujuan perpanjangan periode fasilitas menjadi 36 bulan dengan jatuh tempo 22 Februari 2025. Saldo utang bank jangka pendek direklasifikasi ke utang bank jangka panjang.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan dengan SHGB No. 772, No. 1853, No. 59, No. 310 dengan total luasan 15.480 m² atas nama Perusahaan yang berlokasi di Jakarta dan Bali, dan agunan tambahan piutang usaha.

Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp 250.000.000.000 dan nihil pada 31 Desember 2022 dan 2021.

Fasilitas ini mensyaratkan Perusahaan untuk memelihara rasio keuangan tertentu:

- current ratio* > 1x
- debt to equity ratio* < 5x
- rasio modal disetor terhadap total utang di bank min 10%
- EBITDA bernilai positif

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan telah memenuhi rasio keuangan yang dipersyaratkan oleh bank.

Long-Term Bank Loan

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

The Company

KMK Bridging Loan

On February 22, 2021, the Company obtained contract agreement No. 17 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to loan facility amounting to Rp 275,000,000,000. This loan facility is *Bridging Loan Facility* for will be used specifically for debt refinancing. The outstanding principal balance amounted nil and Rp 275,000,000,000 as of December 31, 2022, and 2021 with term 12 months after signing contract with interest rate of 9.50% per annum.

On February 2022, the Company obtained approval for extension of the facility periods are 36 months with a maturity date till February 22, 2025. The outstanding balance of short-term bank loan was reclassified to long-term bank loans.

The credit facilities are secured by land and building right No. 772, No. 1853, No. 59, No. 310 with total areas 15,480 m² located on behalf name the Company are located in Jakarta and Bali and account receivable has owned by company .

The outstanding principal balance amounted Rp 250,000,000,000 and nil as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

These facilities require the Company to maintain financial ratio.

- current ratio* at > 1x
- debt to equity ratio* < 5x
- ratio from paid fully paid capital to total bank loan min 10%
- EBITDA has positive

As of December 31, 2022 and 2021, the Company is in compliance with financial covenants required by bank.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

KMK 88 Avenue

Pada tanggal 29 Mei 2017, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 53 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 300.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya dapat digunakan untuk pembiayaan konstruksi hardcost pembangunan SOHO dan Apartemen 88 Avenue, proyek KSO Waskita – Darmo, di Surabaya dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,75% per tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan yang ada di atasnya milik KSO Waskita – Darmo.

Perjanjian ini telah addendum tanggal 27 April 2022 pada perjanjian kredit No. 15, Perusahaan memperpanjang fasilitas dengan jangka waktu 24 bulan dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 190.000.000.000.

Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp 180.000.000.000 dan Rp 190.000.000.000 pada 31 Desember 2022 dan 2021.

KMK The Reiz Condo

Pada tanggal 18 Desember 2017, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 28 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 340.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya dapat digunakan untuk pembiayaan konstruksi pembangunan 610 unit apartemen di proyek The Reiz Condo, di Medan dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,25% per tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah seluas 7.856 m² di lokasi proyek pembangunan The Reiz Condo Medan dan agunan pokok kredit unit apartemen dengan asuransi kerugian.

Perjanjian ini telah addendum tanggal 29 Desember 2022 pada perjanjian kredit No. 114, Perusahaan memperpanjang fasilitas dengan jangka waktu.

Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp 110.500.000.000 dan Rp 200.000.000.000 pada 31 Desember 2022 dan 2021.

KMK 88 Avenue

On May 29, 2017, the Company entered contract agreement No. 53 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to loan facility amounting to Rp 300,000,000,000. This loan facility will be used specifically for the construction of hardcost development of SOHO and Apartment 88 Avenue, owned by KSO Waskita – Darmo, in Surabaya with term of 60 months after signing contract with interest rate of 9.75% per annum. The credit facilities are secured by land and building owned by KSO Waskita – Darmo.

This agreement has amendment on April 27, 2022 based on contract agreement No. 15, The Company extended the facility with obtained approval for extension of the facility periods are 24 months with outstanding plafond amounting Rp 190,000,000,000.

The outstanding principal balance amounted Rp 180,000,000,000 and Rp 190,000,000,000 as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

KMK The Reiz Condo

On December 18, 2017, the Company entered contract agreement No. 28 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to loan facility amounting to Rp 340,000,000,000. This loan facility will be used specifically for the construction of 610 units of apartment in The Reiz Condo Project in Medan with term of 60 months after signing contract with interest rate of 9.25% per annum. The credit facilities are secured by land square of 7.856 m² located on project development of The Reiz Condo Medan and cessie of unit apartment from customers.

This agreement has amendment on December 29, 2022 based on contract agreement No. 114, the Company extended the facility with obtained approval for extension of the facility periods.

The outstanding principal balance amounted Rp 110,500,000,000 dan Rp 200,000,000,000 as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

KMK Kemitraan

Pada tanggal 22 Februari 2020, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 5 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 100.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya dapat digunakan untuk pembiayaan modal kerja dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 36 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,50% per tahun.

Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp 16.864.315.745 dan Rp 7.861.818.891 pada 31 Desember 2022 dan 2021.

KMK Nines

Pada tanggal 14 Agustus 2020, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 1 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 400.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya dapat digunakan untuk pembiayaan konstruksi pembangunan unit apartemen di proyek Vasaka Nines, di BSD Banten dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,90% per tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah seluas 8.922 m² di lokasi proyek pembangunan Vasaka Nines BSD dan agunan pokok kredit unit apartemen dengan asuransi kerugian.

Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp 344.846.000.000 dan Rp 312.967.000.000 pada 31 Desember 2022 dan 2021.

PT Waskita Fim Perkasa Realty (Entitas Anak)

Pada tanggal 15 Januari 2020, Entitas Anak menandatangani kontrak perjanjian No. 41 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 258.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya dapat digunakan untuk pembiayaan konstruksi pembangunan unit apartemen di proyek Vasaka Solterra PT Waskita Fim Perkasa Realty, di Pejaten Jakarta dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,50% per tahun.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah seluas 11.233 m² di lokasi proyek pembangunan Vasaka Solterra Pejaten dan agunan pokok kredit unit apartemen dengan asuransi kerugian.

Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp 212.060.000.000 dan Rp 213.275.095.788 pada 31 Desember 2022 dan 2021.

KMK Kemitraan

On February 22, 2020, the Company entered contract agreement No. 5 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to loan facility amounting to Rp 100,000,000,000. This loan facility will be used specifically for working capital with term of 36 months after signing contract with interest rate of 9.50% per annum.

The outstanding principal balance amounted Rp 16,864,315,745 and Rp 7,861,818,891 as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

KMK Nines

On August 14, 2020, the Company entered contract agreement No. 1 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to loan facility amounting to Rp 400,000,000,000. This loan facility will be used specifically for the construction of unit of apartment in Vasaka Nines Project, in BSD Banten. with term of 60 months after signing contract with interest rate of 9.90% per annum. The credit facilities are secured by land square of 8.922 m² located on project development of Vasaka Nines BSD and cession of unit apartment from customers.

The outstanding principal balance amounted Rp 344,846,000,000 and Rp 312,967,000,000 as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

PT Waskita Fim Perkasa Realty (Subsidiary)

On January 15, 2020, the Subsidiary entered contract agreement No. 41 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to loan facility amounting to Rp 258,000,000,000. This loan facility will be used specifically for the construction of unit of apartment in Vasaka Solterra Project owned PT Waskita Fim Perkasa Realty, in Pejaten Jakarta with term of 60 months after signing contract with interest rate of 9.50% per annum.

The credit facilities are secured by land square of 11,233 m² located on project development of Vasaka Solterra Pejaten and cession of unit apartment from customers.

The outstanding principal balance amounted Rp 212,060,000,000 and Rp 213,275,095,788 as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Fasilitas ini mensyaratkan Perusahaan Anak untuk memelihara rasio keuangan sebagai berikut:

- current ratio* > 1x
- debt to equity ratio* < 5x
- rasio modal disetor terhadap total utang di bank min 10%
- EBITDA bernilai positif

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan telah memenuhi rasio keuangan yang dipersyaratkan oleh bank.

PT Bank Jtrust Indonesia Tbk

Perusahaan

KMK Vasaka Bali

Pada tanggal 30 November 2021, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 131 dengan PT Bank Jtrust Indonesia Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 65.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya dapat digunakan untuk modal kerja di Vasaka Residential Bali, Denpasar. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp 65.000.000.000 dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 10,55% per tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah seluas 11.657 m² di lokasi proyek pembangunan Vasaka Residential Bali dan agunan fidusia berupa piutang usaha.

Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp 65.000.000.000 pada 31 Desember 2022 dan 2021.

27. UTANG LEMBAGA KEUANGAN JANGKA PENDEK

Pada tanggal 15 November 2022, Entitas menandatangani kontrak perjanjian No. 8 dengan PT Tez Capital Finance terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 30.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya dapat digunakan untuk modal kerja dengan jangka waktu 12 bulan dan tingkat suku bunga 20,00% per tahun.

Pinjaman tersebut dijamin dengan sertifikat hak guna bangunan No. 00305/Batubulan, Sukawati, Gianyar, Bali seluas 26.211 m². Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp 29.633.546.093 dan nihil pada 31 Desember 2022 dan 2021.

These facilities require the Subsidiary to maintain financial ratio as follows:

- current ratio at* > 1x
- debt to equity ratio* < 5x
- ratio from paid fully paid capital to total bank loan min 10%*
- EBITDA has positive*

As of December 31, 2022 and 2021, the Company is in compliance with financial covenants required by bank.

PT Bank Jtrust Indonesia Tbk

The Company

KMK Vasaka Bali

On November 30, 2021, the Company entered contract agreement No. 131 with PT Bank Jtrust Indonesia Tbk related to loan facility amounting to Rp 65,000,000,000. This loan facility will be used specifically for working capital in Vasaka Residential Bali, Denpasar. The outstanding principal balance amounted Rp 65,000,000,000 with term of 60 months after signing contract with interest rate of 10.55% per annum. The credit facilities are secured by land square of 11,657 m² located on project development of Vasaka Residential Bali and cessie of receivables from customers.

The outstanding principal balance amounted Rp 65,000,000,000 as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

27. SHORT-TERM LOAN FROM FINANCIAL INSTITUTION

On November 15, 2022, the Subsidiary entered contract agreement No. 8 with PT Tez Capital Finance related to loan facility amounting to Rp 30,000,000,000. This loan facility will be used specifically for working capital with term of 12 months and interest rate of 20.00% per annum.

The credit facilities are secured by building rights title located No. 00305/Batubulan, Sukawati, Gianyar, Bali with areas 26,211 m². The outstanding principal balance amounted Rp 29,633,546,093 and nil as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Fasilitas ini mensyaratkan Perusahaan untuk memelihara rasio keuangan sebagai berikut:

- current ratio > 1x
- debt to equity ratio < 5x
- rasio modal disetor terhadap total utang min 10%

These facilities require the Company to maintain financial ratio as follows:

- current ratio at > 1x
- debt to equity ratio < 5x
- ratio from paid fully paid capital to total bank loan min 10%

28. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

Biaya yang masih harus dibayar sebesar Rp 14.666.244.657 dan Rp 11.655.918.494 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah biaya yang masih harus dibayar dari beban kantor sehubungan dengan kegiatan operasional hotel.

28. ACCRUED EXPENSES

Accrued expenses amounted to Rp 14,666,244,657 and Rp 11,655,918,494 as of December 31, 2022 and 2021 is accrued expenses of office charges represent payables with the operations of the hotel.

29. SURAT UTANG JANGKA MENENGAH

29. MEDIUM TERM NOTES

	2022	2021	
Jangka pendek			Short-term
Surat utang jangka menengah	250.000.000.000	250.000.000.000	Medium term notes
Biaya emisi	(2.172.510.204)	(2.172.510.204)	Issuance cost
Akumulasi amortisasi	2.172.510.204	--	Accumulated amortization
Jumlah	250.000.000.000	247.827.489.796	Total
	2022	2021	
Jangka panjang			Long-term
Surat utang jangka menengah	475.000.000.000	--	Medium term notes
Biaya emisi	--	--	Issuance cost
Akumulasi amortisasi	--	--	Accumulated amortization
Jumlah	475.000.000.000	--	Total

Jangka Pendek - Surat Utang Jangka Menengah

Short-Term - Medium Term Notes

Perusahaan

The Company

Deskripsi	MTN WSKR Tahun 2021/ MTN WSKR Year 2021	MTN IV WSKR Tahun 2022/ MTN IV WSKR Year 2022	Description
Nilai Emisi	Rp 85.000.000.000	Rp 85.000.000.000	Emission Value
Tujuan	Modal Kerja/ Working Capital	Refinancing	Purpose
Tingkat Bunga	11,50% per tahun/ per annum	11,41% per tahun/ per annum	Interest rate
Jangka Waktu	370 hari/ days	370 hari/ days	Period
Tanggal Penerbitan	10 Juni 2021	18 Agustus 2022	Issuance date
Tanggal Jatuh Tempo	20 Juni 2022	28 Agustus 2023	Due date
Wali Amanat	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat (Persero) Tbk	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat (Persero) Tbk	Trustees
Pemeringkat Independen	PT Pemeringkat Efek Indonesia	PT Kredit Rating Indonesia	Independent Credit Rating Agency
Peringkat	ir BB+	ir BBB	Rating

Pada tanggal 4 Juni 2021, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 08 untuk menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 85.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini diterbitkan dengan tingkat bunga 11,5% per tahun. Fasilitas peminjaman ini digunakan untuk modal kerja dan/atau pembayaran kembali utang usaha. Jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 360 hari.

On June 4, 2021, the Company entered contract agreement No. 08 to issued Medium Term Notes with facility amounting to Rp 85,000,000,000. This loan facility issued with 11.5% annual interest rate. This facility of loan will be used working capital and/or refinancing debt. The maturity date of loan facility is 360 days.

Sesuai dengan addendum II perjanjian kredit No. 12 tanggal 13 Juli 2022, Perusahaan memperpanjang fasilitas dengan jangka waktu 30 hari.

Based on addendum II of the agreement No. 12 dated on July 13, 2022. The Company has extended facility during 30 days.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Pada tanggal 8 Juli 2022, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 05 untuk menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah (*Medium Term Notes IV Waskita Karya Realty Tahun 2022*) dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 85.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini diterbitkan dengan tingkat bunga 11,41% per tahun. Fasilitas peminjaman ini digunakan untuk modal kerja dan/atau pembayaran kembali *Medium Term Notes PT Waskita Karya Realty Tahun 2021*. Jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 370 hari.

On July 8, 2022, the Company entered contract agreement No. 05 to issued Medium Term Notes IV Waskita Karya Realty Tahun 2022 with facility amounting to Rp 85,000,000,000. This loan facility issued with 11.41% annual interest rate. This facility of loan will be used refinancing Medium Term Notes PT Waskita Karya Realty Tahun 2021. The maturity date of loan facility is 370 days.

PT Waskita Fim Perkasa Realti (Entitas Anak)

PT Waskita Fim Perkasa Realti (Subsidiary)

Anak Perusahaan

Subsidiary

Deskripsi	MTN WFPR Tahun 2021/ MTN WFPR Year 2021
Nilai Emisi	Rp 165.000.000.000
Tujuan	Modal Kerja/ Working Capital
Tingkat Bunga per tahun	11,75% per tahun/ per annum
Jangka Waktu	370 hari/ days
Tanggal Penerbitan	10 Juni 2021
Tanggal Jatuh Tempo	20 Juni 2022
Wali Amanat	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat (Persero) Tbk
Pemeringkat Independen	PT Pemeringkat Efek Indonesia
Peringkat	ir BB

MTN II WFPR Tahun 2022/ MTN II WFPR Year 2022
Rp 165.000.000.000
Refinancing
13,06% per tahun/ per annum
370 hari/ days
18 Agustus 2022
28 Agustus 2023
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat (Persero) Tbk
PT Pemeringkat Efek Indonesia
ir BB+

Description
Emission Value
Purpose
Interest rate
Period
Issuance date
Due date
Trustees
Independent Credit Rating Agency
Rating

Pada tanggal 4 Juni 2021, WFPR menandatangani kontrak perjanjian No. 10 untuk menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 165.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini diterbitkan dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Fasilitas peminjaman ini digunakan untuk modal kerja dan/atau pembayaran kembali utang usaha. Jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 360 hari.

On June 4, 2021, WFPR entered contract agreement No. 10 to issued Medium Term Notes with facility amounting to Rp 165,000,000,000. This loan facility issued with 11,75% annual interest rate. This facility of loan will be used working capital and/or refinancing debt. The maturity date of loan facility is 360 days.

Pada tanggal 8 Juli 2022, WFPR menandatangani kontrak perjanjian No. 07 untuk menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah (*Medium Term Notes II Waskita Fim Perkasa Realti Tahun 2022*) dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 165.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini diterbitkan dengan tingkat bunga 13,06% per tahun. Fasilitas peminjaman ini digunakan untuk *refinancing Medium Term Notes PT Waskita Fim Perkasa Realti Tahun 2021*. Jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 370 hari.

On July 8, 2022, the Company entered contract agreement No. 07 to issued Medium Term Notes II Waskita Fim Perkasa Realti Tahun 2022 with facility amounting to Rp 165,000,000,000. This loan facility issued with 13.06% annual interest rate. This facility of loan will be used refinancing Medium Term Notes PT Waskita Fim Perkasa Realti Tahun 2021. The maturity date of loan facility is 370 days.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Berdasarkan syarat-syarat dan kondisi-kondisi dari perjanjian sehubungan dengan kewajiban jangka panjang tersebut, Perusahaan dan Entitas Anak harus mematuhi pembatasan antara lain memperoleh pinjaman dengan cara penerbitan utang baru dengan cara lainnya yang mempunyai batasan lebih tinggi dari penerbitan Medium Term Notes (MTN) sebelum adanya MTN, menjamin atau membebani aset lebih besar dari 50% dari total aset, memberikan jaminan kecuali untuk kegiatan usaha dan anak Perusahaan, melakukan penggabungan, pengambilalihan dengan perusahaan lain yang mempunyai dampak negatif terhadap kelangsungan usaha, merubah komposisi pemegang saham mayoritas, menjual atau mengalihkan aset tetap Perusahaan sebanyak lebih dari 50% dari total aset dalam 1 tahun periode berjalan, memberikan pinjaman kepada pihak lain kecuali berkaitan dengan sehubungan pembangunan fasilitas usaha, pinjaman karyawan, dan koperasi, mengubah bentuk usaha Perusahaan, dan mengurangi modal dasar, ditempatkan, dan modal dasar.

Fasilitas ini mensyaratkan Perusahaan dan Entitas Anak untuk memelihara rasio keuangan sebagai berikut:

- current ratio* > 1x
- debt to equity ratio* < 5x
- ekuitas bernilai positif

Jangka Panjang - Surat Utang Jangka Menengah

Perusahaan

Deskripsi	MTN III WSKR Tahun 2022 Tahap I / Phase I
Nilai Emisi	Rp 135.000.000.000
Tujuan	Modal Kerja/ Working Capital
Tingkat Bunga	12,1 % per tahun/ <i>per annum</i>
Jangka Waktu	36 bulan/ <i>months</i>
Tanggal Penerbitan	30 Agustus 2022
Tanggal Jatuh Tempo	30 Agustus 2025
Wali Amanat	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat (Persero) Tbk
Pemeringkat Independen	PT Kredit Rating Indonesia
Peringkat	ir BBB

Deskripsi	MTN III WSKR Tahun 2022 Tahap III / Phase III
Nilai Emisi	Rp 120.000.000.000
Tujuan	Modal Kerja/ Working Capital
Tingkat Bunga per tahun	12,1 % per tahun/ <i>per annum</i>
Jangka Waktu	36 bulan/ <i>months</i>
Tanggal Penerbitan	26 September 2022
Tanggal Jatuh Tempo	26 September 2025
Wali Amanat	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat (Persero) Tbk
Pemeringkat Independen	PT Kredit Rating Indonesia
Peringkat	ir BBB

Under the term and conditions of these long-term obligation, the Company and Subsidiary are subjects to various covenants as follow as obtaining debt with new issuance of debts with others method which is have senior level than Medium Term Notes (MTN) before issuance of MTN, guarantee and make expense from assets within 50% from total asset of the Company, issued guarantee of the Company except concerned of the Company and subsidiary operation, mergers and acquisition with others Company which have a bad influence to going concern, change majority composition, sell and disposal of fixed asset more than 50% from total asset within 1 current year period, giving another loan to other third parties except regarding to business facility development, employees loan, and cooperation, changing main business activity, and reducing of authorized, issued, and fully paid capital of the Company.

These facilities require the Company and the Subsidiary to maintain financial ratio as follows:

- current ratio* at > 1x
- debt to equity ratio* < 5x
- equity has positive

Long-Term - Medium Term Notes

The Company

MTN III WSKR Tahun 2022 Tahap II / Phase II	Description
Rp 120.000.000.000	Emission Value
Modal Kerja/ Working Capital	Purpose
12,1 % per tahun/ <i>per annum</i>	Interest rate
36 bulan/ <i>months</i>	Period
21 September 2022	Issuance date
21 September 2025	Due date
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat (Persero) Tbk	Trustees
PT Kredit Rating Indonesia	Independent Credit Rating Agency
ir BBB	Rating

MTN III WSKR Tahun 2022 Tahap IV / Phase IV	Description
Rp 100.000.000.000	Emission Value
Modal Kerja/ Working Capital	Purpose
12,1 % per tahun/ <i>per annum</i>	Interest rate
36 bulan/ <i>months</i>	Period
29 September 2022	Issuance date
29 September 2025	Due date
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat (Persero) Tbk	Trustees
PT Kredit Rating Indonesia	Independent Credit Rating Agency
ir BBB	Rating

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Pada tanggal 24 Agustus 2022, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 17 untuk menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah (*Medium Term Notes* III Waskita Karya Realty Tahun 2022) dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 475.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini diterbitkan dengan tingkat bunga 12,1% per tahun. Fasilitas peminjaman ini digunakan untuk modal kerja dan/atau pembayaran kembali utang usaha. Jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 36 bulan.

On August 24, 2022, the Company entered contract agreement No. 17 to issued *Medium Term Notes* III Waskita Karya Realty Tahun 2022 with facility amounting to Rp 475,000,000,000. This loan facility issued with 12.1% annual interest rate. This facility of loan will be used working capital and/or refinancing debt. The maturity date of loan facility is 36 months.

Berdasarkan syarat-syarat dan kondisi-kondisi dari perjanjian sehubungan dengan kewajiban jangka panjang tersebut, Perusahaan harus mematuhi pembatasan antara lain memperoleh pinjaman dengan cara penerbitan utang baru dengan cara lainnya yang mempunyai batasan lebih tinggi dari penerbitan *Medium Term Notes* (MTN) sebelum adanya MTN, menjamin atau membebani aset lebih besar dari 50% dari total aset, memberikan jaminan kecuali untuk kegiatan usaha dan anak Perusahaan, melakukan penggabungan, pengambilalihan dengan perusahaan lain yang mempunyai dampak negatif terhadap kelangsungan usaha, merubah komposisi pemegang saham mayoritas, menjual atau mengalihkan aset tetap Perusahaan sebanyak lebih dari 50% dari total aset dalam 1 tahun periode berjalan, memberikan pinjaman kepada pihak lain kecuali berkaitan dengan sehubungan pembangunan fasilitas usaha, pinjaman karyawan, dan koperasi, mengubah bentuk usaha Perusahaan, dan mengurangi modal dasar, ditempatkan, dan modal dasar.

Under the term and conditions of these long-term obligation, the Company is subjects to various covenants as follow as obtaining debt with new issuance of debts with others method which is have senior level than *Medium Term Notes* (MTN) before issuance of MTN, guarantee and make expense from assets within 50% from total asset of the Company, issued guarantee of the Company except concerned of the Company and subsidiary operation, mergers and acquisition with others Company which have a bad influence to going concern, change majority composition, sell and disposal of fixed asset more than 50% from total asset within 1 current year period, giving another loan to other third parties except regarding to business facility development, employees loan, and cooperation, changing main business activity, and reducing of authorized, issued, and fully paid capital of the Company.

Fasilitas ini mensyaratkan Perusahaan untuk memelihara rasio keuangan sebagai berikut:

- current ratio* > 1x
- debt to equity ratio* < 5x
- ekuitas bernilai positif

These facilities require the Company to maintain financial ratio as follows:

- current ratio* at > 1x
- debt to equity ratio* < 5x
- equity has positive

30. MODAL SAHAM, TAMBAHAN MODAL DISETOR DAN SALDO LABA DITENTUKAN PENGGUNAANNYA

30. CAPITAL STOCK, ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL AND APPROPRIATED RETAINED EARNINGS

a. Modal Saham

a. Capital Stock

Jumlah saham/ Total shares	2022 dan/ and 2021	
	Persentase kepemilikan / Percentage of ownership	Jumlah modal disetor / Total paid in capital
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	2.317.290	99,99996%
Koperasi Waskita	1	0,00004%
Jumlah	2.317.291	100,00%

PT Waskita Karya (Persero) Tbk
Koperasi Waskita
Total

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

b. Tambahan Modal Disetor

Tambahan modal disetor adalah selisih nilai transaksi dengan entitas sepengendali, yang merupakan bagian dari transaksi penysetoran atas modal saham dalam bentuk lainnya oleh Entitas Induk pada 2015 dan 2016. Dalam hal penysetoran modal saham dilakukan dalam bentuk lain, maka, nilai setoran modal saham tersebut di tentukan berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan UU No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

b. Additional Paid-in Capital

Additional paid-in capital is difference in transaction value with entities under common control, which is part of the payment transaction for share capital in other forms by the Parent Entity, in 2015 and 2016. In the event that share capital is paid in other forms, the paid-in share capital value is determined based on fair value, in accordance with Law No. 40 of 2007 concerning Companies Limited.

2022			
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	Tambahan modal disetor/ Additional paid in capital
Aset tidak berwujud	202.610.738.834	210.725.000.000	(8.114.261.166)
Tanah dan bangunan			
Hotel Dafam Teraskita Jakarta	259.970.000.000	262.270.600.000	(2.300.600.000)
The Reiz Condo Medan	213.142.774.831	215.363.600.000	(2.220.825.169)
Transaksi ekuitas dengan pihak non pengendali	175.998.000.000	297.000.000.000	(121.002.000.000)
Jumlah	851.721.513.665	985.359.200.000	(133.637.686.335)

2021				
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	Tambahan modal disetor/ Additional paid in capital	
Aset tidak berwujud	202.610.738.834	210.725.000.000	(8.114.261.166)	Intangible assets
Tanah dan bangunan				Land and buildings
Hotel Dafam Teraskita Jakarta	259.970.000.000	262.270.600.000	(2.300.600.000)	Hotel Dafam Teraskita Jakarta
The Reiz Condo Medan	213.142.774.831	215.363.600.000	(2.220.825.169)	The Reiz Condo Medan
Jumlah	675.723.513.665	688.359.200.000	(12.635.686.335)	Total

Pada tanggal 22 September 2022, Perusahaan menandatangani perjanjian jual beli saham dengan PT Graha Jasa Ekatama untuk memperoleh 30% kepemilikan atau sejumlah 175.998 lembar saham. Berdasarkan keputusan para pemegang saham WFPR (Entitas Anak) pada tanggal 22 September 2022, yang diaktakan melalui Akta Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., No. 223 tanggal 22 September 2022 dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0058201 tanggal 23 September 2022, para pemegang saham WFPR (Entitas Anak) memutuskan, antara lain menyetujui pengambilalihan WFPR oleh Perusahaan sebanyak 175.998 lembar saham atau dengan nilai nominal saham per lembar Rp 1.000.000 (angka penuh).

Pada tanggal 22 September 2022, Perusahaan telah membeli kepentingan non pengendali senilai Rp 297.000.000.000. Karena itu, kepemilikan Perusahaan terhadap WFPR (Entitas Anak) meningkat menjadi 90%.

On September 22, 2022, the Company signed a share sale and purchase agreement with PT Graha Jasa Ekatama to acquire 30% ownership or a total of 175,998 shares. Based on WFPR's (Subsidiary) Shareholders Decision on September 22, 2022, notarized by Notarial Deed No. 223 dated September 22, 2022 of Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., and has obtained approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-AH.01.09-0058201 dated September 23, 2022, WFPR's (Subsidiary) shareholders approved the acquisition of WFPR by the Company in the amount of 175,998 shares or with a nominal value per share of Rp 1,000,000 (full amount).

On September 22, 2022, the Company purchased the non-controlling interests in WFPR (Subsidiary) amounted to Rp 297,000,000,000. Consequently, the Company's ownership in WFPR increased to 90%.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

c. Saldo Laba Ditentukan Penggunaannya

Berdasarkan Akta No. 16 tanggal 21 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Ariani Lakhsmijati Rachim, S.H., Notaris di Jakarta, para Pemegang Saham menyetujui dan memutuskan dari laba bersih tahun 2017 dicatat sebagai cadangan umum untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2017 sebesar Rp 25.484.482.115.

Berdasarkan Akta No. 59 tanggal 15 April 2019 yang dibuat dihadapan Ariani Lakhsmijati Rachim, S.H., Notaris di Jakarta, para Pemegang Saham menyetujui dan memutuskan dari laba bersih tahun 2018 dicatat sebagai cadangan umum untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2018 sebesar Rp 33.725.451.454.

Berdasarkan Akta No. 11 tanggal 20 April 2020 yang dibuat dihadapan Ariani Lakhsmijati Rachim, S.H., Notaris di Jakarta, para Pemegang Saham menyetujui dan memutuskan dari laba bersih tahun 2019 dicatat sebagai cadangan umum untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2019 sebesar Rp 19.400.031.414.

Berdasarkan Akta No. 49 tanggal 24 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, para Pemegang Saham menyetujui dan memutuskan dari laba bersih tahun 2020 dicatat sebagai cadangan umum untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp 9.564.394.408.

d. Pendapatan Komprehensif Lainnya

Pendapatan komprehensif lainnya terdiri dari surplus revaluasi aset dan pengukuran kembali program imbalan pasti. Penambahan pendapatan komprehensif lainnya pada 31 Desember 2022 dan 2021 berasal dari dan pengukuran kembali program imbalan pasti dan surplus revaluasi.

c. Appropriated Retained Earnings

Based on Deed No. 16 dated March 21, 2018 of Ariani Lakhsmijati Rachim, S.H., Notary in Jakarta, the Shareholders approved an appropriation that from the net income for year 2017, recorded as general reserve for period year ended December 31, 2017 amounting to Rp 25,484,482,115.

Based on Deed No. 59 dated April 15, 2019 of Ariani Lakhsmijati Rachim, S.H., Notary in Jakarta, the Shareholders approved an appropriation that from the net income for year 2018, recorded as general reserve for period year ended December 31, 2018 amounting to Rp 33,725,451,454.

Based on Deed No. 11 dated April 20, 2020 of Ariani Lakhsmijati Rachim, S.H., Notary in Jakarta, the Shareholders approved an appropriation that from the net income for year 2019, recorded as general reserve for period year ended December 31, 2019 amounting to Rp 19,400,031,414.

Based on Deed No. 49 dated June 24, 2021 of Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Shareholders approved an appropriation that from the net income for year 2020, recorded as general reserve for period year ended December 31, 2020 amounting to Rp 9,564,394,408.

d. Other Comprehensive Income

Other comprehensive income consists of surplus of asset revaluation and remeasurement of defined benefit obligation. The addition of other comprehensive income as of December 31, 2022 and 2021 comes from and remeasurement of defined benefit obligation and surplus of asset revaluation.

31. KEPENTINGAN NON PENGENDALI

Kepentingan non pengendali/ Non-controlling interest	Anak perusahaan/ Subsidiaries	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Nilai awal/ Beginning balance
PT Graha Jasa Ekatama	WFPR	10,00%	195.659.361.027
PT Bagasasi Inti Pratama	WMRI	40,00%	162.460.664.078
			358.120.025.105

31. NON-CONTROLLING INTEREST

2022		
Bagian laba (rugi) tahun berjalan/ Profit (loss) current year	Penambahan, (pengurangan), dan penyesuaian / Additional, (less), adjustment	Jumlah laba (rugi) periode/ tahun berjalan Total profit (loss) for the period/ year
3.943.408.622	(130.548.000.000)	69.054.769.649
(1.255.705.508)	--	161.204.958.570
2.687.703.114	(130.548.000.000)	230.259.728.219

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

				2021		
Kepentingan non pengendali/ Non-controlling interest	Anak perusahaan/ Subsidiaries	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Nilai awal/ Beginning balance	Bagian laba (rugi) tahun berjalan/ Profit (loss) current year	Penambahan, (pengurangan), dan penyesuaian / Additional, (less), adjustment	Jumlah laba (rugi) periode/ tahun berjalan Total profit (loss) for the period/ year
PT Graha Jasa Ekatama	WFPR	40,00%	189.427.124.290	6.232.236.737	--	195.659.361.027
PT Bagasasi Inti Pratama	WMRI	40,00%	159.229.811.444	(1.609.147.366)	4.840.000.000	162.460.664.078
			<u>348.656.935.734</u>	<u>4.623.089.371</u>	<u>4.840.000.000</u>	<u>358.120.025.105</u>

32. PENDAPATAN DARI KONTRAK DENGAN PELANGGAN	32. REVENUES FROM CONTRACT WITH CUSTOMERS		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Apartemen	234.473.038.952	239.520.487.769	Apartments
Hotel	74.753.955.881	52.345.850.250	Hotels
Perumahan	18.134.296.314	--	Housing
Perkantoran - bersih	<u>6.765.329.001</u>	<u>8.564.400.000</u>	Offices - net
Jumlah	<u>334.126.620.148</u>	<u>300.430.738.019</u>	Total
Seluruh pendapatan apartemen, perumahan, hotel dan perkantoran berasal dari pihak ketiga.		All revenues of apartment, housing hotel and offices come from third parties.	

33. BEBAS POKOK PENDAPATAN	33. COST OF REVENUES		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Apartemen (Catatan 14)	204.423.073.573	206.878.353.295	Apartments (Note 14)
Hotel	57.241.156.727	43.600.897.938	Hotels
Perumahan (Catatan 14)	<u>16.005.674.294</u>	<u>--</u>	Housing (Note 14)
Jumlah	<u>277.669.904.594</u>	<u>250.479.251.233</u>	Total

34. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI	34. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Gaji dan tunjangan	45.818.863.517	38.255.256.123	Salary and allowance
Penyusutan (Catatan 16)	7.785.181.328	11.054.682.612	Depreciation (Note 16)
Amortisasi dan bunga	1.248.926.669	1.519.208.592	Amortization and interest
Beban kendaraan	1.241.197.356	170.231.502	Vehicle expenses
Perlengkapan kantor	479.451.544	576.370.618	Office equipment
Perjalanan dinas	667.519.260	369.025.544	Transportation
Kesejahteraan	--	3.228.520	Welfare
Lainnya	12.961.889.718	10.414.767.927	Others
Jumlah	<u>70.203.029.392</u>	<u>62.362.771.438</u>	Total

35. PENDAPATAN LAINNYA - BERSIH	35. OTHER INCOME – NET		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Bunga	56.113.497.077	1.628.911.393	Interest
Pendapatan pembatalan pesanan unit	5.300.127.505	7.458.380.666	Income from unit cancel
Jasa giro	604.327.426	992.078.837	Giro services
Beban pajak	(5.589.387.418)	(4.461.198.983)	Tax expenses
Beban administrasi bank	(22.183.638)	(1.125.251.554)	Bank administration expenses
Lain-lain	(7.285.516.731)	(201.473.216)	Others
Surplus revaluasi (Catatan 16)	<u>--</u>	<u>7.394.044.830</u>	Surplus revaluation (Note 16)
Jumlah	<u>49.120.864.221</u>	<u>11.685.491.973</u>	Total

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

36. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan dan Anak Perusahaan melakukan transaksi tertentu dengan pihak-pihak berelasi meliputi:

Tidak terdapat pendapatan yang berasal dari pihak berelasi.

Biaya yang berasal dari pihak berelasi merupakan subkon atas proyek yang di kerjakan PT Waskita Karya (Persero) Tbk.

36. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTION WITH RELATED PARTIES

In the normal operation of business, the Company and Subsidiaries entered into certain transactions, with related parties:

There is no revenue from related parties.

Costs from related party is subcontracts for the projects being worked on PT Waskita Karya (Persero) Tbk.

Transaksi/ Transaction	Proyek/ Project	2022	2021
Kas setara kas/ Cash and cash equivalent			
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Operasional kantor / Office operational	14.599.277.104	20.165.468.633
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Operasional kantor / Office operational	3.722.570.629	15.104.564.357
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	Operasional kantor / Office operational	1.292.747.017	938.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Operasional kantor / Office operational	606.030.941	932.105.274
Bank yang dibatasi penggunaannya/ Restricted banks			
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Operasional kantor / Office operational	26.052.453.181	7.960.006.289
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Operasional kantor / Office operational	3.313.516.716	1.295.468.700
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Operasional kantor / Office operational	710.260.376	--
Jumlah/ Total		50.296.855.964	45.458.551.253
Piutang lain-lain/ Other receivables			
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Pengambilalihan pembayaran/ Takeover payment	17.584.101.384	--
Utang lain-lain/ Other payables			
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Operasional kantor / Office operational	15.452.330.901	5.759.058.136
Utang/ Payables			
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Operasional kantor / Office operational	6.686.373.582	4.457.582.382
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Waskita Rajawali Tower	180.000.000	180.000.000
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Vasaka Bali	11.230.416.613	11.029.794.969
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Vasaka Nines BSD	226.268.952.034	185.701.906.785
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Teraskita Hotel Makassar	21.078.672.364	21.078.672.364
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Maison Teraskita Bandung	34.290.422.833	38.411.902.084
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Vasaka Soltera Place Pejaten	162.874.118.672	152.366.125.753
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction The Reiz Condo Medan	52.445.477.767	52.445.477.762
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Vasaka City	50.159.625.328	--
Sub Jumlah/ Sub Total		565.214.059.193	465.671.462.099
Utang kepada pemegang saham/ Loan from shareholder			
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Utang kepada pemegang saham/ Shareholder loan	16.339.660.463	16.043.087.242
Jumlah Utang/ Total Payable s		597.006.050.557	487.473.607.477

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

37. IKATAN PERJANJIAN PENTING

Perjanjian dengan WSKT

Pada tanggal 8 September 2016, Perusahaan menandatangani perjanjian No. 01/SPPP/KONTRAKTOR/WKR/IX/2016 dengan WSKT terkait dengan jasa konstruksi atas pembangunan proyek The Reiz Condo yang berlokasi di Medan dengan total nilai perjanjian sebesar Rp 489.915.000.000. Masa pelaksanaan pekerjaan atas kontrak adalah 938 hari sejak tanggal kontrak perjanjian dengan masa pemeliharaan 365 hari kerja sejak serah terima pekerjaan selesai.

Perjanjian dengan KSO Waskita Trinita

Pada tanggal 15 November 2016, Perusahaan menandatangani perjanjian perikatan No. 001/KB/WKR-KSO/XI/2016 dengan KSO Waskita Trinita terkait pembelian lima unit ruang kantor unit Brooklyn milik KSO Waskita Trinita dengan nilai perikatan sebesar Rp 20.816.327.272. Jatuh tempo pinjaman ini sampai dengan 28 Desember 2019 yang pembayarannya dilakukan secara bertahap.

Perjanjian dengan PT Dafam Hotel Management

Pada tanggal 24 Maret 2016, Perusahaan menandatangani perjanjian No. 2 dengan PT Dafam Hotel Management ("Operator"). Berdasarkan perjanjian tersebut, PT Dafam Hotel Management bertanggungjawab sebagai operator atas Hotel Dafam Teraskita milik Perusahaan.

Sebagai kompensasinya, Perusahaan membayar imbalan teknis, *base fee*, *incentive fee* dan imbalan pemasaran kepada operator.

Jangka waktu perjanjian adalah 10 (sepuluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian dan dapat diperpanjang jika disetujui oleh kedua belah pihak paling lambat 90 hari kerja sebelum tanggal berakhirnya.

Berdasarkan perjanjian tersebut, para pihak menyetujui bahwa Dafam Hotel Management sebagai operator berhak menerima:

1. *Technical Assistant Fee* sebesar Rp 600.000.000 yang dibayarkan pada tanggal 26 Mei 2015.
2. *Base fee* sebesar 2% pada tahun pertama dan 2,5% di tahun-tahun berikutnya dari Total Pendapatan Operasional.

37. SIGNIFICANT COMMITMENTS AND AGREEMENTS

Agreement with WSKT

On September 8, 2016, the Company entered into agreement No. 01/SPPP/KONTRAKTOR/WKR/IX/2016 with WSKT related to construction service for the development The Reiz Condo in Medan with total contract amount of Rp 489,915,000,000. The period of contract is 938 days from the date of contract with maintenance period of 365 working days from completion date.

Agreement with KSO Waskita Trinita

On November 15, 2016, the Company entered into agreement No. 001/KB/WKR-KSO/XI/2016 with KSO Waskita Trinita related to the acquisition of five units' office space unit Brooklyn from KSO Waskita Trinita amounting to Rp 20,816,327,272. The maturity date of debt is on December 28, 2019 with installment payment method.

Agreement with PT Dafam Hotel Management

On March 24, 2016, the Company entered into agreement No. 2 with PT Dafam Hotel Management ("the Operator"). Based on agreement, PT Dafam Hotel Management responsible as operator Hotel Dafam Teraskita owned by the Company.

As compensation, the Company pays technical fee, base fee, incentive fee and marketing fees to operator.

The period of the agreement is 10 (ten) years since the signing date of this agreement and could be renewed if agreed upon by both parties at least 90 working days before the expiration date.

Based on the agreement, both of parties agreed that Dafam Hotel Management as operator entitled to receive:

1. *Technical Assistant Fee* amounting to Rp 600,000,000 which has been paid on May 26, 2015.
2. *Base fee* of 2% for first year and 2.5% for following years from of Total Operating Revenue.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

3. Incentive Fee berdasarkan tinggi rendahnya Gross Operating Profit (GOP).
 - a. 0% dari GOP apabila GOP kurang dari 35% dari Total Pendapatan Hotel
 - b. 5% dari GOP apabila GOP lebih dari 35% dan kurang dari atau sama dengan 45% dari Total Pendapatan Hotel
 - c. 7% dari GOP apabila GOP lebih dari 45% dari Total Pendapatan Hotel
4. Sales and Marketing Fee adalah 1% dari pendapatan kotor kamar per bulan.

Perjanjian pengaturan bersama - PT Perintis Trinitis Properti

Pada tanggal 26 Mei 2015, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian KSO No. 166 dengan PT Perintis Trinitis Properti dan PT Perintis Trusmi Properti dalam rangka pengembangan tanah seluas 5.000m² yang terletak di Jalan Sutera Boulevard, Alam Sutera, Tangerang. Perjanjian ini berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikan telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan kontraktor dan KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO dengan pembeli, pihak ketiga, Instansi Pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban.

Komposisi penyertaan saham terdiri dari Perusahaan sebesar 40,8%, PT Perintis Trinitis Properti sebesar 39,2%, dan PT Perintis Trusmi Properti sebesar 20% dengan modal awal sebesar Rp 125.000.000.000.

Pada tanggal 30 Oktober 2015, terdapat pembaharuan perjanjian KSO Waskita Trinitis II. Disepakati bahwa posisi PT Waskita Trinitis Properti digantikan oleh PT Sirius Terang Cemerlang. Seluruh hak dan kewajiban PT Waskita Trinitis Properti dialihkan kepada PT Sirius Terang Cemerlang.

Berdasarkan Akta No. 9 tanggal 3 Oktober 2016, terdapat perubahan perjanjian KSO Waskita Trinitis II yang berisi komposisi penyertaan saham yang baru, yaitu Perusahaan sebesar 50,8% atau senilai Rp 69.646.800.000 dan PT Sirius Terang Cemerlang sebesar 49,2% atau senilai Rp 67.453.200.000.

Perjanjian pengaturan bersama - PT Darmo Permai

Pada tanggal 21 Mei 2014, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian KSO No. 6 dengan PT Darmo Permai dalam rangka pengembangan tanah seluas 34.089 m² yang terletak di Segi 8 Darmo Jalan Raya Darmo Permai III, Surabaya Barat.

3. Incentive Fee based on high and low of Gross Operating Profit ("GOP").
 - a. 0% of GOP if GOP less than 35% of Total Revenue Hotel
 - b. 5% of GOP if GOP more than 35% and less than or equivalent with 45% of Total Revenue Hotel
 - c. 7% of GOP if GOP more than 45% of Total Revenue Hotel
4. Sales and Marketing Fee are 1% of Gross Revenue Room per month.

Joint arrangement agreement - PT Perintis Trinitis Properti

On May 26, 2015 the Company entered into joint venture agreement No. 166 with PT Perintis Trinitis Properti dan PT Perintis Trusmi Properti in order to develop 5,000m² land areas at Jalan Sutera Boulevard, Alam Sutera, Tangerang. The agreement terminates when the execution of the KSO project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and KSO, as well as all rights and obligations between the KSO and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the KSO has been fulfilled without arising any obligation.

The composition of shareholders consists of the Company at 40.8%, PT Perintis Properti Trinitis at 39.2%, and PT Perintis Trusmi Properti at 20% with an initial capital of Rp 125,000,000,000.

In October 30, 2015, there is a renewal of the KSO Waskita Trinitis II agreement. It was agreed that the position PT Waskita Trinitis Properti replaced by PT Sirius Terang Cemerlang. All rights and obligations of PT Waskita Trinitis Properti had been transferred to PT Sirius Terang Cemerlang.

Based on the Deed No. 9 dated October 3, 2016, there is a change of the KSO Waskita Trinitis II agreement which contains the composition of investments in new shares, namely the Company of 50.8% or equivalent Rp 69,646,800,000 and PT Sirius Terang Cemerlang by 49.2% or equivalent Rp 67,453,200,000.

Joint arrangement agreement - PT Darmo Permai

As of May 21, 2014, the Company entered into KSO agreement No. 6 with PT Darmo Permai in order to develop 34,089 m² land areas at Segi 8 Darmo Jalan Raya Darmo Permai III, Surabaya Barat.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Perjanjian ini berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikan telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan kontraktor dan KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO dengan pembeli, pihak ketiga, Instansi Pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban.

Komposisi penyertaan saham terdiri dari Perusahaan sebesar 51%, PT Darmo Permai sebesar 49% dengan modal awal sebesar Rp 426.112.500.000.

Perjanjian pengaturan bersama - PT Dalawa Paralia Lembang

Pada tanggal 5 Mei 2015, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian KSO No. 2 dengan PT Dalawa Paralia Lembang dalam rangka pengembangan tanah seluas 29.020m² yang terletak di Kelurahan Gelgel, Kabupaten Klungkung, Bali. Perjanjian ini berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikan telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan kontraktor dan KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO dengan pembeli, pihak ketiga, Instansi Pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban.

Perjanjian pengaturan bersama - PT Graha Jasa Ekatama (GJE)

Pada tanggal 6 Juni 2016, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian KSO No. 17 dengan GJE dalam rangka pengembangan tanah seluas 11.090 m² di Pejaten Barat, Jakarta Selatan. Perjanjian ini berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikan telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan kontraktor dan KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO dengan pembeli, pihak ketiga, Instansi Pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban.

Komposisi penyertaan saham di dalam KSO Waskita Ekatama terdiri dari Perusahaan sebesar 60%, GJE sebesar 40% dengan modal awal sebesar Rp 331.000.000.000.

The agreement terminates when the execution of the KSO project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and KSO, as well as all rights and obligations between the KSO and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the KSO has been fulfilled without arising any obligation.

The composition of shareholders consists of the Company at 51%, PT Darmo Permai at 49% with an initial capital of Rp 426,112,500,000.

Joint arrangement agreement - PT Dalawa Paralia Lembang

As of May 5, 2015, the Company entered into joint venture agreement No. 2 with PT Dalawa Paralia Lembang in order to develop 29,020m² land areas at Kelurahan Gelgel, Kabupaten Klungkung, Bali. The agreement terminates when the execution of the KSO project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and KSO, as well as all rights and obligations between the KSO and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the KSO has been fulfilled without arising any obligation.

Joint arrangement agreement - PT Graha Jasa Ekatama (GJE)

As of June 6, 2016, the Company entered into joint venture agreement No. 17 with GJE in order to develop 11,090 m² at Pejaten Barat, Jakarta Selatan. The agreement terminates when the execution of the KSO project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and KSO, as well as all rights and obligations between the KSO and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the KSO has been fulfilled without arising any obligation.

The composition of the shareholder in the Waskita Ekatama KSO consists of the Company at 60%, GJE at 40% with initial capital of Rp 331,000,000,000.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**Perjanjian pengaturan bersama - PT Rajawali
Nusantara Indonesia (RNI)**

Pada tanggal 10 Oktober 2016, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian KSO No. 2079 dengan RNI dalam rangka pengembangan tanah seluas 7.025 m² di Jalan MT. Haryono Kav 12-13, Jakarta Timur. Jangka waktu operasi berlaku selama 48 bulan dan perjanjian ini berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikannya telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan kontraktor dan KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO dengan pembeli, pihak ketiga, Instansi Pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban.

Komposisi penyertaan modal di dalam KSO RNI – Waskita terdiri dari RNI berupa tanah seluas 7.052m², dan Perusahaan berupa modal kerja sebesar Rp 361.912.928.457.

Pada akhir periode perjanjian KSO, RNI akan menerima bagi hasil atau *profit sharing* senilai Rp 367.544.705.882.

**Perjanjian Dengan PT Kereta Api Indonesia
(Persero)**

Pada tanggal 30 November 2017, Perusahaan menandatangani perjanjian Kerja Sama Usaha (KSU) dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) No. 007/P.WKR/2017 terkait dengan *Transit Development Orientation Project* di Bogor. Kedua belah pihak secara bersama-sama sepakat untuk melakukan kerjasama terkait dengan pemanfaatan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di kawasan stasiun Bogor. Perjanjian ini berakhir pada November 2070.

Perjanjian KSO RNI – WSKT

Pada tanggal 20 November 2017, KSO RNI – Waskita membuat perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan WSKT No. 04 tentang penjualan ruang perkantoran pada proyek KSO RNI Waskita dengan nilai jual Rp 563.310.000.000 sebelum PPN dan terakhir dilakukan amandemen dengan Nomor: 01/AMD/PPJB/KSO/RNI-WASKITA/2018 tanggal 13 Juli 2018. Pembayaran atas penjualan ini dilakukan secara bertahap sampai dengan penyelesaian pembangunan dan Akta Jual Beli ditandatangani kedua belah pihak.

**Joint arrangement agreement - PT Rajawali
Nusantara Indonesia (RNI)**

As of October 10, 2016, the Company entered into KSO agreement No. 2079 with RNI in order to develop 7,025 m² at Jalan MT. Haryono Kav 12-13, Jakarta Timur. The operating periods is valid for 48 months and the agreement terminates when the execution of the KSO project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and KSO, as well as all rights and obligations between the KSO and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the KSO has been fulfilled without arising any obligation.

The composition of the capital investment in the KSO RNI - Waskita consists of RNI with land areas of 7,052 m² and the Company with initial capital of Rp 361,912,928,457.

At the end of KSO agreement, RNI will receive profit sharing amounting to Rp 367,544,705,882.

**Agreement with PT Kereta Api Indonesia
(Persero)**

On November 30, 2017, the Company entered into agreement with PT Kereta Api Indonesia (Persero) No. 007/P.WKR/2017 related to *Transit Development Orientation Project* in Bogor. Both of parties agreed develop the utilization of land owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in Bogor station area. This agreement will be due on November 2070.

Agreement KSO RNI – WSKT

On November 20, 2017, KSO RNI - Waskita entered into agreement with WSKT No. 04 on sale of office space owned by KSO RNI Waskita project amounting to Rp 563,310,000,000 before VAT and has been revised with Number: 01/AMD/PPJB/KSO/RNI-WASKITA/2018 dated July 13, 2018. The payment made by installment basis untill the completion of development and Buy and Sell Deed signed between both of sides.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Perjanjian KSO Waskita Bersama Vision First

Pada tanggal 15 Oktober 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian Kerja Sama Operasi (KSO) dengan PT Waskita Beton Precast Tbk, PT Tower Bersama, PT City Vision dan PT Developing Indonesia No. 73 terkait proyek jembatan penyeberangan multiguna Dukuh Atas dan Stasiun Sudirman di Jakarta.

Agreement KSO Waskita Bersama Vision First

On October 15, 2021, the Company entered into agreement with PT Waskita Beton Precast Tbk, PT Tower Bersama, PT City Vision dan PT Developing Indonesia No. 73 related to Dukuh atas multipurpose pedestrian bridge and Sudirman Station project in Jakarta.

**38. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN DAN RISIKO MODAL**

Dalam pengelolaan keuangan, Perusahaan telah melakukan analisa risiko terhadap persaingan dan ketidakpastian yang dapat berpengaruh pada aset keuangan dan liabilitas keuangan sebagai berikut:

**38. FINANCIAL INSTRUMENT, FINANCIAL RISK
AND CAPITAL RISK MANAGEMENT**

In financial management, the Company has conduct risk analysis on competitor and uncertainties that could affect the financial assets and financial liabilities as follows:

a. Kategori dan Kelas Instrumen Keuangan

**a. Categories and Classes of Financial
Instruments**

	Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ Financial assets at amortized cost	Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ Financial liabilities at amortized cost	
<u>31 Desember 2022</u>			<u>December 31, 2022</u>
Aset Keuangan Lancar			Current Financial Assets
Kas dan setara kas	27.579.875.656	--	Cash and cash equivalents
Bank yang dibatasi penggunaannya	151.933.030.603	--	Restricted banks
Uang muka	8.535.984.608	--	Advances
Biaya dibayar dimuka	11.097.802.028	--	Prepayments
Piutang usaha			Account receivables
Pihak ketiga	50.559.130.859	--	Third parties
Piutang lain-lain			Other receivables
Pihak berelasi	366.140.317.166	--	Related parties
Pihak ketiga	303.114.797.926	--	Third parties
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			Current Financial Liabilities
Utang bank jangka pendek	--	118.000.000.000	Short-term bank loan
Utang lembaga keuangan	--	29.633.546.093	Financial institution loan
Surat utang jangka menengah	--	250.000.000.000	Medium Term Notes
Utang usaha			Account payables
Pihak berelasi	--	876.425.638.777	Related parties
Pihak ketiga	--	127.261.239.002	Third parties
Utang lain-lain			Other payables
Pihak berelasi	--	45.988.760.409	Related parties
Pihak ketiga	--	12.273.568.080	Third parties
Utang kepada pemegang saham	--	16.339.660.463	Loan from shareholder
Biaya yang masih harus dibayar	--	14.666.244.657	Accrued expenses
Uang muka pelanggan	--	311.885.548.395	Advance from customers
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang			Non-Current Financial Liabilities
Utang bank jangka panjang	--	1.179.270.315.745	Long-term bank loan
Jumlah	918.960.938.846	2.981.744.521.621	Total

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ Financial assets at amortized cost	Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ Financial liabilities at amortized cost	
<u>31 Desember 2021</u>			<u>December 31, 2021</u>
Aset Keuangan Lancar			Current Financial Assets
Kas dan setara kas	88.546.709.439	--	Cash and cash equivalents
Bank yang dibatasi penggunaannya	11.734.919.243	--	Restricted banks
Uang muka	7.245.885.467	--	Advances
Biaya dibayar dimuka	5.192.364.762	--	Prepayments
Piutang usaha			Account receivables
Pihak ketiga	40.751.316.063	--	Third parties
Piutang lain-lain			Account receivables
Pihak berelasi	298.147.461.681	--	Related parties
Pihak ketiga	257.340.048.389	--	Third parties
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			Current Financial Liabilities
Utang bank jangka pendek	--	275.000.000.000	Short-term bank loan
Surat utang jangka menengah	--	247.827.489.796	Medium Term Notes
Utang usaha			Account payables
Pihak berelasi	--	776.883.041.683	Related parties
Pihak ketiga	--	147.983.572.997	Third parties
Utang lain-lain			Other payables
Pihak berelasi	--	5.759.058.136	Related parties
Pihak ketiga	--	28.689.684.868	Third parties
Utang kepada pemegang saham	--	16.043.087.242	Loan from shareholder
Biaya yang masih harus dibayar	--	11.655.918.494	Accrued expenses
Uang muka pelanggan	--	304.648.435.257	Advance from customers
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang			Non-Current Financial Liabilities
Utang bank jangka panjang	--	989.103.914.679	Long-term bank loan
Jumlah	708.958.705.044	2.803.594.203.152	Total

b. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

Bisnis Perusahaan mencakup aktivitas pengambilan risiko dengan sasaran tertentu dengan pengelolaan yang profesional. Fungsi utama dari manajemen risiko Perusahaan adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko. Perusahaan secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktik pasar terbaik.

Perusahaan mendefinisikan risiko keuangan sebagai kemungkinan kerugian atau laba yang hilang, yang disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal yang berpotensi negatif terhadap pencapaian tujuan Perusahaan.

Tujuan Perusahaan dalam mengelola risiko keuangan adalah untuk mencapai keseimbangan yang sesuai antara risiko dan tingkat pengembalian serta meminimalisasi potensi efek memburuknya kinerja keuangan Perusahaan.

Dalam pengelolaan keuangan, Perusahaan melakukan analisa risiko terkait pengelolaan risiko seperti risiko tingkat suku bunga, risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko modal antara lain adalah sebagai berikut:

b. Financial risk management objectives and policies

The Company's business includes risk-taking activities with specific objectives with professional management. The main function of the Company's risk management is to identify all key risks, measure these risks and manage risk positions. The Company regularly reviews policies and risk management system to adjust to changes in markets, products and best market practices.

The Company defines financial risk as the possibility of loss or lost profit, caused by factors both internal and external factors that potentially negative impact on achievement of Company goals.

The purpose of the Company in managing financial risks is to achieve an appropriate balance between risk and returns and minimize potential adverse effects of the Company's financial performance.

In financial management, the Company has conducted risk analysis related to risk management such as interest rate risk, credit risk, liquidity risk and capital risk, among others, as follows:

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

i. Manajemen risiko tingkat suku bunga

Risiko tingkat bunga arus kas adalah risiko dimana arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar.

Eksposur yang ada saat ini terutama berasal dari utang lain-lain pihak berelasi yang digunakan untuk modal kerja. Kebijakan yang diambil oleh manajemen dalam mengantisipasi risiko suku bunga yaitu dengan mengevaluasi secara periodik perbandingan suku bunga tetap terhadap suku bunga mengambang sejalan dengan perubahan suku bunga yang relevan di pasar.

ii. Manajemen risiko kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Perusahaan.

Risiko kredit Perusahaan terutama melekat pada rekening bank, piutang usaha dan piutang lain-lain. Perusahaan menempatkan saldo bank pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Piutang usaha dan piutang lain dilakukan dengan pihak ketiga terpercaya dan pihak berelasi. Eksposur Perusahaan dan *counterparties* dimonitor secara terus menerus dan nilai agregat transaksi terkait tersebar di antara *counterparties* yang telah disetujui.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian penurunan mencerminkan eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit.

iii. Manajemen risiko likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada Dewan Direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Perusahaan. Perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan dan fasilitas bank.

i. Interest rate risk management

Cash flow interest rate risk is the risk that future cash flows of a financial instrument fluctuate due to changes in market interest rates.

Current exposure is mainly derived from other payables from related party used for working capital and investment. Policy taken by management in anticipation to interest rate risk is by evaluating periodically the ratio of fixed rate to a floating interest rate aligned with the changes in interest rates that are relevant within the market

ii. Credit risk management

Credit risk refers to the risk that a counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Company.

The Company's credit risk is primarily attributable to its cash in banks, account and other receivables. The Company places its bank balances with credit worthy financial institutions. Account and other receivables are entered with respected and credit worthy third parties and related parties. The Company's exposures and its counterparties are continuously monitored and the aggregate value of transactions concluded is spread amongst approved counterparties.

The carrying amount of financial assets recorded in the financial statements, net of any allowance for impairment losses represents the Company's exposure to credit risk.

ii. Liquidity risk management

The ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Board of Directors, who has established an appropriate liquidity risk management framework for the management of the Company's short, medium and long-term funding and liquidity management requirements. The Company manages liquidity risk by maintaining adequate reserves and banking facilities

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Perusahaan memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkelanjutan, dimana dana tersebut di simpan di kas dan setara kas dan dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel.

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan non derivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Perusahaan. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Perusahaan dapat diminta untuk membayar.

Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Perusahaan mungkin akan diminta untuk membayar.

The Company maintains sufficient funds to finance its ongoing working capital requirements, whereas the funds are placed in cash and cash equivalents and fund for replacement of hotel's furniture and fixtures.

The following tables detail the Company's remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Company can be required to pay.

The tables include both interest and principal cash flows. To the extent that interest flows are floating rate, the undiscounted amount is derived from interest rate curves at the end of the reporting period. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Company may be required to pay.

	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	1-3 bulan/ 1-3 months	3 bulan - 1 tahun/ 3 months to 1 year	1-5 tahun 1-5 years	Jumlah/ Total	
31 Desember 2022						December 31, 2022
Aset Keuangan Lancar						Current Financial Assets
Instrumen Tanpa Bunga						Non-Interest Bearing Instruments
Kas	421.460.438	--	--	--	421.460.438	Cash and cash equivalents
Piutang usaha						Account receivables
Pihak ketiga	45.503.217.773	2.527.956.543	2.527.956.543	--	50.559.130.859	Third parties
Piutang lain-lain						Other receivables
Pihak berelasi	--	--	366.140.317.166	--	366.140.317.166	Related parties
Pihak ketiga	181.868.878.756	75.778.699.482	45.467.219.688	--	303.114.797.926	Third parties
Uang muka	--	8.109.185.378	426.799.230	--	8.535.984.608	Advances
Biaya dibayar dimuka	--	6.658.681.217	4.439.120.811	--	11.097.802.028	Prepayments
Instrumen Suku Bunga						Variable Interest Rate Instruments
Kas di bank	24.158.415.218	--	--	--	24.158.415.218	Cash in bank
Deposito berjangka	3.000.000.000	--	--	--	3.000.000.000	Time deposits
Bank yang dibatasi penggunaannya	--	151.933.030.603	--	--	151.933.030.603	Restricted banks
Jumlah	254.951.972.185	245.007.553.223	419.001.413.438	--	918.960.938.846	Total
31 Desember 2021						December 31, 2021
Aset Keuangan Lancar						Current Financial Assets
Instrumen Tanpa Bunga						Non-Interest Bearing Instruments
Kas	783.813.409	--	--	--	783.813.409	Cash and cash equivalents
Piutang usaha						Account receivables
Pihak ketiga	36.676.184.457	2.037.565.803	2.037.565.803	--	40.751.316.063	Third parties
Piutang lain-lain						Other receivables
Pihak berelasi	--	--	298.147.461.681	--	298.147.461.681	Related parties
Pihak ketiga	154.404.029.033	64.335.012.097	38.601.007.259	--	257.340.048.389	Third parties
Uang muka	--	6.883.591.194	362.294.273	--	7.245.885.467	Advances
Biaya dibayar dimuka	--	3.115.418.857	2.076.945.905	--	5.192.364.762	Prepayments
Instrumen Suku Bunga						Variable Interest Rate Instruments
Kas di bank	48.807.575.455	--	--	--	48.807.575.455	Cash in bank
Deposito berjangka	--	41.000.000.000	--	--	41.000.000.000	Time deposits
Bank yang dibatasi penggunaannya	11.734.919.243	--	--	--	11.734.919.243	Restricted banks
Jumlah	252.406.521.597	117.371.587.951	341.225.274.921	--	711.003.384.469	Total

c. Manajemen Risiko Modal

Tujuan dari Perusahaan dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan entitas dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga entitas dapat tetap memberikan hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya, dan untuk memberikan imbal hasil yang memadai kepada pemegang saham dengan menentukan harga produk dan jasa yang sepadan dengan tingkat risiko.

c. Capital Risk Management

The purpose of the Company in managing capital is to protect the ability of the entity in maintaining business continuity, so entity can still deliver results for shareholders and benefits for other stakeholders, and to provide adequate returns to shareholders by pricing products and services that are commensurate with the level of risk.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Perusahaan menetapkan sejumlah modal sesuai proporsi terhadap risiko. Perusahaan mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari.

The Company set a number of capital in proportion to the risk. The Company manage its capital structure and makes adjustments taking into account changes in economic conditions and risk characteristics of the underlying asset.

Rasio utang terhadap modal yang disesuaikan pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Debt ratio to capital as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

	2022	2021	
Liabilitas keuangan			Floating liabilities
Suku bunga mengambang	1.179.270.315.745	989.103.914.679	Floating interest rate
Total liabilitas	3.491.844.216.168	2.829.069.286.097	Total liabilities
Dikurangi :			Deduct :
Kas dan setara kas	27.579.875.656	88.546.709.439	Cash and cash equivalents
Dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	--	2.044.679.425	Reserve fund for replacement of hotel's furniture and fixtures
Bank yang dibatasi penggunaannya	151.933.030.603	11.734.919.243	Restricted banks
Aset - bersih	4.491.601.625.654	3.715.846.892.669	Assets - net
Total ekuitas	2.586.917.842.147	2.827.046.351.799	Total equity
Rasio utang terhadap modal	134,98%	100,07%	Debt to equity ratio

d. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan amortisasi

Manajemen menganggap bahwa nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diakui dalam laporan keuangan mendekati nilai wajarnya karena memiliki jatuh tempo yang singkat.

Pengukuran nilai wajar diakui dalam laporan posisi keuangan

Properti investasi dicatat menggunakan nilai wajar (Catatan 17) menggunakan nilai tercatat dan nilai wajar yang dianalisis berasal dari harga pasar saat ini untuk aset yang identik, yang termasuk dalam level 1. Tidak ada perbedaan signifikan antara nilai tercatat dengan nilai wajar dalam laporan keuangan di tahun 2021.

d. Fair Value Measurement

Fair value of financial instruments carried at amortized cost

Management considers that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities measured at amortized cost in the financial statements approximate their fair values because of short-term maturities.

Fair value measurements recognised in the statement of financial position

Investment properties carried at fair value (Note 17) using the carrying amounts and fair values for analysis are those derived from current market price for identical assets, which belongs to level 1. There is no significant difference between the carrying amounts and fair value in the financial statements in 2021.

39. REKLASIFIKASI AKUN

Pos-pos tertentu telah diubah di laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2021 dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut untuk meningkatkan keterbandingan dengan laporan keuangan tahun berjalan. Angka komparatif telah disesuaikan dengan penyajian tahun berjalan.

39. RECLASSIFICATION OF ACCOUNT

Certain line items have been amended in the statement of financial position as of December 31, 2021 and statement of cash flows for the year then ended to enhance comparability with the current year's financial statements. Comparative figures have been adjusted to conform to the current year's presentation.

**PT WASKITA KARYA REALTY DAN
ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
Serta Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY AND
ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)
As of December 31 2022
And For The Year Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	2021			
	Sebelum reklasifikasi/ Before reclassification	Reklasifikasi/ Reclassification	Setelah reklasifikasi/ After reclassification	
Laporan posisi keuangan				Statement of financial position
Kas dan setara kas	100.281.628.682	(11.734.919.243)	88.546.709.439	Cash and cash equivalents
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak berelasi	538.542.119.215	(240.394.657.534)	298.147.461.681	Related parties
Pihak ketiga	11.753.390.855	245.586.657.534	257.340.048.389	Third parties
Bank yang dibatasi penggunaannya	--	11.734.919.243	11.734.919.243	Restricted banks
Investasi pada ventura bersama	812.282.565.501	(5.192.000.000)	807.090.565.501	Investment in joint ventures
Utang usaha				Account payables
Pihak berelasi	465.671.462.099	311.211.579.584	776.883.041.683	Related parties
Pihak ketiga	459.195.152.581	(311.211.579.584)	147.983.572.997	Third parties
Laporan arus kas				Statement of cash flows
Arus kas dari aktivitas operasi				Cash flows from investing activities
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	--	(2.044.679.425)	(2.044.679.425)	Fund for replacement of hotel's furniture and fixtures
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	--	(2.044.679.425)	(2.044.679.425)	Net Cash Used in Investing Activities
Penempatan pada bank yang dibatasi penggunaannya	--	(11.734.919.243)	(11.734.919.243)	Placement of restricted banks
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	102.326.308.107	13.779.598.668	88.546.709.439	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS

**40. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN
PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan dari halaman 1 sampai 73 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 30 Maret 2023.

**40. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND
APPROVAL OF FINANCIAL STATEMENTS**

The preparation and fair presentation of the financial statements on pages 1 to 73 were the responsibilities of the management and were approved by the Directors and authorized for issue on March 30, 2023.