



PT WASKITA KARYA REALTY DAN ENTITAS ANAK/ *AND ITS SUBSIDIARIES*

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***

**31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT/
*DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED***

**DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
*AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT***

**No. 00089/2.1000/AU.1/03/0912-1/1/IIII/2024
Tanggal 26 Maret 2024/ *Dated March 26, 2024***

DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENTS

	<u>Halaman/ Page</u>	
SURAT PERNYATAAN DIREKSI		<i>DIRECTORS' STATEMENT LETTER</i>
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	1	<i>INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT</i>
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN 31 Desember 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut		<i>CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS December 31, 2023 and for the year then ended</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	6	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	7	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	8	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	9	<i>Consolidated Notes to Financial Statements</i>



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTORS' STATEMENT
RELATING TO THE RESPONSIBILITY ON
THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
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 : | Anak Agung Gde Oka | : | Name |
| Alamat kantor : | Waskita Rajawali Tower Lt.6 | : | Office address |
| | Jl. Let. M.T. Haryono Kav.12-13 Cawang Jakarta 13330 | : | |
| Alamat rumah : | Jl. Akasia XVI No. 137, Kasiman, Denpasar Timur | : | Residential address |
| Telepon : | (62 21) 8508548 | : | Telephone |
| Jabatan : | Direktur Utama/Plt. Direktur Keuangan, SDM & Manajemen Resiko | : | Title |
| | President Director/ Act. Finance, HCM & Risk Management Director | : | |
| 2. Nama : | Ghozy Perdana | : | Name |
| Alamat kantor : | Waskita Rajawali Tower Lt.6 | : | Office address |
| | Jl. Let. M.T. Haryono Kav.12-13 Cawang Jakarta 13330 | : | |
| Alamat rumah : | Jl. Pita Asri No. 30-KBP, Padalarang Bandung, Jawa Barat | : | Residential address |
| Telepon : | (62 21) 8508548 | : | Telephone |
| Jabatan : | Direktur Operasi / Operation 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.

Jakarta, 26 Maret 2024/ March 26, 2024



Anak Agung Gde Oka
Direktur Utama/ Plt. Direktur Keuangan,
SDM & Manajemen Resiko
President Director / Act. Finance,
HCM & Risk Management Director

Ghozy Perdana
Direktur Operasi /
Operation Director



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

No. 00089/2.1000/AU.1/03/0912-1/1/III/2024

Laporan Auditor Independen

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

PT Waskita Karya Realty

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Waskita Karya Realty ("Perusahaan") dan Entitas Anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

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

Hal Lain

Laporan keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan tersebut pada tanggal 30 Maret 2023.

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.

No. 00089/2.1000/AU.1/03/0912-1/1/III/2024

Independent Auditor's Report

The Stockholders, Board of Commissioners and Directors

PT Waskita Karya Realty

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Waskita Karya Realty ("the Company") and its Subsidiary ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2023, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policies information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2023, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

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

Other Matter

The consolidated financial statements of the Group as at December 31, 2022 and for the year then ended were audited by another independent auditor who expressed an unmodified opinion on those financial statements on March 30, 2023.

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.

Palma Tower, 18th Floor Lot F&G

Jl. RA Kartini II-S Kav. 06 TB Simatupang, Jakarta Selatan 12310

Phone : +6221-75930431, 75930432, 75930433 Fax : +6221-75930434

Email : info@hgkfirm.com Web : www.hgkfirm.com www.TIAGnet.com

NIUKAP : KEP-929/KM.1/2014 - S-30/MK.1/2015

No. 00089/2.1000/AU.1/03/0912-1/1/III/2024

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.
- 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.

No. 00089/2.1000/AU.1/03/0912-1/1/III/2024

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.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

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

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*

No. 00089/2.1000/AU.1/03/0912-1/1/III/2024

- 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.
- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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

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

No. 00089/2.1000/AU.1/03/0912-1/1/III/2024

- 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 group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

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

HERTANTO, GRACE, KARUNAWAN



Bambang Karunawan, CPA.
Register Akuntan Publik/ Register of Public Accountant No. AP.0912

26 Maret 2024/ March 26, 2024

PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS
OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	5	34.561.563.065	27.579.875.656	Cash and cash equivalent
Piutang usaha	7	52.424.519.653	50.559.130.859	Account receivables
Piutang lain-lain	8			Other account receivables
Pihak berelasi		385.288.718.893	366.140.317.166	Related parties
Pihak ketiga		274.964.214.162	303.114.797.926	Third parties
Persediaan hotel	12	5.013.915.786	4.479.753.442	Hotel inventories
Persediaan real estat	14	3.600.052.651.197	3.019.061.877.877	Real estate inventories
Uang muka	9	8.433.032.705	8.535.984.608	Advances
Biaya dibayar dimuka	10	7.136.123.837	11.097.802.028	Prepaid expenses
Pajak dibayar dimuka	11a	45.760.167.019	84.292.248.904	Prepaid taxes
Jumlah Aset Lancar		4.413.634.906.317	3.874.861.788.466	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Rekening yang dibatasi penggunaannya	6	84.786.402.796	151.933.030.603	Restricted account
Persediaan aset real estat	14	-	455.236.617.187	Real estate assets inventories
Investasi pada ventura bersama	13	803.177.224.523	800.025.351.311	Investment in joint ventures
Investasi pada entitas asosiasi	15	16.056.683.076	16.012.249.051	Investment in associate
Properti Investasi	17	317.540.434.514	317.540.434.514	Investment properties
Aset tetap	16	246.497.274.648	252.435.986.265	Property, plant, and equipment
Aset sewa guna usaha		-	533.720.448	Lease asset
Aset lain-lain	18	217.154.432.692	210.182.880.470	Other assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		1.685.212.452.249	2.203.900.269.849	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		6.098.847.358.566	6.078.762.058.315	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian
tidak terpisahkan dari laporan keuangan

The accompanying notes to the financial statements
are an integral part of the financial statements

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS
OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha	19a			Account payables
Pihak berelasi		491.175.095.122	496.111.434.716	Related parties
Pihak ketiga		198.659.192.615	127.261.239.002	Third parties
Utang bruto pemberi kerja	19b	117.867.959.653	89.617.822.188	Gross amount due to contractors
Utang lain-lain	20	415.013.314.211	346.259.662.928	Other payables
Utang bank jangka pendek	26a	29.000.000.000	118.000.000.000	Short-term bank loan
Utang lembaga keuangan non bank	27	58.302.600.000	29.633.546.093	Financial institution loan non bank
Surat utang jangka menengah	29	250.000.000.000	250.000.000.000	Medium term notes
Utang pajak	11b	35.038.594.819	22.004.327.456	Taxes payable
Utang muka dari pelanggan	23	345.765.030.415	314.584.595.829	Advances from customers
Biaya yang masih harus dibayar	28	16.916.055.355	14.666.244.657	Accrued expenses
Utang kepada pemegang saham	21	16.636.233.682	16.339.660.463	Loan from shareholders
Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	22	6.519.788.752	5.306.112.188	Reserve for replacement of hotel's furniture and fixture
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	26b	55.041.979.480	165.425.000.000	Current maturities of long-term bank loan
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		2.035.935.844.104	1.995.209.645.520	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas sewa	24	-	524.837.539	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang	26b	1.106.770.578.729	1.013.845.315.745	Long-term bank loan
Surat utang jangka menengah	29	485.727.511.026	475.000.000.000	Medium term notes
Liabilitas pajak tangguhan	11c	7.126.727.166	6.100.593.183	Deferred tax liabilities
Liabilitas imbalan pasca kerja	25	2.074.163.484	1.163.824.181	Post-employment benefit liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		1.601.698.980.405	1.496.634.570.648	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		3.637.634.824.509	3.491.844.216.168	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham - nilai nominal				Capital stock - par value
Rp.1.000.000 per saham				Rp.1,000,000 per share
Modal dasar - 3.000.000 lembar saham				Authorized capital - 3,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 2.317.291 saham	30a	2.317.291.000.000	2.317.291.000.000	Issued and fully paid capital - 2,317,291 shares
Tambahan modal disetor	30b	(133.637.686.335)	(133.637.686.335)	Additional paid in capital
Pendapatan komprehensif lain		73.841.882.025	73.795.453.750	Other comprehensive income
Saldo laba				Retained earning
Ditentukan penggunaannya		88.543.557.480	88.543.557.480	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		(113.047.383.037)	10.665.789.033	Unappropriated
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada:				Equity attributable to:
Pemilik entitas induk		2.232.991.370.133	2.356.658.113.928	Owners of the parents
Kepentingan non-pengendali	31	228.221.163.924	230.259.728.219	Non-controlling interest
Jumlah Ekuitas		2.461.212.534.057	2.586.917.842.147	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		6.098.847.358.566	6.078.762.058.315	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian
tidak terpisahkan dari laporan keuangan

The accompanying notes to the financial statements
are an integral part of the financial statements

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENDAPATAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2023	2022	
Pendapatan	32	301.633.789.832	334.126.620.148	Revenues
Beban pokok pendapatan	33	(230.784.272.786)	(277.669.904.594)	Cost of revenues
LABA KOTOR		70.849.517.046	56.456.715.554	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban administrasi dan umum	34	(69.568.410.040)	(70.203.029.392)	Administration and general expenses
Pendapatan (beban) lain-lain	35	(46.549.006.588)	49.120.864.221	Other income (expenses)
Beban keuangan		(82.086.793.254)	(26.940.458.332)	Financial expenses
Jumlah Beban Usaha		(198.204.209.882)	(48.022.623.503)	Total Operating Expense
LABA (RUGI) USAHA		(127.354.692.836)	8.434.092.051	PROFIT (LOSS) FROM OPERATION
Bagian laba bersih ventura bersama	13	3.151.873.212	6.847.079.474	Share in net profit of joint venture
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK		(124.202.819.624)	15.281.171.525	PROFIT (LOSS) BEFORE TAX
Beban pajak penghasilan	11c	(1.548.916.741)	(3.893.880.805)	Income tax expense
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN		(125.751.736.365)	11.387.290.720	NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pengukuran kembali program imbalan pasti - bersih	25	46.428.275	34.199.626	Remeasurement of defined benefit obligations - net
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		(125.705.308.090)	11.421.490.346	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		(123.713.172.070)	8.699.587.608	Owners of the parent
Kepentingan non pengendali	31	(2.038.564.295)	2.687.703.114	Non-controlling interest
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF		(125.751.736.365)	11.387.290.722	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk		(123.666.743.795)	8.733.787.232	Owners of the parent
Kepentingan non pengendali		(2.038.564.295)	2.687.703.114	Non-controlling interest
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		(125.705.308.090)	11.421.490.346	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA PER SAHAM				EARNINGS PER SHARE
Dasar		(54.247)	4.929	Basic

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan

The accompanying notes to the financial statements are an integral part of the financial statements

PT WASKITA KARYA REALTY DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WASKITA KARYA REALTY AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023

(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		Jumlah/ Total	Pendapatan komprehensif lainnya/ Other comprehensive income	Kepentingan non-pengendali/ Non-controlling interest	Jumlah ekuitas/ Total equity	
			Dicadangkan/ Appropriated	Belum dicadangkan/ Unappropriated					
Saldo per 1 Januari 2022	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 at January 1, 2022
Setoran modal dari kepentingan non pengendali pada									Acquisition of a subsidiary from non-controlling interest
PT Waskita Fim Perkasa Realti	-	(121.002.000.000)	-	-	-	-	(130.548.000.000)	(251.550.000.000)	in PT Waskita Fim Perkasa Realti
Penambahan cadangan umum	-	-	1.133.541.398	(1.133.541.398)	-	-	-	-	Addition of capital reserves
Penghasilan komprehensif lain	25	-	-	-	-	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 per 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 at December 31, 2022
Penghasilan komprehensif lain	25	-	-	-	-	46.428.275	-	46.428.275	Other comprehensive income
Laba tahun berjalan	-	-	-	(123.713.172.070)	(123.713.172.070)	-	(2.038.564.295)	(125.751.736.365)	Profit for the year
Saldo per 31 Desember 2023	2.317.291.000.000	(133.637.686.335)	88.543.557.480	(113.047.383.037)	(24.503.825.557)	73.841.882.025	228.221.163.924	2.461.212.534.057	Balance as at December 31, 2023

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian
tidak terpisahkan dari laporan keuangan

The accompanying notes to the financial statements
are an integral part of the financial statements

PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan		119.637.741.796	331.555.918.490	Cash receipt from customers
Pembayaran kepada pemasok		(12.647.917.202)	(434.235.353.455)	Cash paid to suppliers
Pembayaran kepada karyawan		(38.940.641.360)	(43.910.146.901)	Cash paid to employees
Penerimaan bunga		1.335.228.528	1.673.539.029	Interest received
Pembayaran bunga		(50.429.572.690)	(26.579.520.832)	Interest paid
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel		-	2.044.679.425	Fund for replacement of hotel's furniture and fixtures
Penerimaan hasil restitusi PPN	11d	7.006.207.831	-	Receipt from VAT restitution
Pembayaran pajak		(1.981.719.351)	(21.325.032.453)	Payment for taxes
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi		23.979.327.552	(190.775.916.697)	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap	16	(934.621.287)	(34.068.000)	Acquisition of property and equipment
Akuisisi entitas anak dari entitas non pengedali		-	(297.000.000.000)	Acquisition of a subsidiary from non-controlling
Pengeluaran investasi pada ventura bersama		-	(19.915.941.860)	Payment investment on joint ventures
Penerimaan investasi pada ventura bersama		-	3.707.256.975	Receipt investment on joint venture
Kas Bersih (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi		(934.621.287)	(313.242.752.885)	Net Cash (Used in) Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan utang bank jangka pendek		17.000.000.000	-	Receipt from short term bank loans
Pembayaran utang bank jangka pendek		(6.000.000.000)	-	Payment from short term bank loans
Penerimaan utang lembaga keuangan non bank		28.669.053.907	29.633.546.093	Receipt financial institution loan non bank
Penerimaan utang bank		5.417.782.389	191.253.997.286	Receipt from bank loans
Pembayaran utang bank		(30.296.482.959)	(158.087.596.220)	Payment from Bank Loans
Penerimaan surat utang jangka menengah		-	725.000.000.000	Receipt from medium term notes
Pembayaran surat utang jangka menengah		-	(250.000.000.000)	Payment to medium term notes
Penerimaan setoran entitas non pengendali		-	45.450.000.000	Proceeds from non controlling interest
Penerimaan dari utang lain-lain dari non-pengendali		2.000.000.000	-	Receipt of other payables From non controlling interest
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		16.790.353.337	583.249.947.159	Net cash Provided by Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH - KAS DAN BANK		39.835.059.602	79.231.277.577	NET INCREASE (DECREASE) - CASH AND BANK
Penempatan pada bank yang dibatasi penggunaannya		(32.853.372.193)	(140.198.111.360)	Placement of restricted banks
KAS DAN BANK - AWAL TAHUN		27.579.875.656	88.546.709.439	CASH AND BANK - BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN BANK - AKHIR TAHUN		34.561.563.065	27.579.875.656	CASH AND BANK - ENDING OF THE YEAR

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan

The accompanying notes to the financial statements are an integral part of the financial statements

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

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 No. 11 tanggal 9 September 2023 dari Vita Cahyojati, S.H. M.H., Notaris di Jakarta, tentang perubahan dewan direksi dan dewan komisaris. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.09-0162549

b. Maksud dan tujuan

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

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

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

c. Pengurus Perusahaan

Berdasarkan akta No. 11 tanggal 9 September 2023 dari Vita Cahyojati, S.H. M.Hum., Notaris di Jakarta yang telah disampaikan kepada Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.09-0162549 dan berdasarkan akta No. 15 tanggal 22 Agustus 2022 dari Vita Cahyojati, S.H. M.Hum., Notaris di Jakarta, susunan Dewan Komisaris dan Dewan Direksi Perusahaan pada 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. GENERAL

a. Establishment of the Company

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. 11 on September 9, 2023 of notary Vita Cahyojati, S.H. M.H., regarding changes to the board of directors and board of commissioners. Which has been approved by the Minister of Law and Human Rights through Decision Letter No. AHU-AH.01.09-0162549

b. Purposes and objectives

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.

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

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

c. Management of the Company

Based on deed no. 11 dated September 9, 2023 from Vita Cahyojati, S.H. M.Hum., Notary in Jakarta which has been submitted to the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia with his Decree No. AHU-AH.01.09-0162549 and based on deed no. 15 dated August 22, 2022 from Vita Cahyojati, S.H. M.Hum., Notary in Jakarta, the composition of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors as of December 31, 2023 and 2022 is as follows:

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

	2023	2022	
Dewan Komisaris			Board of Commissioners
Komisaris Utama	Heldy Satrya Putera	Ir. I Ketut P. Senjaya Putra	President Commissioner
Komisaris	Eddy Kristanto	Bane Raja Manalu	Commissioner
Komisaris	Muchamad Syafrudin	Ir. Luki Theta Handayani	Commissioner
Komisaris	-	Eddy Kristanto	Commissioner
Komisaris Independen	Novianto Ari Nugroho	Intan Abdams Katappo	Independent Commission
Dewan Direksi			Board of Directors
Direktur Utama	Ir. Anak Agung Gede Oka	Ratna Ningrum	President Director
Direktur	Ghozy Perdana	Darmanta	Director
Direktur	Darmanta	Anak Agung Gede Oka	Director
Direktur	-	Ghozy Perdana	Director
Direktur	-	Erna Yalesnawati	Director

Jumlah karyawan Grup pada 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebanyak 43 dan 18 karyawan (tidak diaudit).

The number of Group's employees as at December 31, 2023 and 2022 of 43 and 18 employees, respectively (unaudited).

d. Entitas anak

d. Consolidated subsidiaries

Kepemilikan langsung

Direct ownership

Entitas anak/ Subsidiary	Domisili/ Domicilie	Jenis usaha/ Nature of business	Tahun operasi komersial/ Start of commercial operation	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership %	Sebelum eliminasi/ Before elimination 2023		
					Jumlah aset/ Total assets Rp	Jumlah laba (rugi) periode tahun berjalan/ Total profit (loss) for the period year Rp	Total kepentingan non-pengendali/ Non-controlling ownership
PT Waskita Fim Perkasa Realti	Pejaten, DKI Jakarta	Properti/ Property	2018	90,00%	1.322.071.758.529	11.516.286.296	70.206.398.279
PT Waskita Modern Realti	Cibitung, Jawa Barat	Properti/ Property	2018	60,00%	481.579.144.147	(7.610.068.414)	158.014.765.646
Entitas anak/ Subsidiary	Domisili/ Domicilie	Jenis usaha/ Nature of business	Tahun operasi komersial/ Start of commercial operation	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership %	Sebelum eliminasi/ Before elimination 2022		
					Jumlah aset/ Total assets Rp	Jumlah laba (rugi) periode tahun berjalan/ Total profit (loss) for the period year Rp	Total kepentingan non-pengendali/ Non-controlling ownership
PT Waskita Fim Perkasa Realti	Pejaten, DKI Jakarta	Properti/ Property	2018	90,00%	1.329.084.382.920	14.763.406.709	69.054.769.649
PT Waskita Modern Realti	Cibitung, Jawa Barat	Properti/ Property	2018	60,00%	471.363.395.194	(3.139.263.770)	161.204.958.570

PT Waskita Fim Perkasa Realti (WFPR)

PT Waskita Fim Perkasa Realti (WFPR)

WFPR didirikan pada tanggal 31 Mei 2018 berdasarkan Akta Notaris No. 122 dari Rosida Rajagukguk Siregar, 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.

WFPR was established on May 31, 2018 based on Notarial Deed No. 122 of Rosida Rajagukguk Siregar, 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.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta Notaris No. 223 tanggal 22 September 2022 dari Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta tentang Pernyataan Keputusan Sirkuler Rapat Umum Pemegang Saham mengenai pemindahan hak atas saham.

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., notary in Jakarta, regarding the Circular Decision Statement of the General Meeting of Shareholders regarding the transfer of rights to

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0058201 tanggal 23 September 2022.

shares. This amendment Deed was acknowledged by the Minister of Law and Human Rights of Republic Indonesia in Decree No. AHU-AH-01.09-0058201 dated September 23, 2022.

PT Waskita Modern Realti (WMRE)

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.

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.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta No. 4 tanggal 19 Januari 2022 dari Nenden Nimatulhayah, Notaris di Kota Bekasi tentang maksud dan tujuan kegiatan usaha Perusahaan. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-0005656.AH.01.02. TAHUN 2022 tanggal 24 Januari 2022.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 4 dated January 19, 2022 of Nenden Nimatulhayah, public Notary in Bekasi, regarding to the Company's purpose and objectives. This amendment was acknowledged by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0005656.AH.01.02 TAHUN 2022 dated January 24, 2022.

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

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

Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)

Changes to the Statements of Financial Accounting Standards (PSAK)

Standar akuntansi revisi berikut, yang relevan untuk Grup, berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2023 dan tidak memiliki pengaruh material terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup:

The following revised accounting standards, which are relevant to the Group, are effective from January 1, 2023 and do not result in material impact to the Group's consolidated financial statements:

- Amendemen PSAK 1: "Penyajian Laporan Keuangan" tentang pengungkapan kebijakan akuntansi yang mengubah istilah signifikan menjadi "material" dan memberi penjelasan mengenai kebijakan akuntansi material;
- Amendemen PSAK 1: "Penyajian Laporan Keuangan" tentang klasifikasi liabilitas;
- Amendemen PSAK 16: "Aset Tetap" tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan;
- Amendemen PSAK 25: "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi, Akuntansi, dan Kesalahan" tentang definisi "estimasi akuntansi" dan penjelasannya;
- Amendemen PSAK 46: "Pajak Penghasilan" tentang Pajak Tangguhan, terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal

- Amendment to PSAK 1: "Presentation of Financial Statements" regarding disclosure of accounting policies that change the term significant to "material" and provide an explanation of material accounting policies;
- Amendment to PSAK 1: "Presentation of Financial Statements" regarding the classification of liabilities;
- Amendment to PSAK 16: "Fixed Assets" regarding results before intended use;
- Amendment to PSAK 25 "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors" regarding the definition of "accounting estimates" and explanations;
- Amendment to PSAK 46 "Income Taxes" regarding Deferred Tax, related to Assets and Liabilities arising from a Single

(Lanjutan/Continued)

yang diadopsi dari Amendemen IAS 12 *Income Taxes tentang Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction*.

Transaction adopted from Amendment to IAS 12 Income Taxes concerning Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction.

Standar akuntansi revisian berikut yang telah diterbitkan dan relevan untuk Grup berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2024 dan belum diterapkan secara dini oleh Grup:

The following revised accounting standards issued and relevant to the Group are effective from January 1, 2024 and have not been early adopted by the Group:

- Amendemen PSAK 1: "Penyajian Laporan Keuangan" tentang kewajiban diklasifikasikan sebagai lancar atau tidak lancar;
- Amendemen PSAK 1: "Penyajian Laporan Keuangan tentang liabilitas jangka panjang dengan kovenan; dan
- Amendemen PSAK 73: "Sewa" tentang liabilitas sewa pada transaksi jual beli dan sewa-balik.

- *Amendment to PSAK 1: "Presentation of Financial Statements" about the classification of liabilities as current or non-current;*
- *Amendment to PSAK 1: "Presentation of Financial Statements" about non-current liabilities with covenants; and*
- *Amendment to PSAK 73: "Leases" about lease liability in a sales and lease back.*

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

Effective for periods beginning on or after January 1, 2025.

- PSAK 74 (amendemen) Kontrak Asuransi.

- *PSAK 74 (amendment) Insurance Contract.*

Pada tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian, Grup sedang mempertimbangkan implikasi dari penerapan standar-standar tersebut, terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

As at the authorization date of these consolidated financial statements, the Group is assessing the implication of the above standards, to the Group's consolidated financial statements.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION

a. Pernyataan kepatuhan

a. Statement of compliance

Laporan keuangan Grup disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK - IAI).

The financial statements of the Group has been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board - Indonesian Institute of Accountant (DSAK - IAI).

b. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian

b. Basis of preparation of the consolidated financial statements

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.

The consolidated financial statements has 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.

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

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

(Lanjutan/Continued)

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, terlepas dari apakah harga tersebut dapat diamati secara langsung atau diestimasi menggunakan teknik penilaian lain. Dalam mengestimasi nilai wajar dari suatu aset atau liabilitas, Grup memperhitungkan karakteristik aset atau liabilitas jika pelaku pasar akan memperhitungkan karakteristik tersebut ketika menentukan harga aset atau liabilitas pada tanggal pengukuran. Nilai wajar untuk tujuan pengukuran dan/ atau pengungkapan pada laporan keuangan konsolidasian ditentukan atas dasar tersebut, kecuali untuk transaksi pembayaran berbasis saham yang merupakan ruang lingkup PSAK 53 Pembayaran Berbasis Saham, transaksi sewa yang merupakan ruang lingkup PSAK 73, dan pengukuran yang memiliki kemiripan dengan nilai wajar namun bukan merupakan nilai wajar, seperti nilai realisasi bersih dalam PSAK 14 Persediaan atau nilai pakai dalam PSAK 48.

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

c. Dasar konsolidasian

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

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

Ketika Perusahaan memiliki hak suara kurang dari mayoritas di *investee*, ia memiliki kekuasaan atas *investee* ketika hak suara cukup untuk memberinya kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan secara sepihak. Perusahaan mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah hak suara Perusahaan cukup untuk memberikan Perusahaan kekuasaan,

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, regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique. In estimating the fair value of an asset or a liability, the Group takes into account the characteristics of the asset or liability if market participants would take those characteristics into account when pricing the asset or liability at the measurement date. Fair value for measurement and/or disclosure purposes in these consolidated financial statements is determined on such a basis, except for share-based payment transactions that are within the scope of PSAK 53 Share-based Payment, leasing transactions that are within the scope of PSAK 73, and measurements that have some similarities to fair value but are not fair value, such as net realizable value in PSAK 14 Inventories or value in use in PSAK 48.

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

c. Basis of consolidated

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

The Company reassesses whether the entity is in fact an investee when facts and circumstances indicate that there has been changes to one or more of the three control elements mentioned above.

When the Company has less than a majority of the voting rights of an investee, it has power over the investee, when the voting rights are sufficient to give it the practical ability to direct the relevant activities of the investee unilaterally. The Company considers all relevant facts and circumstances in assessing whether or not the Company's voting rights in an investee are sufficient to give it power, including (i) the size of

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

termasuk (i) ukuran kepemilikan hak suara Perusahaan relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik hak suara lain; (ii) hak suara potensial yang dimiliki oleh Perusahaan, pemegang suara lain atau pihak lain; (iii) hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan (iv) setiap fakta dan keadaan tambahan apapun mengindikasikan bahwa Perusahaan memiliki, atau tidak memiliki, kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan pada saat keputusan perlu dibuat, termasuk pola suara pemilihan dalam RUPS sebelumnya.

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

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

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

Kepentingan non pengendali di entitas anak diidentifikasi secara terpisah dari ekuitas Grup yang ada. Kepentingan pemegang saham non pengendali yang merupakan kepentingan kepemilikan yang memberikan pemiliknya hak terhadap bagian proporsional aset bersih pada saat likuidasi pada awalnya dapat diukur sebesar nilai wajar atau bagian proporsional kepentingan non pengendali atas nilai wajar aset bersih teridentifikasi pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dibuat untuk masing-masing akuisisi. Kepentingan non pengendali lain awalnya diukur sebesar nilai wajar. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan non pengendali adalah jumlah kepentingan tersebut pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya di ekuitas.

Laba atau rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepada kepentingan non pengendali. Jumlah

the Company's holding of voting rights relative to the size and dispersion of holding of the other vote holders; (ii) potential voting rights held by the Company, other vote holders or other parties; (iii) rights arising from other contractual arrangements; and (iv) any additional facts and circumstances that indicate that the Company has, or does not have, the current ability to direct the relevant activities at the time that decisions need to be made, including voting patterns at previous shareholders' meetings.

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

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

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

Non-controlling interests in subsidiaries are identified separately from the Group's equity therein. Those interests of non-controlling stockholders that are present ownership interests entitling their holders to a proportionate share of net assets upon liquidation may initially be measured at fair value or at the non-controlling interests' proportionate share of the fair value of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement is made on an acquisition-by-acquisition basis. Other non-controlling interests are initially measured at fair value. Subsequent to acquisition, the carrying amount of non-controlling interests is the amount of those interests at initial recognition plus the non-controlling interests' share of subsequent changes in equity.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interest. Total comprehensive income

(Lanjutan/Continued)

penghasilan komprehensif entitas anak diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepentingan non pengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan non pengendali memiliki saldo defisit.

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

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (*retained interest*) dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk goodwill), dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan non pengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak yang dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan/ diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk akuntansi berikutnya dalam PSAK 71, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran atau, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

d. Kombinasi bisnis

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

of subsidiary is attributed to the owners of the Company and the non-controlling interest even if this results in the non-controlling interest having a deficit balance.

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

When the Group loses control of a subsidiary, a gain or loss is recognized in profit or loss and is calculated as the difference between (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest and (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill), and liabilities of the subsidiary and any non-controlling interest. All amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as specified/ permitted by applicable accounting standards). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK 71, Financial Instruments: Recognition and Measurement or, when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a joint venture.

d. Business combination

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar, kecuali untuk:

- Aset atau liabilitas pajak tangguhan yang berkaitan dengan pengaturan imbalan kerja diakui dan diukur masing-masing berdasarkan PSAK 46 Pajak Penghasilan dan PSAK 24 Imbalan Kerja;
- Instrumen liabilitas atau ekuitas yang berkaitan dengan perjanjian pembayaran berbasis saham dari pihak yang diakuisisi atau pengaturan pembayaran berbasis saham Grup yang dibuat untuk menggantikan pengaturan pembayaran berbasis saham dari pihak yang mengakuisisi diukur berdasarkan PSAK 53 Pembayaran Berbasis Saham pada tanggal akuisisi; dan
- Aset (atau kelompok lepasan) yang diklasifikasikan sebagai yang dimiliki untuk dijual berdasarkan PSAK 58 Aset tidak Lancar yang dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan diukur sesuai dengan standar tersebut.

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

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

Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontingen yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value, except that:

- *Deferred tax assets or liabilities and assets or liabilities related to employee benefit arrangements are recognized and measured in accordance with PSAK 46 Income Taxes and PSAK 24 Employee Benefits, respectively;*
- *Liabilities or equity instruments related to share-based payment arrangements of the acquiree or share-based payment arrangements of the Group entered into to replace share-based payment arrangements of the acquirer are measured in accordance with PSAK 53 Share-based Payments at the acquisition date; and*
- *Assets (or disposal groups) that are classified as held for sale in accordance with PSAK 58 Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations and are measured in accordance with that standard.*

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

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

Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments against

(Lanjutan/Continued)

terhadap *goodwill*. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjensi diklasifikasikan. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi lain diukur ulang ke nilai wajar pada tanggal pelaporan selanjutnya dengan perubahan nilai wajar diakui di laba rugi.

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

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

e. Kombinasi bisnis entitas sepengendali

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

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

goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the measurement period (which cannot exceed one year from the acquisition date) about facts and circumstances that existed at the acquisition date.

The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Other contingent consideration is remeasured to fair value at subsequent reporting dates with changes in fair value recognized in profit or loss.

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

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

e. Business combination under common control

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

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

(Lanjutan/Continued)

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

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

f. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi

Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 7 "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

f. Related parties transactions

The Group enters into transactions with related parties as defined in PSAK 7 "Related Parties Disclosures".

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to the consolidated financial statements.

g. Instrumen keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan kenaikan nilai aset keuangan dari satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas dari entitas lainnya.

g. Financial instruments

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

1. Aset keuangan

Pengakuan awal

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga.

Aset keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori sebagai berikut:

- Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.
- Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain.

Grup menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal dan tidak bisa melakukan perubahan setelah pengakuan awal tersebut.

Pada pengakuan awal, Grup mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan. Biaya transaksi aset keuangan yang dicatat pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan pada laba rugi.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (perdagangan yang lazim) diakui pada

1. Financial assets

Initial recognition

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

Financial assets are classified in the two categories as follows:

- *Financial assets at amortised cost.*
- *Financial assets at Fair Value Through Profit and Loss (FVTPL) or Other Comprehensive Income (FVOCI).*

The Group determines the classification of its financial assets at initial recognition and cannot change the classification already made at initial recognition.

At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Transaction costs of financial assets carried at fair value through profit or loss are expensed in profit or loss.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the market place (regular way trades) are recognized on the trade date,

(Lanjutan/Continued)

tanggal perdagangan, yaitu pada tanggal Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

i.e., the date that the Group commits to purchase or sell the assets.

Aset keuangan Grup meliputi kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lainnya, aset lancar lain-lain, dan aset keuangan tidak lancar lainnya (instrumen keuangan yang memiliki dan tidak memiliki kuotasi harga). Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

The Group's financial assets include cash and cash equivalents, trade and other receivables, other current assets and other non-current financial assets (quoted and unquoted financial instruments). Financial assets in this category are classified as current assets if expected to be settled within 12 months, otherwise they are classified as non-current.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

- Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif (*Effective Interest Rate*) ("EIR"), setelah dikurangi dengan penurunan nilai. Biaya perolehan yang diamortisasi dihitung dengan memperhitungkan diskonto atau premi atas biaya akuisisi atau biaya yang merupakan bagian integral dari EIR tersebut. Amortisasi EIR dicatat dalam laporan laba rugi. Kerugian yang timbul dari penurunan nilai juga diakui pada laporan laba rugi.

- Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi selanjutnya disajikan dalam laporan posisi keuangan sebesar nilai wajar, dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi.

Grup memiliki investasi dalam instrumen ekuitas, yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

2. Liabilitas keuangan

Pengakuan awal

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 71 diklasifikasikan sebagai berikut:

Subsequent measurement

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

- *Financial assets at amortised cost.*

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the Effective Interest Rate ("EIR") method, less impairment. Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included in the profit or loss. The losses arising from impairment are also recognized in the profit or loss.

- *Financial assets at fair value through profit or loss*

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

The Group has investments in equity instruments, which are classified as financial asset at fair value through profit and loss.

2. Financial liabilities

Initial recognition

Financial liabilities within the scope of PSAK 71 are classified as follows:

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

- Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.
- Liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain.

Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Grup meliputi utang usaha, utang bruto, pinjaman bank dan non bank, surat utang jangka menengah, utang pihak berelasi, uang muka pelanggan, akrual, liabilitas keuangan jangka pendek, dan jangka panjang lain-lain. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya amortisasi (misalnya pinjaman dan utang yang dikenakan bunga) selanjutnya diukur dengan menggunakan metode EIR. Amortisasi EIR termasuk di dalam biaya keuangan dalam laporan laba rugi.

Keuntungan atau kerugian diakui dalam laporan laba rugi pada saat liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi EIR.

Sukuk diakui sebesar nilai nominal, disesuaikan dengan premium atau diskonto dan biaya transaksi terkait. Perbedaan antara nilai tercatat dan nilai nominal diakui pada laporan laba rugi sebagai beban transaksi sukuk menggunakan metode garis lurus selama jangka waktu sukuk.

Imbal hasil terkait dibebankan dalam laporan laba rugi sebagai biaya keuangan.

Sukuk, setelah disesuaikan dengan premium atau diskonto dan biaya transaksi yang belum diamortisasi, disajikan sebagai bagian dari liabilitas.

- Financial assets at amortised cost.
- Financial liabilities at Fair Value Through Profit and Loss (FVTPL) or Other Comprehensive Income (FVOCI).

The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

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

The Group's financial liabilities include trade payables, gross debt, bank and non-bank loans, medium-term debt securities, related party debt, customer advances, accruals, short-term and other long-term financial liabilities. Financial liabilities are classified as long-term liabilities if their maturity exceeds 12 months and as short-term liabilities if their remaining maturity is less than 12 months.

Subsequent measurement

Financial liabilities at amortized cost

Financial liabilities at amortized cost (e.g interest-bearing loans and borrowings) are subsequently measured using the EIR method. The EIR amortization is included in finance costs in the profit or loss.

Gains or losses are recognized in the profit or loss when the liabilities are derecognized as well as through the EIR amortization process.

Sharia bond is recognized initially at nominal value, adjusted with premium or discount and the related transaction costs incurred. Any differences between carrying amount and nominal value is recognized in the profit or loss as sharia bond transaction costs using the straight-line method during the period of sharia bond.

The related return element is charged to the profit or loss as finance cost.

Sharia bond, adjusted with unamortized premium or discount and transaction costs, is presented as part of liabilities.

(Lanjutan/Continued)

3. Instrumen keuangan disalinghapus

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, entitas saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan berniat untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan kewajibannya secara simultan. Hak yang berkekuatan hukum tersebut tidak harus bergantung pada kejadian masa depan dan harus dapat dilaksanakan dalam kegiatan usaha normal dan dalam hal gagal bayar, pailit atau kebangkrutan dari Grup atau pihak lawan.

4. Penurunan nilai dari aset keuangan

Untuk piutang dagang dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan yang diizinkan oleh PSAK 71, yang mensyaratkan kerugian ekspektasian sepanjang umur piutang harus diakui sejak pengakuan awal piutang.

5. Penghentian pengakuan aset dan liabilitas keuangan

Aset keuangan

Aset keuangan (atau mana yang lebih tepat, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya pada saat: (1) hak kontraktual arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut telah berakhir; atau (2) Grup telah mengalihkan hak kontraktual mereka untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan, tetapi juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima.

Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut berakhir atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Dalam hal suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan oleh liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara

3. Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the 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. The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of the Group or the counterparty.

4. Impairment of financial assets

For trade receivables and contract assets without significant financing component, the Group applies the simplified approach permitted by PSAK 71, which requires expected lifetime losses to be recognized from initial recognition of the receivables.

5. Derecognition of financial assets and liabilities

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: (1) the contractual rights to the cash flows from the financial assets expire; or (2) the Group has transferred its contractual rights to receive the cash flows of the financial assets or retained the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset, but assumes a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients.

Financial liabilities

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

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially

(Lanjutan/Continued)

substansial, atau modifikasi secara substansial atas persyaratan dari suatu liabilitas yang ada, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas diakui dalam laporan laba rugi.

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 the profit or loss.

6. Nilai wajar instrumen keuangan

Grup menilai instrumen keuangan, sebesar nilai wajar pada setiap tanggal laporan posisi keuangan.

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

- Di pasar utama untuk aset dan liabilitas tersebut, atau
- Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Grup harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan.

Nilai wajar aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar utamanya bertindak untuk kepentingan ekonomi terbaik mereka.

Pengukuran nilai wajar atas aset non-keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar dalam menghasilkan manfaat ekonomi tertinggi dalam penggunaan aset atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut secara maksimal.

Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaan dan dimana data memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input relevan yang tidak dapat diobservasi.

Semua aset dan liabilitas dimana nilai wajar diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan dapat dikategorikan pada level hierarki nilai wajar, sebagaimana dijelaskan

6. Fair value of financial instruments

The Group measures financial instruments, at fair value at each statement of financial position date.

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- *In the principal market for the asset and liability, or*
- *In the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.*

The principal or the most advantageous market must be accessible to the Group.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows,

(Lanjutan/Continued)

di bawah ini, berdasarkan tingkatan input terendah yang signifikan atas pengukuran nilai wajar secara keseluruhan:

- Level 1 - Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
- Level 2 - Teknik penilaian dimana input level terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang dapat diobservasi baik secara langsung atau tidak langsung;
- Level 3 - Teknik penilaian dimana input level terendah yang signifikan terhadap pengukuran yang tidak dapat diobservasi.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui sebesar nilai wajar dalam laporan keuangan secara berulang, Grup menentukan apakah terjadi transfer antara Level di dalam hierarki dengan cara mengevaluasi kategori (berdasarkan input level terendah yang signifikan dalam pengukuran nilai wajar secara keseluruhan) pada setiap akhir periode pelaporan.

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Grup telah menentukan kategori aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik, dan risiko dari aset atau liabilitas tersebut, dan level hierarki nilai wajar seperti dijelaskan di atas.

Penyesuaian risiko kredit

Grup melakukan penyesuaian harga dalam kondisi pasar yang lebih menguntungkan untuk mencerminkan adanya perbedaan risiko kredit di pihak lawan antara instrumen yang diperdagangkan di pasar tersebut dengan instrumen yang sedang dinilai untuk posisi aset keuangan. Dalam menentukan nilai wajar liabilitas keuangan, risiko kredit Grup terkait dengan instrumen harus diperhitungkan.

h. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, kas pada bank dan semua deposito berjangka yang tidak dibatasi penggunaannya dan tidak dijaminkan (termasuk *deposito on call*) yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya.

based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:

- Level 1 - Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities;
- Level 2 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable;
- Level 3 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable.

For assets and liabilities that are recognized at fair value in the financial statements on a recurring basis, the Group determines whether transfers have occurred between Levels in the hierarchy by re-assessing categorization (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

For the purpose of fair value disclosures, the Group has determined classes of assets and liabilities on the basis of the nature, characteristics and risks of the asset or liability and the level of the fair value hierarchy as explained above.

Credit risk adjustment

The Group adjusts the price in the more advantageous market to reflect any differences in counterparty credit risk between instruments traded in that market and the ones being valued for financial asset positions. In determining the fair value of financial liability positions, the Group's own credit risk associated with the instrument is taken into account.

h. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash on hand and cash in banks and all deposits which are unrestricted time and not pledge as collateral (including deposits on call) with original maturities of three months or less.

(Lanjutan/Continued)

i. Deposito berjangka dan rekening koran bank yang dibatasi penggunaannya

Deposito berjangka yang jatuh temponya kurang dari tiga bulan pada saat penempatan namun dijaminan, atau dibatasi penggunaannya, dan deposito berjangka yang jatuh temponya lebih dari tiga bulan pada saat penempatannya disajikan sebagai "aset keuangan lancar lainnya". Rekening bank yang dijaminan atau dibatasi penggunaannya, disajikan sebagai rekening bank yang dibatasi penggunaannya. Deposito berjangka disajikan sebesar nilai nominal.

j. Investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama

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

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

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

i. Time deposits and restricted cash in banks

Time deposits with a maturity date of three months or less since the date of placement which are used as collateral or are restricted, and time deposits with a maturity date of more than three months since the dates of placement are presented as "other current financial assets". Current bank accounts which are used as collateral or are restricted, are presented as restricted cash in bank. Time deposits are stated at nominal values.

j. Investments in associates and joint ventures

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.

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.

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

(Lanjutan/Continued)

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 kontingen 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 kontingen atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera diakui di dalam laba rugi pada periode diperolehnya investasinya.

Persyaratan dalam PSAK 48 Penurunan Nilai Aset ("PSAK 48"), diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan 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 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

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, liabilities and contingent liabilities of the associate or a joint venture recognized at the date of acquisition, is recognized as goodwill, which is included within the carrying amount of the investment. Any excess of the Group's share of the net fair value of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities over the cost of acquisition, after reassessment, is recognized immediately in profit or loss in the period in which the investment is acquired.

The requirements of PSAK 48 Impairment of Assets ("PSAK 48") are applied to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the 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 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

(Lanjutan/Continued)

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 sepanjang 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 panjang, Grup tidak memperhitungkan penyesuaian nilai tercatat yang disyaratkan oleh PSAK 15 (misalnya, penyesuaian nilai tercatat kepentingan jangka

loss on disposal of the associate or joint venture.

In addition, the Group recorded 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 transacts with an associate entity 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 adjustments to their carrying amount required by PSAK 15 (i.e. adjustments to the carrying amount of long-term interests arising from the

(Lanjutan/Continued)

panjang yang timbul dari alokasi kerugian *investee* atau penilaian penurunan nilai berdasarkan PSAK 15).

allocation of losses of the investee or assessment of impairment in accordance with PSAK 15).

k. Piutang usaha

Pada saat pengakuan awal piutang usaha diakui sebesar nilai wajarnya dan selanjutnya diukur pada nilai yang diamortisasi setelah dikurangi dengan cadangan penurunan nilai piutang. Piutang dihapusbukukan pada saat piutang tersebut dipastikan tidak akan tertagih.

k. Trade receivable

Trade receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortised cost less provision for receivables impairment. Accounts are written-off in the period during which they are determined to be not collectible.

l. 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.

l. 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.

m. Persediaan aset real estate

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.

m. 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

(Lanjutan/Continued)

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.

n. Biaya dibayar di muka

Biaya dibayar di muka dibebankan pada operasi sesuai dengan masa manfaat masing-masing biaya bersangkutan.

o. Aset tetap

Aset tetap tanah dan bangunan dinyatakan berdasarkan nilai revaluasi yang merupakan nilai wajar pada tanggal revaluasi dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai yang terjadi setelah tanggal revaluasi. Revaluasi dilakukan dengan keteraturan yang memadai untuk memastikan bahwa jumlah tercatat tidak berbeda secara material dari jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal laporan.

Kenaikan yang berasal dari revaluasi tanah dan bangunan diakui pada penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas pada bagian surplus revaluasi, kecuali sebelumnya penurunan revaluasi atas aset yang sama pernah diakui dalam laba rugi, dalam hal ini kenaikan revaluasi hingga sebesar penurunan nilai aset akibat revaluasi tersebut,

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.

n. Prepaid expenses

Prepaid expenses are charged to operations over the periods benefited.

o. Property and equipment

Land and buildings are stated at their revalued amounts, being the fair value at the date of revaluation, less any subsequent accumulated depreciation and subsequent accumulated impairment losses. Revaluation is made with sufficient regularity to ensure that the carrying amount does not differ materially from the amount determined using fair value at the reporting date.

Any revaluation increase arising on the revaluation of such land and buildings is recognized in other comprehensive income and accumulated in equity under revaluation surplus, except to the extent that it reverses a revaluation decrease, for the same asset which was previously recognized in profit or loss, in this case the increase is credited to profit or loss

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

dikreditkan dalam laba rugi. Penurunan jumlah tercatat yang berasal dari revaluasi tanah dan bangunan dibebankan dalam laba rugi apabila penurunan tersebut melebihi saldo surplus revaluasi aset yang bersangkutan, jika ada.

to the extent of the decrease previously charged. A decrease in carrying amount arising on the revaluation of such land and buildings is charged to profit or loss to the extent that it exceeds the balance, if any.

Aset tetap dipertanggungjawabkan dengan menggunakan model biaya dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan. Aset tetap disusutkan dengan metode saldo menurun ganda selama masa manfaat aset tersebut, sebagai berikut:

Fixed assets are accounted for using cost model and is stated based on acquisition cost minus the accumulated depreciation and accumulated impairment losses, if any. Fixed assets, are depreciated using the double-declining method

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

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan 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.

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

The carrying amount of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any profit or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in the profit or loss for the period when the assets are derecognized.

Pada akhir periode/ tahun buku pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis aset, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan spesifikasi teknis.

At the end of reporting period the Group periodically reviews the useful lives of the assets, asset's residual value, depreciation method and the remaining usage expectation based on technical specification.

p. Properti investasi

p. Investment properties

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.

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.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya

Investment property includes properties in the process of development and will be used as investment property after completion. Accumulated acquisition and development costs

(Lanjutan/Continued)

pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

(including borrowing costs incurred) are amortized when completed and ready for use.

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.

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.

q. Aset tak berwujud

q. Intangible assets

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

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

Biaya legal pengurusan hak atas tanah pada saat perolehan tanah tersebut diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah pada aset tetap dan/ atau properti investasi.

The legal cost of land rights upon acquisition of the land is recognized as part of the cost of land under property and equipment and/ or investment property.

Biaya pembaruan atau pengurusan perpanjangan hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi selama periode hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam kontrak atau umur ekonomis aset, mana yang lebih pendek.

The cost of renewal or extension of legal rights on land is recognized as an intangible asset and amortized over the period of land rights as stated in the contract or economic life of the asset, whichever is shorter.

r. Liabilitas imbalan pasca kerja

r. Post-employments benefit liabilities

Grup mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) yang menerapkan pengaturan pasal 81 dan pasal 185 (b) Undang-undang No. 11/2020 tentang Cipta Kerja. Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Grup ditentukan melalui perhitungan aktuaria secara periodik dengan menggunakan metode *projected unit credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil atas aset program dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

The Group recognized unfunded employee benefits liability in accordance with Government Regulation No. 35 Year 2021 (PP 35/2021) that implement the provisions of article 81 and article 185 (b) of Law No. 11/2020 on Job Creation (Cipta Kerja). Pension costs under the Group's defined benefit pension plans are determined by periodic actuarial calculation using the projected unit credit method and applying the assumptions on discount rate, return on plan assets and annual rate of increase in compensation.

Pengukuran kembali terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, dampak perubahan pada batas atas aset (jika ada) dan imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan yang dibebankan atau dikreditkan diakui dalam penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya untuk mencerminkan aset atau liabilitas pensiun neto yang diakui

Remeasurement, comprising actuarial gains and losses, the effect of the changes to the asset ceiling (if applicable) and the return on plan assets (excluding interest), is reflected immediately in the statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur in order for the net pension asset or liability recognized in the statement of

(Lanjutan/Continued)

pada laporan keuangan untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin segera dalam saldo laba dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi.

Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi ketika terjadi amendemen program atau kurtailmen, atau ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi terkait atau pesangon, jika lebih dahulu.

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

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

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

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

Imbalan kerja jangka panjang lainnya

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

s. Pajak penghasilan

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

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

financial position to reflect the full value of the plan deficit and surplus. Remeasurement recognized in other comprehensive income is reflected immediately in retained earnings and will not be reclassified to profit or loss.

Past service cost is recognized in profit or loss when the plan amendment or curtailment occurs, or when the Group recognizes related restructuring costs or termination benefits, if earlier.

Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability or asset. Defined benefit costs are categorized as follows:

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

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

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

Other long-term employee benefits

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

s. Income tax

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

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

(Lanjutan/Continued)

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

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang 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.

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

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba rugi periode, 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 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

Deferred tax is recognized on temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit. Deferred tax liabilities are generally recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are generally recognized for all deductible temporary differences to the extent that 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. In addition, deferred tax liabilities are not recognized if the temporary differences arises from the initial recognition of goodwill.

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

The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the 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.

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

(Lanjutan/Continued)

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.

u. Pajak final

Penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, beban pajaknya diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan. Selisih antara jumlah pajak final yang terutang dengan jumlah yang dibebankan sebagai pajak kini pada perhitungan laba rugi komprehensif, diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak. Perbedaan nilai tercatat aset dan liabilitas yang berhubungan dengan pajak final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

v. Peristiwa setelah periode pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan menyajikan bukti kondisi yang terjadi pada akhir periode pelaporan (peristiwa penyesuaian) yang dicerminkan di dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah periode pelaporan yang bukan merupakan peristiwa penyesuaian, diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian bila material.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

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.

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.

u. Final tax

Income subject to final tax, income tax expense is recognized proportionally with the accounting income recognized during the year. The difference between the final amount of tax payable and the amount charged as current tax in the statement of comprehensive income, is recognized as prepaid tax or tax debt. Differences in carrying value of assets and liabilities related to final tax bases are not recognized as deferred tax assets or liabilities.

v. Events after the reporting period

Events after the reporting period presents evidence of conditions that occur at the end of the reporting period (adjusting events) are reflected in the consolidated financial statements. Events after the reporting period which are not adjusting events are disclosed in the notes to the consolidated financial statements when material.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

In the application of the Group's 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.

(Lanjutan/Continued)

Pertimbangan kritis dalam penerapan kebijakan akuntansi

Di bawah ini adalah 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 konsolidasian.

Penerapan suatu pengaturan

Penerapan suatu pengaturan adalah tidak praktis ketika entitas tidak dapat menerapkannya setelah seluruh usaha yang rasional dilakukan. Untuk suatu periode sebelumnya tertentu, tidak praktis untuk menerapkan suatu perubahan kebijakan akuntansi secara retrospektif atau menyajikan atau penyajian kembali retrospektif untuk mengoreksi kesalahan jika:

- Dampak penerapan retrospektif atau penyajian kembali retrospektif tidak dapat ditentukan;
- Penerapan retrospektif atau penyajian kembali retrospektif memerlukan asumsi mengenai maksud manajemen yang ada pada periode sebelumnya tersebut; atau
- Penerapan retrospektif atau penyajian kembali retrospektif memerlukan estimasi signifikan atas jumlah dan tidak mungkin untuk membedakan secara objektif informasi mengenai estimasi yang:
 1. Menyediakan bukti atas keadaan yang ada pada tanggal di saat jumlah tersebut diakui, diukur atau diungkapkan; dan
 2. Tersedia ketika laporan keuangan periode sebelumnya diselesaikan dengan informasi lain.

Sumber utama ketidakpastian estimasi

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

Perhitungan cadangan kerugian

Saat mengukur ECL, Perusahaan 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.

Critical judgments in applying accounting policies

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

The adoption of an arrangement

The adoption of an arrangement is not practical when the entity cannot apply it after the whole rational business done. For a period previously specified, it is not practical to apply a change in accounting policy retrospectively or serves or restatement of the retrospective to correct an error if:

- The impact of application of retrospective or restatement of the retrospective can not be done;
- The application of retrospective or restatement of the retrospective requires an assumption about the intent of management that exist in the previous period; or
- The application of retrospective or restatement of the retrospective requires significant estimates on the amount and it is impossible to distinguish objectively information about the estimation:
 1. Provides evidence of circumstances that existed on the date when such amounts recognized, measured or disclosed; and
 2. Available when the financial statement of the previous period is resolved with other information.

Key sources of estimation uncertainty

The key assumptions concerning future and other key sources of estimation uncertainty at the end of the reporting year 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:

Calculation of loss allowance

When measuring ECL the Company 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.

(Lanjutan/Continued)

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.

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.

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

Perubahan masa manfaat aset tetap dan properti investasi dapat mempengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tersebut. Nilai tercatat aset tetap diungkapkan dalam Catatan 16.

Penilaian instrumen keuangan

Seperti dijelaskan dalam Catatan 39, Grup menggunakan teknik penilaian yang meliputi input yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi untuk mengestimasi nilai wajar dari beberapa jenis instrumen keuangan. Catatan 39 memberikan informasi yang rinci mengenai asumsi utama yang digunakan dalam menentukan nilai wajar instrumen keuangan, serta analisis sensitivitas yang rinci untuk asumsi tersebut.

Manfaat karyawan

Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi aktual yang berbeda dari asumsi Grup akibatnya akan berpengaruh terhadap jumlah biaya yang diakui di laba rugi dan penghasilan komprehensif lain serta liabilitas yang diakui di masa mendatang.

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

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

Estimated useful lives of property and equipment

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

A change in the estimated useful life of any item of property and equipment and investment properties would affect the recorded depreciation expense and decrease in the carrying values of these assets. The carrying values of property and equipment are disclosed in Note 16.

Valuation of financial instruments

As described in Note 39, the Group uses valuation techniques that include inputs that are not based on observable market data to estimate the fair value of certain types of financial instruments. Note 39 provides detailed information about the key assumptions used in the determination of the fair value of financial instruments, as well as the detailed sensitivity analysis for these assumptions.

Employee benefits

The determination of post-employment benefits liabilities is dependent on selection of certain assumptions used by actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rate and rate of salary increase. Actual results that differ from the Group's assumptions generally affect the recognized expense in profit or loss and other comprehensive income and recorded obligation in future periods. While it is believed that

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan signifikan pada kenyataannya atau perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pasca kerja Grup. Nilai tercatat liabilitas imbalan pasca kerja diungkapkan dalam Catatan 25.

the Group's assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual results or significant changes in assumptions may materially affect the Group's post-employment benefit liabilities. The carrying amounts of post-employment benefits liabilities are disclosed in Note 25.

5. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri atas:

	31 Desember/ December 31, 2023
Kas	821.980.793
Bank	
Rupiah	
Pihak berelasi (Catatan 36)	
PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk	20.725.934.403
PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk	1.527.482.678
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.015.043.262
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	615.121.960
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	2.893.469
Jumlah Pihak Berelasi	23.886.475.772
Pihak ketiga	
PT Bank Central Asia Tbk	936.189.945
PT BPD Sulselbar	249.645.946
PT Bank CIMB Niaga Tbk	230.476.533
PT Bank UOB Indonesia	72.980.910
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	51.668.739
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	37.873.483
PT Bank Mestika Dharma Tbk	33.362.839
PT Bank OCBC NISP Tbk	31.016.626
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	27.544.703
PT BPR Inti Dana Sukses Makmur Koperasi Simpan Pinjam Jasa	19.546.907
PT Bank Bukopin Tbk	17.744.699
PT Bank Mega Tbk	5.007.977
PT Bank Permata Tbk	4.429.691
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	3.654.712
	1.962.790
Jumlah Pihak Ketiga	1.723.106.500
Sub Jumlah	25.609.582.272
Deposito berjangka	
Pihak berelasi	
PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk	6.200.000.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk	-
Jumlah Pihak Berelasi	6.200.000.000
Pihak ketiga	
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	1.930.000.000
Jumlah Pihak Ketiga	1.930.000.000
Sub Jumlah	8.130.000.000
Jumlah - Bersih	34.561.563.065

5. CASH AND CASH EQUIVALENT

This account consist of:

31 Desember/ December 31, 2022	
421.460.438	Cash on hand
	Banks
	Rupiah
	Related parties (Notes 36)
14.599.277.104	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
3.722.570.629	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
606.030.941	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
1.292.747.017	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
-	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
20.220.625.691	Total Related Parties
	Third parties
1.784.892.920	PT Bank Central Asia Tbk
-	PT BPD Sulselbar
230.518.185	PT Bank CIMB Niaga Tbk
368.774.036	PT Bank UOB Indonesia
52.027.430	PT Bank Jtrust Indonesia Tbk
125.972.432	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
33.842.263	PT Bank Mestika Dharma Tbk
29.271.872	PT Bank OCBC NISP Tbk
1.294.367.436	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
3.200.000	PT BPR Inti Dana Sukses Makmur Koperasi Simpan Pinjam Jasa
5.413.977	PT Bank Bukopin Tbk
5.029.264	PT Bank Mega Tbk
4.479.712	PT Bank Permata Tbk
-	PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk
3.937.789.527	Total Third Parties
24.158.415.218	Sub Total
	Time deposits
	Related parties
-	PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
3.000.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
3.000.000.000	Total Related Parties
	Third parties
-	PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk
-	Total Third Parties
3.000.000.000	Sub Total
27.579.875.656	Total - Net

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

Jangka waktu deposito berjangka rata-rata antara enam bulan sampai dengan satu tahun, dengan rata-rata bunga 3% - 3,25% dan 5% per tahun pada 31 Desember 2023 dan 2022.

The time deposits have terms of six months to one year, with an average interest rate of 3%-3,25% and 5% per annum on December 31, 2023 and 2022.

6. REKENING YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Akun ini terdiri atas:

	31 Desember/ December 31, 2023
Pihak berelasi (Catatan 36)	
PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk	39.755.116.502
PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk	23.497.606.866
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	708.812.929
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	34.390.011
Jumlah Pihak Berelasi	63.995.926.308
Pihak ketiga	
PT Bank OCBC NISP Tbk	8.515.605.009
PT Bank CIMB Niaga Tbk	3.749.100.395
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	3.423.760.970
PT Bank UOB Indonesia	2.394.344.926
PT Bank Permata Tbk	1.430.266.636
PT Bank Mestika Dharma Tbk	1.186.875.230
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	85.540.573
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	4.982.749
Jumlah Pihak Ketiga	20.790.476.488
Sub Jumlah	84.786.402.796

Bank yang dibatasi penggunaannya merupakan kas di bank milik Perusahaan dan entitas anak atas fasilitas KPR dan KPA yang akan dicairkan pada saat pemecahan sertifikat.

6. RESTRICTED ACCOUNT

This account consist of:

	31 Desember/ December 31, 2022	
		Related parties (Notes 36)
	26.052.453.181	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	3.313.516.716	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	710.260.376	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
	-	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
	30.076.230.273	Total Related Parties
		Third parties
	7.472.195.589	PT Bank OCBC NISP Tbk
	3.740.645.223	PT Bank CIMB Niaga Tbk
	4.245.295.570	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
	2.392.526.782	PT Bank UOB Indonesia
	1.444.257.081	PT Bank Permata Tbk
	1.170.223.401	PT Bank Mestika Dharma Tbk
	100.161.670.572	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
	1.229.986.112	PT Bank Jtrust Indonesia Tbk
	121.856.800.330	Total Third Parties
	151.933.030.603	Sub Total

Restricted account is cash in the Company's bank and its subsidiaries for KPR and KPA facilities which will be disbursed when the certificate is resolved.

7. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri atas:

	31 Desember/ December 31, 2023
Pihak ketiga	
Pelanggan Solterra	32.465.345.534
Pelanggan Vasaka Hotel & Office Jakarta	10.956.972.249
Pelanggan The Reiz Condo	5.490.854.659
Pelanggan Nines	3.511.347.211
Jumlah	52.424.519.653

Merupakan piutang atas pendapatan sewa Vasaka Hotel Jakarta, piutang atas penjualan unit apartemen The Reiz Condo di Medan, dan unit apartemen Nines.

7. ACCOUNT RECEIVABLES

This account consist of:

	31 Desember/ December 31, 2022	
		Third parties
	25.022.978.395	Customers of Solterra
	18.430.843.908	Customers of Vasaka Hotel & Office Jakarta
	394.797.744	Customers of The Reiz Condo
	6.710.510.812	Customers of Nines
	50.559.130.859	Total

Represents receivables from Vasaka Hotel Jakarta, receivables related sales of apartment unit of The Reiz Condo in Medan, and apartment unit of Nines.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

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

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

Semua piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

All account receivables are in Rupiah.

Tidak terdapat piutang usaha kepada pihak berelasi.

There is no account receivables to related party.

8. PIUTANG LAIN-LAIN

8. OTHER ACCOUNT RECEIVABLES

Akun ini terdiri atas:

This account consist of:

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Pihak berelasi			Related parties
KSO WKR - Darmo Permai	326.657.423.641	317.004.170.877	KSO WKR - Darmo Permai
KSO Waskita Bersama Vision First	35.304.489.716	26.815.577.173	KSO Waskita Bersama Vision First
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	19.484.691.284	17.584.101.384	PT Waskita Karya (Persero) Tbk
KSO WKR - Makaland	3.016.820.000	3.016.820.000	KSO WKR - Makaland
KSO WKR - RNI	1.052.336.978	605.742.706	KSO WKR - RNI
KSO WKR - Dalawa	1.027.358.700	1.027.358.700	KSO WKR - Dalawa
KSO Waskita Trinit	-	86.546.326	KSO Waskita Trinit
Sub Jumlah	386.543.120.319	366.140.317.166	Sub Total
Dikurangi:			Less:
Cadangan kerugian penurunan nilai	(1.254.401.426)	-	Allowance for impairment losses
Jumlah pihak berelasi	385.288.718.893	366.140.317.166	Total related parties
Pihak ketiga			Third parties
PT Asiana Senopati	300.677.369.863	300.677.369.863	PT Asiana Senopati
Lain-lain (dibawah Rp 500 juta)	3.575.659.766	7.424.637.741	Others (below Rp 500 million)
Sub Jumlah	304.253.029.629	308.102.007.604	Sub Total
Dikurangi:			Less:
Cadangan kerugian penurunan nilai	(29.288.815.467)	(4.987.209.678)	Allowance for impairment losses
Jumlah pihak ketiga	274.964.214.162	303.114.797.926	Total pihak ketiga
Jumlah	660.252.933.055	669.255.115.092	Total

KSO WKR - Asiana Senopati

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 WKR sejumlah Rp413.586.657.534 sampai dengan 30 September 2021 PT Asiana Senopati sudah membayar Rp168.000.000.000.

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 with amounting Rp413,586,657,534 until September 30, 2021 PT Asiana Senopati already paid Rp168,000.000.000.

KSO WKR - Darmo Permai

KSO WKR - Darmo Permai

Piutang KSO WKR - Darmo Permai ini merupakan piutang terhadap KSO WKR - Darmo Permai sebesar Rp172.500.000.000 dengan perjanjian No. 003/P.WKR/2017, Perusahaan juga mempunyai hak pengembalian uang atas penyeteroran PPN Masukan

The receivable of KSO WKR - Darmo Permai is receivable from KSO WKR - Darmo Permai amount Rp172,500,000,000 with the agreement No. 003/P.WKR/2017, the Company have right to get reimbursement from VAT in when acquisition land

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

pada saat akuisisi tanah Perusahaan ke KSO sebesar Rp21.731.737.500 dan penggantian biaya operasional KSO WKR - Darmo permai sebesar Rp66.061.481.668.

Nilai atas cadangan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain masing-masing sebesar Rp30.543.216.893 dan Rp4.987.209.678 pada 31 Desember 2023 dan 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 lain-lain.

the Company to joint venture amount Rp21,731,737,500, and reimbursement of operational expense in KSO WKR - Darmo Permai amount Rp66,061,481,668.

Allowance for impairment losses on other receivable amounted to Rp30,543,216,893 and Rp4,987,209,678 as at December 31, 2022 and 2023, respectively.

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

9. UANG MUKA

Merupakan uang muka proyek yang diberikan kepada subkontraktor pada proyek masing-masing sebesar Rp8.433.032.705 dan Rp8.535.984.608 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

9. ADVANCES

Represent cost of project to subcontractors of project amounting Rp8,433,032,705 and Rp8,535,984,608 as of December 31, 2023 and 2023, respectively.

10. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

Merupakan biaya praoperasional dari proyek yang belum dilakukan atau masih dalam tahap inisiasi masing-masing sebesar Rp7.136.123.837 dan Rp11.097.802.028 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

10. PREPAID EXPENSES

Represent preoperational cost from future project or initiation step of project amounting Rp7,136,123,837 and Rp11,097,802,028 as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

11. PERPAJAKAN

Terdiri dari:

a. Pajak dibayar dimuka

	31 Desember/ December 31, 2023
Pajak pertambahan nilai	27.537.606.057
Pasal 4 (2)	18.222.560.962
Jumlah	45.760.167.019

b. Utang pajak

	31 Desember/ December 31, 2023
Pajak penghasilan	
Pasal 21	6.288.526.762
Pasal 23	816.707.076
Pasal 4 ayat 2	7.782.578.879
Pasal 29	
Perusahaan	2.346.960.000
Entitas anak	522.782.779
Pajak pertambahan nilai	15.343.334.240
Pajak hotel dan restoran	1.937.705.083
Jumlah	35.038.594.819

11. TAXATION

Consist of:

a. Prepaid taxes

	31 Desember/ December 31, 2022
	65.897.040.359
	18.395.208.545
Total	84.292.248.904

Value added tax
Article 4 (2)

Total

b. Taxes payable

	31 Desember/ December 31, 2022
	1.323.209.205
	495.044.016
	5.173.420.551
	2.346.960.000
	293.013.841
	10.952.892.914
	1.419.786.929
Total	22.004.327.456

Income tax
Income tax article 21
Income tax article 23
Income tax article 4 (2)
Income tax article 29
Company
Subsidiaries
Value added tax
Hotel and restaurant tax

Total

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

c. Beban pajak penghasilan

	31 Desember/ December 31, 2023
Beban pajak kini	
Perusahaan	-
Entitas anak	522.782.758
Beban pajak tangguhan	1.026.133.983
Jumlah	1.548.916.741

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.

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

	2023
Laba sebelum pajak	(124.202.819.624)
Dikurangi:	
Laba entitas anak	(4.063.586.743)
Koreksi fiskal:	
Beban pegawai	14.614.995.337
Beban kesejahteraan pegawai	149.335.610
Beban kendaraan	5.400.314.237
Beban representasi	8.143.040.913
Beban dari pendapatan final	74.684.547.870
Koreksi <i>joint cost</i> atas beban umum dan administrasi	-
Beban pajak	3.380.172.209
Laba/ rugi entitas ventura bersama	(3.151.873.212)
Beban penyusutan	-
Surplus revaluasi	-
Lainnya	28.786.480.965
Dikurangi:	
Pendapatan yang sudah dikenakan pajak final	
Pendapatan bunga	(1.358.713.262)
Pendapatan final	(96.099.464.122)
Jumlah	34.548.836.545
Laba (rugi) kena pajak	(93.717.569.822)
Kompensasi rugi fiskal	-
Laba kena pajak (dibulatkan)	(93.718.000.000)
Taksiran utang pajak penghasilan	-

c. Income tax expenses

	31 Desember/ December 31, 2022
Beban pajak kini	
Perusahaan	2.346.960.000
Entitas anak	293.013.841
Beban pajak tangguhan	1.253.906.964
Jumlah	3.893.880.805

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.

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

	2022	
Laba sebelum pajak	15.281.171.525	Profit before tax
Dikurangi:		Less:
Laba entitas anak	(11.624.142.939)	Profits of subsidiaries
Koreksi fiskal:		Fiscal Correction
Beban pegawai	23.342.164.202	Employee expenses
Beban kesejahteraan pegawai	118.748.618	Welfare employee expenses
Beban kendaraan	779.289.348	Vehicle expenses
Beban representasi	1.190.976.672	Representation expenses
Beban dari pendapatan final	104.559.275.350	Expense from final revenue
Koreksi <i>joint cost</i> atas beban umum dan administrasi	-	Joint cost correction for general and administrative expenses
Beban pajak	2.156.390.695	Tax expenses
Laba/ rugi entitas ventura bersama	(6.847.079.474)	Gain/ loss from joint venture
Beban penyusutan	(2.532.743.120)	Depreciation expenses
Surplus revaluasi	-	Revaluation surplus
Lainnya	20.909.470.824	Others
Dikurangi:		Less:
Pendapatan yang sudah dikenakan pajak final		Income subject to final tax
Pendapatan bunga	(552.749.584)	Interest Income
Pendapatan final	(124.042.445.058)	Final revenue
Jumlah	19.081.298.473	Total
Laba (rugi) kena pajak	22.738.327.059	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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

Liabilitas pajak tangguhan

Deffered tax liabilities

	1 Januari/ January 1, 2022	Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan komprehensif lain/ Credit to other comprehensive income	31 Desember/ December 31, 2022	Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan komprehensif lain/ Credit to other comprehensive income	31 Desember/ December 31, 2023	
Liabilitas pajak tangguhan						Deffered tax liabilities
Perbedaan waktu antara penyusutan komersil dan fiskal	4.846.686.219	1.253.906.964	6.100.593.183	1.026.133.983	7.126.727.166	Time difference depreciation method between commercial and fiscal
Liabilitas pajak tangguhan	4.846.686.219	1.253.906.964	6.100.593.183	1.026.133.983	7.126.727.166	Deffered tax liabilities

d. Surat ketetapan pajak

Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP) atas PPN yang mengkonfirmasi kelebihan pembayaran Rp7.006.207.831, dengan rincian sebagai berikut:

d. Tax assessment letter

The Company has received Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) from Kantor Pelayanan Pajak (KPP) of VAT to confirm overpayment of total Rp7,006,207,831, as follows:

No	Jenis pajak/ type of taxes	Masa pajak/ Tax period	Nomor SKP/ SKP number	Tanggal/ Date	SKPLB/ Overpayment assessment	Terima (bayar)/ Cash receipt (payment)
1	PPN	Mei 2020	00229/140/20/411/22	29 Agustus 2023	217.752	Terima/ Receipt
2	PPN	Oktober 2021	00105/103/21/805/22	29 Agustus 2023	104.708	Terima/ Receipt
3	PPN	Agustus 2020	00001/103/20/111/23	29 Agustus 2023	124.733	Terima/ Receipt
4	PPN	Desember 2020	00017/101/20/111/23	29 Agustus 2023	107.572	Terima/ Receipt
5	PPN	November 2020	00003/103/20/111/23	29 Agustus 2023	100.000	Terima/ Receipt
6	PPN	September 2020	00002/103/20/111/23	29 Agustus 2023	100.000	Terima/ Receipt
7	PPN	September 2020	00018/101/20/111/23	29 Agustus 2023	100.000	Terima/ Receipt
8	PPN	Mei 2018	00008/103/18/093/23	29 Agustus 2023	100.000	Terima/ Receipt
9	PPN	Maret 2023	00276/107/23/907/23	29 Agustus 2023	500.000	Terima/ Receipt
10	PPN	Februari 2023	00574/107/23/907/23	29 Agustus 2023	500.000	Terima/ Receipt
11	PPN	April 2023	00586/107/23/907/23	29 Agustus 2023	500.000	Terima/ Receipt
12	PPN	Desember 2022	00606/107/22/907/23	29 Agustus 2023	500.000	Terima/ Receipt
13	PPN	Januari 2023	00146/101/23/111/23	29 Agustus 2023	100.317	Terima/ Receipt
14	PPN	Januari 2019	00018/207/19/093/23	29 Agustus 2023	83.740.143	Terima/ Receipt
15	PPN	Februari 2019	00019/207/19/093/23	29 Agustus 2023	73.872.738	Terima/ Receipt
16	PPN	Maret 2019	00020/207/19/093/23	29 Agustus 2023	27.875.807	Terima/ Receipt
17	PPN	April 2019	00021/207/19/093/23	29 Agustus 2023	29.406.837	Terima/ Receipt
18	PPN	Mei 2019	00022/207/19/093/23	29 Agustus 2023	112.505.260	Terima/ Receipt
19	PPN	Juni 2019	00023/207/19/093/23	29 Agustus 2023	77.069.902	Terima/ Receipt
20	PPN	Juli 2019	00024/207/19/093/23	29 Agustus 2023	65.045.418	Terima/ Receipt
21	PPN	Agustus 2019	00025/207/19/093/23	29 Agustus 2023	84.443.171	Terima/ Receipt
22	PPN	September 2019	00026/207/19/093/23	29 Agustus 2023	30.420.808	Terima/ Receipt
23	PPN	Oktober 2019	00027/207/19/093/23	29 Agustus 2023	106.678.124	Terima/ Receipt
24	PPN	November 2019	00028/207/19/093/23	29 Agustus 2023	75.368.696	Terima/ Receipt
25	PPN	Desember 2019	00029/207/19/093/23	29 Agustus 2023	(7.775.689.817)	Terima/ Receipt
Jumlah/ Total					(7.006.207.831)	

12. PERSEDIAAN HOTEL

Merupakan perlengkapan operasi hotel sebesar Rp5.013.915.786 dan Rp4.479.753.442 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

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

Represent hotel operating equipment amounted to Rp5,013,915,786 and Rp4,479,753,442 as of December 31, 2023 and 2022.

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
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

13. INVESTASI PADA VENTURA BERSAMA

Perusahaan melakukan investasi pada ventura bersama, sebagai berikut:

13. INVESTMENT IN JOINT VENTURES

Company's invests in joint ventures, as follows:

2023							
Nama entitas/ Name of entities	Nama proyek/ Project name	Porsi bagi hasil/ Portion of shares (%)	Nilai tercatat awal tahun/ Carrying value beginning balance Rp	Reklasifikasi/ Reclassification Rp	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction) Rp	Bagian laba (rugi) tahun berjalan/ Income (loss) portion in current year Rp	Nilai tercatat akhir tahun/ Carrying value ending balance Rp
KSO WKR - Darmo Permai	88 Avaneue	51,00%	297.078.554.244	-	-	3.328.886.526	300.407.440.770
KSO WKR - Sirius	Yukata Suites	50,80%	127.775.368.667	-	-	(319.164.082)	127.456.204.585
KSO WKR - Dalawa	Zallaka - Batu						
KSO WKR - Permata Hijau	Tumpang	51,00%	65.390.707.789	-	-	-	65.390.707.789
KSO WKR - Permata Hijau	Apartemen Permata Hijau	70,00%	42.926.919.852	-	-	2.438.162	42.929.358.014
KSO WKR - GJE	Apartemen Pejaten	60,00%	291.033.379	-	-	-	291.033.379
KSO WKR - RNI	RNI Office Park		266.562.767.380	-	-	139.712.606	266.702.479.986
Jumlah/Total			800.025.351.311	-	-	3.151.873.212	803.177.224.523
2022							
Nama entitas/ Name of entities	Nama proyek/ Project name	Porsi bagi hasil/ Portion of shares (%)	Nilai tercatat awal tahun/ Carrying value beginning balance Rp	Reklasifikasi / Reclassification Rp	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction) Rp	Bagian laba (rugi) tahun berjalan/ Income (loss) portion in current year Rp	Nilai tercatat akhir tahun/ Carrying value ending balance Rp
KSO WKR-Asiana Senopati	Two Senopati	51,00%	4.598.428	-	(4.598.428)	-	-
KSO WKR - Darmo Permai	88 Avaneue	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						
KSO WKR - Permata Hijau	Tumpang	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

14. PERSEDIAAN ASET REAL ESTATE

	31 Desember/ December 31, 2023
Persediaan real estate siap untuk dan porsi jangka pendek:	
Vasaka Soltera	1.179.809.690.995
Vasaka Nines	994.958.948.557
Vasaka Bali	759.380.086.878
Vasaka Avasta	469.937.680.793
Vasaka The Reiz Condo Brooklyn	175.149.916.703
	20.816.327.272
Jumlah porsi jangka pendek	3.600.052.651.197
Persediaan real estate dalam pengembangan dan porsi jangka panjang:	
Vasaka Avasta	-
Jumlah porsi jangka panjang	-
Jumlah	3.600.052.651.197

Merupakan bangunan apartemen yang siap dijual, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan yang sedang dikonstruksi.

14. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES

	31 Desember/ December 31, 2022
Real estate inventories are ready to sale and current portion:	
Vasaka Soltera	1.198.536.000.796
Vasaka Nines	943.122.602.885
Vasaka Bali	732.625.310.459
Vasaka Avasta	-
Vasaka The Reiz Condo Brooklyn	117.700.727.069
	27.077.236.668
Total current portion	3.019.061.877.877
Real estate inventories under development and long term portion:	
Vasaka Avasta	455.236.617.187
Total long term portion	455.236.617.187
Total	3.474.298.495.064

Represents apartment units ready for sale, land under development and buildings under constructions.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

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.

Persediaan aset real estate Brooklyn merupakan unit apartemen milik Perusahaan yang di beli untuk dijual kembali.

The inventory of Brooklyn real estate assets represents apartment units owned by the Company which are purchased for resale.

15. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Rincian saldo investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31, 2023
PT Hotel Karya Indonesia	16.056.683.076
Jumlah	16.056.683.076

Rincian dan mutasi investasi pada entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 sebagai berikut:

15. INVESTMENT IN ASSOCIATE

Detail of investments in associate entities are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2022	PT Hotel Karya Indonesia
	16.012.249.051	
Jumlah	16.012.249.051	Total

The details of ownership interest and movements of investment in associate entities as of December 31, 2023 and 2022 are as follows:

2023					
	Saldo awal/ Beginning balance Rp	Penambahan/ Addition Rp	Bagian laba (rugi) entitas asosiasi/ Equity in net income (loss) associate Rp	Pengurangan/ Deduction Rp	Saldo akhir/ Ending balance Rp
%					
PT Hotel Karya Indonesia	16.012.249.051	-	44.434.025	-	16.056.683.076
Jumlah/Total	16.012.249.051	-	44.434.025	-	16.056.683.076
2022					
	Saldo awal/ Beginning balance Rp	Penambahan/ Addition Rp	Bagian laba (rugi) entitas asosiasi/ Equity in net income (loss) associate Rp	Pengurangan/ Deduction Rp	Saldo akhir/ Ending balance Rp
%					
PT Hotel Karya Indonesia	15.944.464.191	-	67.784.860	-	16.012.249.051
Jumlah/Total	15.944.464.191	-	67.784.860	-	16.012.249.051

PT Hotel Karya Indonesia (HKI)

Perusahaan memiliki penyertaan sebesar 25% dari modal HKI (entitas asosiasi) atau sebesar Rp15.525.000.000 berdasarkan akta notaris Cintya Ayu Rishanty, S.H., M.Kn., No. 10 tanggal 29 Oktober 2018. Akta 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 Rp15.525.000.000.

PT Hotel Karya Indonesia (HKI)

The Company owns investments of 25% in HKI (associate entity) amounted to Rp15,525,000,000 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 Tahun 2018 dated November 9, 2018 or amounted to Rp15,525,000,000.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

16. ASET TETAP

Akun ini terdiri atas:

16. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

This account consist of:

		31 Desember/ December 31, 2023					
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance		
Nilai perolehan						Acquisition value	
Kepemilikan langsung						Direct ownership	
Tanah	107.168.550.992	-	-	-	107.168.550.992	Land	
Bangunan	155.474.845.797	-	-	-	155.474.845.797	Building	
Peralatan dan perabotan	3.363.506.895	934.621.287	-	305.692.077	4.603.820.259	Fixture and equipment	
Perlengkapan kantor	25.737.338.138	-	-	429.064.790	26.166.402.928	Office equipment	
Sub Jumlah	291.744.241.822	934.621.287		734.756.867	293.413.619.976	Sub Total	
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation	
Bangunan	(19.915.543.860)	(3.109.496.916)	-	1.507.997.410	(21.517.043.365)	Building	
Peralatan dan perabotan	(3.284.613.936)	(1.154.829.730)	-	(3.281.399)	(4.442.725.065)	Fixture and equipment	
Perlengkapan kantor	(16.108.097.762)	(3.711.395.451)	-	(1.137.083.684)	(20.956.576.897)	Office equipment	
Sub Jumlah	(39.308.255.558)	(7.975.722.097)	-	367.632.327	(46.916.345.328)	Sub Total	
Nilai Buku	252.435.986.265				246.497.274.648	Book Value	
		31 Desember/ December 31, 2022					
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance		
Nilai perolehan						Acquisition value	
Kepemilikan langsung						Direct ownership	
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	2.137.318.000	(240.652.841)	-	25.737.338.138	Office equipment	
Sub Jumlah	289.606.923.822	2.137.318.000	-	-	291.744.241.822	Sub Total	
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation	
Bangunan	(21.053.881.049)	(3.728.115.148)	4.866.452.337	-	(19.915.543.860)	Building	
Peralatan dan perabotan	(2.382.165.928)	(649.025.642)	(253.422.366)	-	(3.284.613.936)	Fixture and equipment	
Perlengkapan kantor	(8.087.027.253)	(3.408.040.538)	(4.613.029.971)	-	(16.108.097.762)	Office equipment	
Sub Jumlah	(31.523.074.230)	(7.785.181.328)	-	-	(39.308.255.558)	Sub Total	
Nilai Buku	258.083.849.592				252.435.986.265	Book Value	

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

Depreciation expense is allocated entirely to general and administrative expenses (Note 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 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp247.963.965.486.

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, 2023 and 2022 amounted Rp247,963,965,486.

Pada tanggal 31 Desember 2023, seluruh aset tetap yang tergabung dalam bangunan Teraskita Hotel Jakarta telah diasuransikan kepada PT Sunday Insurance Indonesia atas segala risiko properti, gempa bumi dan segala kerusakan material dengan

As at December 31, 2023, all fixed assets included in the Teraskita Hotel Jakarta building were insured with PT Sunday Insurance Indonesia for all property risks, earthquakes and all material damage with a coverage value of Rp299,372,998,048. Management

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

nilai pertanggungan sebesar Rp299.372.998.048. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut telah cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungan.

Pada tanggal 31 Desember 2022, 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 Rp185.000.000.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut telah cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungan.

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

believes that the insurance amount is sufficient to cover possible losses on the insured assets.

As at December 31, 2022, 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 Rp185,000,000,000. Management believes that the insurance has enough to cover possible losses on the insured assets.

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

17. PROPERTI INVESTASI

Akun ini terdiri atas:

	31 Desember/ December 31, 2023
The Reiz Suites	195.348.400.000
Vasaka Office Jakarta	122.192.034.514
Jumlah	317.540.434.514

Properti investasi milik Perusahaan merupakan:

- Vasaka Office Jakarta (dahulunya 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 adalah sebesar Rp195.348.400.000.

Berdasarkan penilaian independen No. 00053/2.0134-00/PI/03/0059/1/III/2022 tanggal 29 Maret 2022 oleh Kantor Jasa Penilai Publik Agus, Ali, Firdaus dan Rekan yang ditandatangani oleh Nur Ali Nugroho, nilai properti investasi adalah

17. INVESTMENT PROPERTIES

This account consist of:

	31 Desember/ December 31, 2022	
	195.348.400.000	The Reiz Suites
	122.192.034.514	Vasaka Office Jakarta
	317.540.434.514	Total

Company's Investment property includes:

- *Vasaka Office Jakarta (formerly Teraskita Office Jakarta) is located in Jakarta. The part of investment property is the office segment of the building.*
- *The Reiz Suites, located in Medan 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 amounted to Rp195,348,400,000.

Based on revaluation of independen appraisal No.00053/2.0134-00/PI/03/0059/1/III/2022 dated March 29, 2022 by Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Ali, Firdaus and Rekan signed by Nur Ali Nugroho, the fair value of investment properties

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

sebesar Rp122.192.034.514 Penilaian ini berdasarkan pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan.

Properti investasi yang tergabung dalam Vasaka Office Jakarta telah diasuransikan kepada PT Sunday Insurance Indonesia atas segala risiko properti, gempa bumi dan segala kerusakan material.

as of amounted to Rp122,192,034,514 The assessment is based on the expense and revenue approach.

Investment properties included in Vasaka Office Jakarta were insured with PT Sunday Insurance Indonesia against all risks of property, earthquake, and all material.

18. ASET LAIN-LAIN

18. OTHER ASSETS

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Aset kerjasama dalam penyelesaian	218.287.489.233	204.105.980.504	Joint operation asset in progress
Amortisasi aset kerjasama	(7.795.981.758)	-	Joint operation assets amortization
Lain-lain	6.662.925.217	6.076.899.966	Others
Jumlah	217.154.432.692	210.182.880.470	Total

2023				
Aset kerjasama dalam penyelesaian/ Joint operation asset in progress	Nilai perolehan/ Historical Cost	Akumulasi amortisasi/ Accumulated amortization	Nilai buku/ Book value	
Vasaka Hotel Makassar	127.144.469.847	(4.540.873.923)	122.603.595.924	Vasaka Hotel Makassar
Vasaka Maison Bandung	91.143.019.386	(3.255.107.835)	87.887.911.551	Vasaka Maison Bandung
Jumlah	218.287.489.233	(7.795.981.758)	210.491.507.475	Total

Aset kerjasama dalam penyelesaian, merupakan bangunan Vasaka Maison Bandung (dahulunya Hotel Teraskita Bandung) dan Vasaka Hotel Makassar (dahulunya Hotel Teraskita Makasar) yang berdasarkan perjanjian kerjasama dengan Entitas Induk, dibangun di atas tanah Entitas Induk, kemudian akan di serahkan ke Entitas Induk setelah masa operasional 30 tahun. Atas perjanjian ini, Perusahaan mencatat biaya konstruksi sebagai aset kerjasama dalam penyelesaian, penambahan di tahun berjalan adalah penambahan biaya konstruksi penyelesaian hotel-hotel tersebut.

The joint operation asset in progress are the Vasaka Maison Bandung (Formerly Teraskita Hotel Bandung) and Vasaka Hotel Makassar (Formerly Hotel Teraskita Makasar) which are based on a joint operation agreement with the Parent Entity, built on the Parent Entity's land, then will be transfered to the Parent Entity after a 30-year operational period. Based on this agreement, the Company recorded construction costs as a joint 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

a. Utang usaha

a. Account payables

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Pihak berelasi			Related parties
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	474.522.033.304	475.596.237.005	PT Waskita Karya (Persero) Tbk
KSO Waskita Trinita I	16.653.061.818	20.515.197.711	KSO Waskita Trinita I
Sub Jumlah	491.175.095.122	496.111.434.716	Sub Total
Pihak ketiga			Third parties
PT Telekomunikasi Indonesia Tbk	10.225.631.635	10.225.631.635	PT Telekomunikasi Indonesia Tbk
PT Graha Jasa Ekatama	4.758.655.652	-	PT Graha Jasa Ekatama
PT Motive Mulia	3.570.972.088	-	PT Motive Mulia

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Koperasi Waskita	3.326.043.511	3.326.043.511	Koperasi Waskita
PT Bahana Sekuritas	2.870.365.000	-	PT Bahana Sekuritas
PT Anugerah Tata Sarana	2.494.205.983	-	PT Anugerah Tata Sarana
PT Daya Mitra Sarana	2.614.031.688	2.614.031.688	PT Daya Mitra Sarana
KAP Ernst & Young Indonesia	2.103.250.000	2.103.250.000	KAP Ernst & Young Indonesia
PT Escalier Indonesia	1.746.317.648	1.746.317.648	PT Escalier Indonesia
PT Manasya Anugerah Sejahtera	1.750.663.034	-	PT Manasya Anugerah Sejahtera
PT Sahabat Finansial Keluarga	1.638.637.200	-	PT Sahabat Finansial Keluarga
PT Neticiti Persada	1.914.811.810	-	PT Neticiti Persada
PT Adya Prima Kelola	1.560.356.075	-	PT Adya Prima Kelola
PT Pejaten Jaya Abadi	1.364.615.567	-	PT Pejaten Jaya Abadi
CV Satya Cipta Utama	1.259.151.952	-	CV Satya Cipta Utama
PT Hasna Prima	1.053.469.034	-	PT Hasna Prima
PT Aneka Atap Teduh	1.052.399.413	-	PT Aneka Atap Teduh
KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis dan Rekan	1.045.000.000	1.045.000.000	KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis dan Rekan
PT Indi Dinamika Bahagia Sejahtera	1.012.008.840	-	PT Indi Dinamika Bahagia Sejahtera
PT Pratama Solusi Armindo	890.905.904	890.905.904	PT Pratama Solusi Armindo
PT Tata Rekatama	573.532.265	573.532.265	PT Tata Rekatama
PT Asuransi Jiwa Taspen	565.529.964	565.529.964	PT Asuransi Jiwa Taspen
PT Alien Bangun Nusantara	510.000.000	510.000.000	PT Alien Bangun Nusantara
PT Tethagra Catur Matra	427.566.112	269.352.251	PT Tethagra Catur Matra
PT Sinergi Informatika Semen Indonesia	240.949.592	240.949.592	PT Sinergi Informatika Semen Indonesia
Lain-lain (dibawah Rp 500 juta)	148.090.122.648	103.150.694.544	Lain-lain (dibawah Rp 500 juta)
Sub Jumlah	198.659.192.615	127.261.239.002	Sub Total
Jumlah	689.834.287.737	623.372.673.718	Total

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

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

b. Utang bruto pemberi kerja

Merupakan utang bruto kepada PT Waskita Karya (Persero) Tbk dan pihak ketiga lainnya atas pekerjaan beberapa project pembangunan apartemen dan perumahan Perusahaan dan entitas anak masing-masing sebesar Rp117.867.959.653 dan Rp89.617.822.188 pada 31 Desember 2023 dan 2022.

b. Gross amount due to contractors

Represents gross debt to PT Waskita Karya (Persero) Tbk and other third parties for work on several apartment and housing development projects for the Company and its subsidiaries amounted to Rp117,867,959,653 and Rp89,617,822,188 as of Desember 31, 2023 and 2022, respectively.

20. UTANG LAIN-LAIN

20. OTHER PAYABLES

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Pihak berelasi			Related parties
KSO WKR-RNI	293.410.411.381	291.910.411.381	KSO WKR-RNI
KSO Waskita Trinititi II	26.822.400.000	26.822.400.000	KSO Waskita Trinititi II
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	16.525.017.100	15.452.330.901	PT Waskita Karya (Persero) Tbk
KSO Waskita Trinititi	2.500.000.000	2.500.000.000	KSO Waskita Trinititi
Sub jumlah	339.257.828.481	336.685.142.282	Sub total

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Pihak ketiga			Third parties
Utang bunga	65.724.293.347	-	Interest payable
PT Bagasasi Inti Pratama	2.336.766.248	1.000.000.000	PT Bagasasi Inti Pratama
Jasa Produksi dan Tantiem	1.471.576.844	2.335.601.356	Incentive and Tantiem
Lain-lain	6.222.849.291	6.238.919.290	Others
Sub Jumlah	75.755.485.730	9.574.520.646	Sub total
Jumlah	415.013.314.211	346.259.662.928	Total

Utang kepada KSO WKR-RNI, KSO Waskita Trinita II, KSO Waskita Trinita, merupakan pinjaman untuk biaya operasi Perusahaan.

Account payable to KSO WKR-RNI, KSO Waskita Trinita II, KSO Waskita Trinita, represent loans for the Company's operating costs.

21. UTANG KEPADA PEMEGANG SAHAM

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 Rp589.000.000.000 dengan tingkat suku bunga 12% per tahun yang dapat berubah sewaktu-waktu sesuai ketentuan.

Pada tanggal 4 Juni 2020, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. L.29/P.WK/2020 dengan WSKT dan terakhir dilakukan perubahan dengan No. L.30.1/ADD-1/WK/2021 tanggal 4 Juni 2021 terkait dengan pemberian fasilitas pinjaman sebesar Rp70.000.000.000 dengan tingkat suku bunga 12% per tahun yang dapat berubah sewaktu-waktu sesuai ketentuan.

Saldo pokok utang dan biaya bunga masih harus dibayar dari fasilitas ini pada 31 Desember 2023 dan 2022 adalah masing-masing sebesar Rp16.636.233.682 dan Rp16.339.660.463. 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.

21. LOAN FROM SHAREHOLDER

On March 29, 2017, the Company entered contract agreement No. L.15/P/WK/2017 with WSKT and recently amended No. L.21/ADD-II/WK/2019 date on March 29, 2019 related to loan facility amounting to Rp589,000,000,000 with interest rate of 12% per annum, which may be changed at anytime in accordance the provision.

On June 4, 2020, the Company entered contract agreement No. L.29/P.WK/2020 with WSKT and recently amended No. L.30.1/ADD-1/WK/2021 date on June 4, 2021 related to loan facility amounting to Rp70,000,000,000 with interest rate of 12% per annum, which may be changed at anytime in accordance with the provision.

The outstanding principal balance and accrued interest expense of loan facilities as of December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp16,636,233,682 and Rp16,339,660,463, 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

	31 Desember/ December 31, 2023
Saldo awal tahun	5.306.112.188
Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel tahun berjalan	2.763.171.680
Pembelian	(1.549.495.116)
Jumlah	6.519.788.752

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

	31 Desember/ December 31, 2022	
	2.044.679.425	Balance at beginning of year
	3.261.432.763	Provision for replacement of hotel's furniture
	-	Purchase
Total	5.306.112.188	Total

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

Perusahaan mempunyai dana cadangan dan provisi biaya 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.

The Company has fund and provision expenses 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.

23. UANG MUKA DARI PELANGGAN

	31 Desember/ December 31, 2023
Uang muka penjualan	326.380.317.574
Titipan pelanggan	4.824.744.401
Uang muka konsumen - hotel	14.559.968.440
Jumlah	345.765.030.415

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.

23. ADVANCES FROM CUSTOMERS

	31 Desember/ December 31, 2022	
	301.785.025.532	Advance sales
	10.100.522.863	Customer deposit
	2.699.047.434	Advance customer - hotel
Total	314.584.595.829	Total

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

Grup menandatangani beberapa perjanjian sewa yang berkaitan dengan sewa kendaraan. Perjanjian sewa biasanya memiliki periode tetap berkisar lima tahun. Liabilitas sewa sebesar nihil dan Rp524.837.539 pada 31 Desember 2023 dan 2022.

24. LEASE LIABILITIES

The Group entered into several rental agreements related to vehicle rental. Lease agreements usually have a fixed period of five years. Lease liabilities amounted to nil and Rp524,837,539 as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

25. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Rincian kewajiban imbalan pasca kerja sesuai UU Republik Indonesia No. 11/2020 Tentang Cipta Kerja dan kewajiban manfaat jangka panjang lainnya berdasarkan entitas yang disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Liabilitas imbalan pasca kerja terdiri atas:

	31 Desember/ December 31, 2023
Imbalan pasca kerja	1.880.548.289
Manfaat jangka panjang lainnya	193.615.195
Liabilitas Bersih yang timbul dari Kewajiban Imbalan Pasti	2.074.163.484

Liabilitas imbalan kerja berdasarkan entitas yang disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai berikut:

25. POST-EMPLOYMENT BENEFIT LIABILITIES

Details of post-employment benefit obligations in accordance with Law of the Republic of Indonesia No. 11/2020 concerning Job Creation and other long-term benefit obligations based on entities presented in the consolidated financial statements are as follows:

Post employment benefit liabilities are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2022	
	949.327.545	Post-Employment Benefit
	214.496.636	Other Long-Term Benefit
Net Liability Arising from Defined Benefits Obligation	1.163.824.181	Net Liability Arising from Defined Benefits Obligation

Employment benefit liabilities based on entities that is presented in consolidated statements of financial position are as follows:

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Perusahaan	2.074.163.484	1.163.824.181	The Company
Jumlah	2.074.163.484	1.163.824.181	Total

Merupakan liabilitas imbalan kerja milik Perusahaan, dimana karyawan entitas anak terpusat dengan Perusahaan.

This is an employee benefit obligation belonging to the Company, where employees of the subsidiary are centralized with the Company.

Program Imbalan Pasca Kerja

Post-Employment Benefits

Perhitungan imbalan kerja dihitung oleh aktuaris independen Nandi dan Utama. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuaris sebagai berikut:

The cost of providing post-employment benefits is calculated by independent Nandi dan Utama. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Tingkat Diskonto	7,00% & 6,00%	7,40%	Discount Rate
Tingkat Kenaikan Gaji	5,00%	5,00%	Annual Salary Increasing Rate
Tingkat Mortalitas	TMI IV 2019 5,00% of TMI IV	TMI IV 2019 5,00% of TMI IV	Mortality Rate
Tingkat Cacat	2019	2019	Disability Rate
Umur Pensiun Normal	56	56	Normal Retirement Age

Program imbalan pasti mengakibatkan eksposur Grup terhadap resiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga, risiko harapan hidup dan risiko gaji.

The defined benefit plans typically expose the Group to actuarial risk such as: interest rate risk, longevity risk, and salary risk.

a. Risiko tingkat bunga

a. Interest Risk

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program; namun, Sebagian akan di *offset* (saling hapus) oleh peningkatan imbal hasil atas investasi instrumen utang.

A decrease in the bond interest rate will increase the plan liability; however, this will be partially offset by an increase in the return on the plan's debt investments

b. Risiko harapan hidup

b. Longevity risk

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada estimasi terbaik dari mortalitas peserta program baik selama dan setelah kontrak kerja. Peningkatan harapan hidup peserta program akan meningkatkan liabilitas program.

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the best estimate of the mortality of plan participants both during and after their employment. An increase in the life expectancy of the plan participants will increase the plan's liability.

c. Risiko Gaji

c. Salary Risk

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

Beban imbalan pasca kerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif konsolidasian lain adalah:

Amount recognized in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in respect of the defined benefit plan are follows:

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Biaya Jasa Kini	252.017.643	224.548.051	Current Service Cost
Biaya Bunga	70.250.238	107.523.425	Interest Cost
Biaya Jasa Lalu	726.254.597	-	Past Service Cost
Kerugian Kurtailment (Keuntungan) Kerugian Aktuarial yang Timbul dari Penyesuaian Pengalaman	(70.873.459)	(768.933.014)	Loss from Curtailment
			Actuarial (Gains)/losses Arising from Experience Adjustment
	(46.428.275)	(34.199.626)	
Jumlah	931.220.744	(471.061.164)	Total

Mutasi nilai kini kewajiban manfaat pasti adalah sebagai berikut:

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

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Saldo awal nilai kini liabilitas	949.327.545	1.420.388.709	Beginning Balance
Biaya Jasa Kini	252.017.643	224.548.051	Current Service Cost
Biaya Bunga	70.250.238	107.523.425	Interest Cost
Biaya Jasa Lalu	726.254.597	-	Past Service Cost
Kerugian Kurtailment (Keuntungan) Kerugian Aktuarial yang Timbul dari Penyesuaian Pengalaman	(70.873.459)	(768.933.014)	Loss from Curtailment
			Actuarial (Gains)/losses Arising from Experience Adjustment
	(46.428.275)	(34.199.626)	
Saldo Akhir Nilai Kini Liabilitas	1.880.548.289	949.327.545	Ending Balance of Present Value Obligation

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto, kenaikan gaji yang diharapkan dan mortalitas. Sensitivitas analisis di bawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined obligation are discount rate, expected salary increase and mortality. The sensitivity analyses below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant.

Analisis sensitivitas terhadap asumsi utama yang digunakan dalam menentukan kewajiban imbalan kerja tanggal 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

The sensitivity analysis on key assumptions used in determining employee benefits obligation as of Desember 31, 2023 are as follows:

- Jika tingkat diskonto naik (turun) sebesar 1%, kewajiban imbalan pasti akan turun sebesar Rp1.273.298.294 (naik sebesar Rp1.005.633.254) serta biaya jasa kini akan turun sebesar Rp240.042.963 (naik sebesar Rp186.208.395).
- Jika tingkat pertumbuhan gaji naik (turun) sebesar 1%, kewajiban imbalan pasti akan naik sebesar Rp1.270.555.117 (turun sebesar Rp1.005.511.630) serta biaya jasa kini akan naik sebesar Rp239.526.349 (turun sebesar Rp186.154.837).
- Jika harapan hidup meningkat (turun) sebesar 1%, kewajiban imbalan pasti akan naik sebesar Rp1.128.465.165 (turun sebesar Rp1.129.860.228) serta biaya jasa kini akan naik sebesar Rp210.815.548 (turun sebesar Rp211.025.060).
- If the discount rate increases (decreases) by 1%, the defined benefit obligation would decrease by Rp1,273,298,294 (increase by Rp1,005,633,254) and current service cost would decrease by Rp240,042,963 (increase by Rp186,208,395).
- If the expected salary growth rate increases (decreases) by 1%, the defined benefit obligation would increase by Rp1,270,555,117 (decrease by Rp1,005,511,630) and current service cost would increase by Rp239,526,349 (decrease by Rp186,154,837).
- If the life expectancy increases (decreases) by 1%, the defined benefit obligation would increase by Rp1,128,465,165 (decrease by Rp1,129,860,228) and current service cost would increase by Rp210,815,548 (decrease by Rp211,025,060).

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

The sensitivity analysis presented above may not be representative of the actual change in the defined benefit obligation as it is unlikely that the change in assumptions would occur in isolation of one another as some of the assumptions may be correlated.

Manfaat jangka panjang lainnya

Other long-term benefits

Grup juga memberikan uang cuti besar sebagai imbalan kerja jangka panjang:

Group also provide long leave allowance as other long-term employee benefits.

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi sehubungan dengan imbalan kerja jangka panjang lainnya adalah sebagai berikut:

Amounts recognized in profit or loss in respect of other long-term employee benefits are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Biaya jasa kini	33.554.579	42.747.130	Current service cost
Biaya bunga	15.872.751	17.980.670	Interest cost
Imbalan yang dibayarkan	(8.889.890)		Benefit paid
(Keuntungan)/Kerugian atas OLTEB	(61.418.88)	(83.756.528)	(Gain) loss from OLTEB
Jumlah	(20.881.441)	(23.028.728)	Total

Mutasi nilai kini kewajiban manfaat jangka panjang lainnya adalah sebagai berikut:

Movements in the other long-term benefit obligation were as follows:

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Saldo awal nilai kewajiban manfaat jangka panjang lainnya	214.496.636	237.525.364	Beginning balance long-term benefits obligation
Biaya jasa kini	33.554.579	42.747.130	Current service cost
Biaya bunga	15.872.751	17.980.670	Interest cost
Imbalan yang dibayarkan	(8.889.890)	(83.756.528)	Benefit paid
(Keuntungan) kerugian kurtailmen	(61.418.881)	-	(Gain) loss from curtailment
Saldo akhir nilai kewajiban manfaat jangka panjang lainnya	193.615.195	214.496.636	Ending balance long-term benefits obligation

Analisis sensitivitas terhadap asumsi utama yang digunakan dalam menentukan kewajiban manfaat jangka panjang lainnya tanggal 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

The sensitivity analysis on key assumptions used in determining other long-term benefit obligation as of December 31, 2023 are as follows:

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban manfaat jangka panjang lainnya adalah tingkat diskonto, kenaikan gaji yang diharapkan dan mortalitas. Sensitivitas analisis di bawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined other long-term benefit obligation are discount rate, expected salary increase and mortality. The sensitivity analyses below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant.

- Jika tingkat diskonto naik (turun) sebesar 1%, kewajiban manfaat jangka panjang lainnya akan turun sebesar Rp195.640.209 (naik sebesar Rp191.676.241) serta biaya jasa kini akan turun sebesar Rp33.910.722 (naik sebesar Rp33.212.532).

- If the discount rate increases (decreases) by 1%, the defined other long-term benefit obligation would increase by Rp195,640,209 (decrease by Rp191,676,241) and current service cost would increase by Rp33,910,722 (decrease by Rp33,212,532).

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

- Jika tingkat pertumbuhan gaji naik (turun) sebesar 1%, kewajiban manfaat jangka panjang lainnya akan naik sebesar Rp195.655.832 (turun sebesar Rp191.625.183) serta biaya jasa kini akan naik sebesar Rp33.913.466 (turun sebesar Rp33.203.511).
- Jika harapan hidup meningkat (turun) sebesar 1%, kewajiban manfaat jangka panjang lainnya akan naik sebesar Rp193.619.698 (turun sebesar Rp193.610.648) serta biaya jasa kini akan naik sebesar Rp33.555.306 (turun sebesar Rp33.553.845).

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban manfaat jangka panjang lainnya mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

- If the expected salary growth rate increases (decreases) by 1%, the defined other long-term benefit obligation would increase by Rp195,655,832 (decrease by Rp191,625,183) and current service cost would increase by Rp33,913,466 (decrease by Rp33,203,511).
- If the life expectancy increases (decreases) by 1%, the defined other long-term benefit obligation would increase by Rp193,619,698 (decrease by Rp193,610,648) and current service cost would increase by Rp33,555,306 (decrease by Rp33,553,845).

The sensitivity analysis presented above may not be representative of the actual change in the defined other long-term benefit obligation as it is unlikely that the change in assumptions would occur in isolation of one another as some of the assumptions may be correlated.

26. UTANG BANK

Akun ini terdiri dari:

a. Jangka pendek

	31 Desember/ December 31, 2023
PT BPR Intidana Sukses Makmur PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	29.000.000.000 -
Jumlah	29.000.000.000

b. Jangka panjang

	31 Desember/ December 31, 2023
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.093.780.837.760
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	60.937.500.000
Jumlah	1.154.391.615.175
Diskonto belum diamortisasi	7.420.943.034
Jumlah pinjaman - nilai tercatat bersih	1.161.812.558.209
Utang bank jangka panjang bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	(55.041.979.480)
Utang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	1.106.770.578.729

26. BANK LOAN

This account consist of:

a. Short-term

	31 Desember/ December 31, 2022
PT BPR Intidana Sukses Makmur PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	18.000.000.000 100.000.000.000
Total	118.000.000.000

b. Long-term

	31 Desember/ December 31, 2022
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.114.270.315.745
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	65.000.000.000
Total	1.179.270.315.745
Diskonto belum diamortisasi	-
Total loan - net carrying amount	1.179.270.315.745
Current maturities portion of long-term bank loans	(165.425.000.000)
Long-term bank loan-net off current maturities	1.013.845.315.745

(Lanjutan/Continued)

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 Rp100.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini merupakan fasilitas modal kerja, dengan jangka waktu fasilitas pinjaman 12 bulan dengan tingkat suku bunga 1,75% per tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan giro ditahan sebesar Rp100.000.000.000 (Catatan 6).

Pada September 2023 pinjaman tersebut telah dilunasi.

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 Rp15.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini merupakan fasilitas modal kerja. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp15.000.000.000 pada 31 Desember 2023 dan 2022 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.

Perusahaan telah menandatangani Perjanjian Addendum berdasarkan Surat No. 61278/ISM/ADDPK-KMKDL/122023 tanggal 27 Desember 2023. Jangka waktu fasilitas diperpanjang 12 bulan dan penurunan suku bunga kredit menjadi 15% pertahun.

PT WFPR

Pada tanggal 22 Desember 2022, PT WFPR menandatangani kontrak perjanjian No. 153 dengan PT BPR Intidana Sukses Makmur terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp10.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini merupakan fasilitas modal kerja 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 signed contract agreement No. 0177/PK-CC/0182/IX/2022 with PT Bank Pembangunan Daerah West Java and Banten Tbk regarding a loan facility amounting to IDR 100,000,000,000. This loan facility is a working capital facility, with the loan facility term being 12 months with an interest rate of 1.75% per year. The loan is guaranteed by a demand deposit of Rp100,000,000,000 (Note 6).

In September 2023 the loan was repaid.

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 Rp15,000,000,000. This loan facility is used to working capital. The outstanding principal balance amounted Rp15,000,000,000 as of December 31, 2023 and 2022 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.

The Company has signed an Addendum Agreement based on Letter No. 61278/ISM/ADDPK-KMKDL/122023 dated December 27, 2023. The facility term was extended by 12 months and the credit interest rate was reduced to 15% per annum.

PT WFPR

On December 22, 2022, PT WFPR signed contract agreement No. 153 with PT BPR Intidana Sukses Makmur regarding a loan facility of Rp10,000,000,000. This loan facility is a working capital facility with a loan facility term of 12 months with an 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
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

Pada tanggal 24 Februari 2023, PT WFPR menandatangani kontrak perjanjian No. 171 dengan PT BPR Intidana Sukses Makmur terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp5.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini merupakan fasilitas modal kerja dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 12 bulan dengan tingkat suku bunga 18,00% per tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah di lokasi proyek pembangunan Vasaka Solterra.

On February 24, 2023, PT WFPR signed contract agreement No. 171 with PT BPR Intidana Sukses Makmur regarding a loan facility of Rp5,000,000,000. This loan facility is a working capital facility with a loan facility term of 12 months with an interest rate of 18.00% per annum. The credit facilities are secured by land located on project development of Vasaka Solterra.

Pada tanggal 22 Desember 2023, PT WFPR menandatangani addendum perjanjian kredit No. 248 dengan PT BPR Intidana Sukses Makmur terkait dengan plafond pinjaman Rp9.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini merupakan fasilitas modal kerja dengan jangka waktu 12 bulan dan tingkat suku bunga 15% per tahun.

On December 22, 2023, PT WFPR signed addendum to credit agreement No. 248 with PT BPR Intidana Sukses Makmur regarding a loan facility of Rp9,000,000,000. This loan facility is a working capital facility with a loan facility term of 12 months with an interest rate of 15% per annum.

Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp14.000.000.000 dan Rp3.000.000.000 pada 31 Desember 2023 dan 2022.

The outstanding principal balance of this facility is Rp14,000,000,000 and Rp3,000,000,000 as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

Pada 31 Desember 2023 PT WFPR telah memenuhi syarat dan ketentuan pinjaman untuk rasio keuangan tersebut.

On December 31, 2023 PT WFPR has fulfilled the terms and conditions of the loan for these financial ratios.

Utang bank jangka panjang

Long-term bank loan

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Perusahaan

The Company

KMK Kemitraan

KMK Kemitraan

Pada tanggal 21 Februari 2020, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 5 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp100.000.000.000 bersifat *revolving*. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk Penyaluran Pemberian Fasilitas Kredit Modal Kerja Pola Kemitraan dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 36 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,50% per tahun. Maksimal fasilitas kredit yang dapat diberikan untuk setiap *Supplier* sebesar 60% dari nilai kontrak dengan maksimal total plafond Rp10.000.000.000 dengan jangka waktu 12 bulan untuk setiap penarikan fasilitas.

On February 21, 2020, the Company signed contract agreement No. 5 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk regarding a revolving loan facility of Rp100,000,000,000. This loan facility is used for the distribution of Partnership Pattern Working Capital Credit Facilities with a loan facility term of 36 months after signing the contract agreement with an interest rate of 9.50% per year. The maximum credit facility that can be provided to each Supplier is 60% of the contract value with a maximum total ceiling of Rp10,000,000,000 with a period of 12 months for each facility withdrawal.

Saldo pokok utang dari fasilitas ini sebesar Rp20.504.115.167 dan Rp16.864.315.745 pada 31 Desember 2023 dan 2022.

The outstanding principal balance amounted Rp20,504,115,167 and Rp16,864,315,745 as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

KMK Nines

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

On August 14, 2020, the Company entered contract agreement No. 1 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to loan facility amounting to Rp400,000,000,000. This loan facility will be used

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

Rp400.000.000.000. 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.

Berdasarkan Akta No. 259 Addendum I tanggal 28 Juli 2023, Perusahaan telah mendapatkan persetujuan restrukturisasi dengan fasilitas kredit yang diberikan Rp344.846.000.000. Jangka waktu fasilitas diperpanjang 58 bulan dan penurunan suku bunga kredit menjadi 6% sampai dengan tahun 2026. Terdapat agunan tambahan atas pinjaman tersebut berupa Tanah Vasaka Soltera SHGB No. 00821/Pejaten Barat dengan luas 495 m². Terhadap agunan tersebut diberlakukan pengikatan secara *Cross Collateral, Cross RPC dan Cross Default*. Berdasarkan akta tersebut Perusahaan melakukan perhitungan restrukturisasi yang dilakukan oleh Kantor Akuntan Publik Independen Heliantono dan Rekan yang tersaji didalam penyajian catatan utang bank jangka panjang.

Saldo pokok utang dari fasilitas ini sebesar Rp344.807.615.000 dan Rp344.846.000.000 pada 31 Desember 2023 dan 2022.

Fasilitas ini mensyaratkan Perusahaan untuk memelihara rasio keuangan tertentu:

- Current ratio* > 1x
- Debt to equity ratio* maksimal 5x
- DSCR* minimal 100% (sejak terbit Laporan Keuangan Audited 2025 s/d jatuh tempo kredit dengan perhitungan dari CFADS terhadap beban keuangan).
- Equity to Debt Ratio* > 10%
- Menjaga ekuitas selalu positif

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan memenuhi rasio keuangan yang dipersyaratkan oleh bank.

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 Rp275.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini merupakan fasilitas Bridging Loan untuk pembayaran hutang. Jangka waktu penarikan fasilitas pinjaman adalah 12 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,50% per tahun.

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.

Based on Deed no. 259 Addendum I dated July 28, 2023, the Company has received approval for restructuring with a credit facility provided of Rp344,846,000,000. The facility term has been extended by 58 months and the credit interest rate has been reduced to 6% until 2026. There is additional collateral for the loan in the form of Land Vasaka Soltera SHGB No. 00821/West Pejaten with an area of 495 m². The principal collateral is subject to binding by Cross Collateral, Cross RPC and Cross Default. Based on this deed, the Company carried out restructuring calculations carried out by the Independent Public Accounting Firm Heliantono dan Rekan which are presented in the presentation of long-term bank loan disclosure.

The outstanding principal balance amounted Rp344.807.615.000 and Rp344,846,000,000 as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

These facilities require the Company to maintain financial ratio:

- Current ratio* > 1x
- Debt to equity ratio* maximum 5x
- DSCR* of at least 100% (from the publication of the 2025 Audited Financial Report until credit maturity with calculations from CFADS of financial charges).
- Equity to Debt Ratio* > 10%
- Equity has positive

As of December 31, 2023, the Company is in compliance with financial covenants required by bank.

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 Rp275,000,000,000. This loan facility is Bridging Loan Facility for will be used specifically for debt refinancing. The facility term is 12 months after signing contract with interest rate of 9.50% per annum.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

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.

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.

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.

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.

Berdasarkan Akta No. 256 Adendum II tanggal 28 Juli 2023, Perusahaan telah mendapatkan persetujuan restrukturisasi dengan fasilitas kredit yang diberikan Rp250.000.000.000. Jangka waktu fasilitas diperpanjang 76 bulan dan penurunan suku bunga kredit menjadi 6% s.d tahun 2026. Terhadap agunan tersebut diberlakukan pengikatan secara *Cross Collateral, Cross RPC dan Cross Default*. Berdasarkan akta tersebut Perusahaan melakukan perhitungan restrukturisasi yang dilakukan oleh Kantor Akuntan Publik Independen Heliantono dan Rekan yang tersaji didalam penyajian catatan utang bank jangka panjang.

Based on Deed no. 256 Addendum II dated July 28, 2023, the Company has received approval for restructuring with a credit facility provided of Rp250,000,000,000. The facility term has been extended by 76 months and the credit interest rate has been reduced to 6% until 2026. The principal collateral is subject to binding by Cross Collateral, Cross RPC and Cross Default. Based on this deed, the Company carried out restructuring calculations carried out by the Independent Public Accounting Firm Heliantono dan Rekan which are presented in the presentation of long-term bank loan disclosure.

Fasilitas ini mensyaratkan Perusahaan untuk memelihara rasio keuangan yang sama seperti yang dipersyaratkan dalam Adendum I Perjanjian KMK Nines.

This facility requires the Company to maintain the same financial ratios as required in Addendum I to the KMK Nines Agreement.

Saldo pokok utang dari fasilitas ini sebesar Rp250.000.000.000 pada 31 Desember 2023 dan 2022.

The outstanding principal balance amounted Rp250,000,000,000 as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

KMK 88 Avenue

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 Rp300.000.000.000. 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 diatasnya milik KSO Waskita – Darmo.

*On May 29, 2017, the Company entered contract agreement No. 53 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to loan facility amounting to Rp300,000,000,000. 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.*

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 Rp190.000.000.000.

This aggrement has amandment on April 27, 2022 based on contract aggrement No. 15, The Company extended the facility with obtained approval for extension of the facility periods are 24 months with outstanding plafond amounting Rp190,0000,000,000.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

Berdasarkan Akta No. 257 Adendum III tanggal 28 Juli 2023, Perusahaan telah mendapatkan persetujuan restrukturisasi dengan fasilitas kredit yang diberikan Rp178.000.000.000. Jangka waktu fasilitas diperpanjang 55 bulan dan penurunan suku bunga kredit menjadi 6% sampai dengan tahun 2026. Terhadap agunan pokok tersebut diberlakukan pengikatan secara *Cross Collateral* dan *Cross RPC*. Berdasarkan akta tersebut Perusahaan melakukan perhitungan restrukturisasi yang dilakukan oleh Kantor Akuntan Publik Independen Heliantono dan Rekan yang tersaji didalam penyajian catatan utang bank jangka panjang.

Fasilitas ini mensyaratkan Perusahaan untuk memelihara rasio keuangan yang sama seperti yang dipersyaratkan dalam Adendum I Perjanjian KMK Nines.

Saldo pokok utang dari fasilitas ini sebesar Rp178.000.000.000 dan Rp180.000.000.000 pada 31 Desember 2023 dan 2022.

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 Rp340.000.000.000. 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.

Berdasarkan Akta No. 258 Adendum III tanggal 28 Juli 2023, Perusahaan telah mendapatkan persetujuan restrukturisasi dengan fasilitas kredit yang diberikan Rp110.300.000.000. Jangka waktu fasilitas diperpanjang 45 bulan dan penurunan suku bunga kredit menjadi 6% s.d tahun 2026. Terhadap agunan pokok tersebut diberlakukan pengikatan secara *Cross Collateral* dan *Cross RPC*. Berdasarkan akta tersebut Perusahaan melakukan perhitungan restrukturisasi yang dilakukan oleh Kantor Akuntan Publik Independen Heliantono dan Rekan yang tersaji didalam penyajian catatan utang bank jangka panjang.

Fasilitas ini mensyaratkan Perusahaan untuk memelihara rasio keuangan yang sama seperti yang dipersyaratkan dalam Adendum I Perjanjian KMK Nines.

Based on Deed No. 257 Addendum III dated July 28, 2023, the Company has received approval for restructuring with a credit facility provided of Rp178,000,000,000. The facility term has been extended by 55 months and the credit interest rate has been reduced to 6% until 2026. The principal collateral is subject to binding by Cross Collateral and Cross RPC. Based on this deed, the Company carried out restructuring calculations carried out by the Independent Public Accounting Firm Heliantono dan Rekan which are presented in the presentation of long-term bank loan disclosure.

This facility requires the Company to maintain the same financial ratios as required in Addendum I to the KMK Nines Agreement.

The outstanding principal balance amounted Rp178,000,000,000 and Rp180,000,000,000 as of December 31, 2023 and 2022, 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 Rp340,000,000,000. 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.

Based on Deed No. 258 Addendum III dated July 28, 2023, the Company has received approval for restructuring with a credit facility provided of Rp110,300,000,000. The facility term has been extended by 45 months and the credit interest rate has been reduced to 6% until 2026. The principal collateral is subject to binding by Cross Collateral and Cross RPC. Based on this deed, the Company carried out restructuring calculations carried out by the Independent Public Accounting Firm Heliantono dan Rekan which are presented in the presentation of long-term bank loan disclosure.

This facility requires the Company to maintain the same financial ratios as required in Addendum I to the KMK Nines Agreement.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

Saldo pokok utang dari fasilitas ini sebesar Rp110.300.000.000 dan Rp110.500.000.000 pada 31 Desember 2023 dan 2022.

The outstanding principal balance amounted Rp110,300,000,000 dan Rp 110,500,000,000 as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

PT WFPR

Pada tanggal 15 Januari 2020, PT WFPR menandatangani kontrak perjanjian No. 41 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp200.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk pembiayaan pembangunan apartemen dan commercial area Tower Mid (Tower Vasaka Residence) di Jakarta Selatan. Dengan jangka waktu penarikan fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,5% per tahun.

PT WFPR

On January 15, 2020 PT WFPR entered contract agreement No. 41 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to loan facility amounted to Rp200,000,000,000. This loan facility will be used specifically for build apartment and commercial area Tower Mid (Tower Vasaka Residence) in Jakarta Selatan. With term of withdrawal 60 months after signing contract with interest rate of 9.5% per annum.

Pada tanggal 21 Oktober 2020, PT WFPR menandatangani kontrak perjanjian No. 63 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan penambahan plafond fasilitas pinjaman sebesar Rp58.000.000.000. Sehingga total kredit sebesar Rp258.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk pembiayaan pembangunan apartemen dan commercial area Tower Mid (Tower Vasaka Residence) di Jakarta Selatan. Dengan jangka waktu penarikan fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dan di addendum terakhir pada kontrak perjanjian No. 60 tanggal 11 Mei 2023, jangka waktu pinjaman diperpanjang 24 bulan. Tingkat suku bunga 9,5% per tahun.

On October 21, 2020, PT WFPR signed an agreement contract No. 63 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to the addition of the loan facility ceiling of Rp58,000,000,000. The total principal debt amounted to Rp258,000,000,000. This loan facility is used to finance the construction of apartments and commercial areas of Tower Mid (Tower Vasaka Residence) in Jakarta Selatan. With the term of withdrawal of the loan facility is 60 months after the signing of the contract of the agreement and in the final addendum to agreement contract No. 60 dated May 11, 2023, the loan period was extended by 24 months. Interest rate of 9.5% per annum.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan proyek Apartemen Vasaka Solterra dan Fiducia/ Cessie atas piutang yang berkaitan dengan penjualan unit apartemen dan Commercial Area pada Tower Mid (Vasaka Residence) proyek Apartemen Vasaka Solterra.

The credit facilities are secured by land and building owned by Vasaka Solterra Apartment and Fiducia/ Cessie for receivables related to the sale of apartment units and Commercial Areas in the Tower Mid (Vasaka Residence) Vasaka Solterra Apartment project.

Fasilitas ini mensyaratkan PT WFPR untuk memelihara rasio keuangan sebagai berikut:

These facilities require PT WFPR to maintain financial ratio as follows:

- DER maksimal sebesar 500%
- DSCR minimal sebesar 100%
- Current ratio minimal sebesar 120%
- Rasio modal disetor terhadap total kredit di BTN minimal sebesar 10%
- Menjaga ekuitas selalu positif
- ISCR minimal sebesar 100% berlaku mulai tahun 2025

- Maximum DER of 500%
- Minimum DSCR of 100%
- Minimum Current ratio of 120%
- Minimum ratio of paid-in capital to total credit at BTN of 10%
- Maintain positive equity
- Minimum ISCR of 100% applies from 2025

Saldo pokok utang dari fasilitas ini sebesar Rp189.842.385.008 dan Rp212.060.000.000 pada 31 Desember 2023 dan 2022.

The outstanding principal balance of this facility is Rp189,842,385,008 and Rp212,060,000,000 as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

Pada 31 Desember 2023 PT WFPR telah memenuhi syarat dan ketentuan pinjaman untuk rasio keuangan tersebut.

On December 31, 2023 PT WFPR has fulfilled the terms and conditions of the loan for these financial ratios.

(Lanjutan/Continued)

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 Rp65.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya dapat digunakan untuk modal kerja di Vasaka Residential Bali, Denpasar. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp65.000.000.000 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 utang dari fasilitas ini sebesar Rp60.937.500.000 dan Rp65.000.000.000 pada 31 Desember 2023 dan 2022.

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 Rp65,000,000,000. This loan facility will be used specifically for working capital in Vasaka Residential Bali, Denpasar. The outstanding principal balance amounted Rp65,000,000,000 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 Rp60,937,500,000 and Rp65,000,000,000 as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

27. UTANG LEMBAGA KEUANGAN NON BANK

Merupakan utang kepada lembaga keuangan non bank jangka pendek terdiri dari:

	31 Desember/ December 31, 2023
PT Tez Capital Finance	39.302.600.000
Kospin Jasa	19.000.000.000
Jumlah	58.302.600.000

PT Tez Capital Finance

Pada tanggal 15 November 2022, Entitas menandatangani kontrak perjanjian No. 8 dengan PT Tez Capital Finance terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp30.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya dapat digunakan untuk modal kerja dengan jangka waktu 12 bulan dan tingkat suku bunga 20,00% per tahun.

Pada tahun 2023, Perusahaan telah menandatangani Perjanjian Kredit Addendum I berdasarkan Akta No. 05 tanggal 7 Februari 2023. Fasilitas kredit yang diberikan menjadi Rp40.000.000.000 yang digunakan untuk Modal Kerja. Jangka waktu fasilitas diperpanjang selama 12 bulan.

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 Rp39.302.600.000 dan Rp29.633.546.093 pada 31 Desember 2023 dan 2022.

27. FINANCIAL INSTITUTION LOAN NON BANK

Represents short-term financial institutions loan non-bank consist of:

	31 Desember/ December 31, 2022	
	29.633.546.093	PT Tez Capital Finance
	-	Kospin Jasa
	29.633.546.093	Total

PT Tez Capital Finance

On November 15, 2022, the Subsidiary entered contract agreement No. 8 with PT Tez Capital Finance related to loan facility amounting to Rp30,000,000,000. This loan facility will be used specifically for working capital with term of 12 months and interest rate of 20.00% per annum.

In 2023, the Company has signed an Addendum I Credit Agreement based on Deed No. 05 dated February 7, 2023. The credit facility provided is Rp40,000,000,000 which is used for Working Capital. The facility term is extended for 12 months.

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 Rp39,302,600,000 and Rp29,633,546,093 as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

Fasilitas ini mensyaratkan Perusahaan untuk memelihara rasio keuangan sebagai berikut:

- Current ratio* > 1x
- Debt to equity ratio* < 5x
- Rasio modal disetor terhadap total utang di bank minimal 10%

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan telah memenuhi rasio keuangan yang dipersyaratkan oleh PT Tez Capital Finance.

Kospin Jasa

Pada tanggal 12 Mei 2023, Entitas menandatangani kontrak perjanjian No. 86 dengan Kospin Jasa terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp19.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk operasional Perusahaan dengan jangka waktu 3 bulan dan tingkat suku bunga 11% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan seluruh tanah milik Perusahaan. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp19.000.000.000 dan nihil pada 31 Desember 2023 dan 2022.

Pada tahun 2023, Perusahaan telah menandatangani Addendum Perjanjian Kredit berdasarkan Akta No. 90 tanggal 10 November 2023 dengan jangka waktu fasilitas diperpanjang sampai dengan 10 Februari 2024.

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

- Current ratio* > 1x
- Debt to equity ratio* < 5x
- Ratio from paid fully paid capital to total bank loan minimum 10%*

As of December 31, 2023, the Company is in compliance with financial covenants required by PT Tez Capital Finance.

Kospin Jasa

On May 12, 2023, the Entity signed contract agreement No. 86 with Kospin Jasa related to a loan facility amounting to Rp19,000,000,000. This loan facility is used for the Company's operations with a term of 3 months and an interest rate of 11% per year.

This loan is guaranteed by all land owned by Perusahaan. The outstanding principal balance of this facility is Rp19,000,000,000 and is nil as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

In 2023, the Company has signed an Addendum to the Credit Agreement based on Deed No. 90 dated November 10, 2023 with the facility period extended until February 10, 2024.

28. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

Biaya yang masih harus dibayar sebesar Rp16.916.055.355 dan Rp14.666.244.657 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 merupakan beban kantor sehubungan dengan kegiatan operasional hotel yang masih harus dibayar.

28. ACCRUED EXPENSES

Accrued expenses amounted to Rp16,916,055,355 and Rp14,666,244,657 as of December 31, 2023 and 2022 represent office charges represent payables with the operations of the hotel.

29. SURAT UTANG JANGKA MENENGAH

Jangka pendek

	31 Desember/ December 31, 2023
Surat utang jangka menengah	250.000.000.000
Biaya emisi	-
Akumulasi amortisasi	-
Jumlah	250.000.000.000

Jangka panjang

	31 Desember/ December 31, 2023
Surat utang jangka menengah	475.000.000.000
Jumlah	475.000.000.000
Diskonto belum diamortisasi	10.727.511.026
Jumlah pinjaman - nilai tercatat bersih	485.727.511.026

29. MEDIUM TERM NOTES

Short-term

	31 Desember/ December 31, 2022	
250.000.000.000	250.000.000.000	Medium term notes
(2.172.510.204)	(2.172.510.204)	Issuance cost
	2.172.510.204	Accumulated amortization
250.000.000.000	250.000.000.000	Total

Long-term

	31 Desember/ December 31, 2022	
475.000.000.000	475.000.000.000	Medium term notes
475.000.000.000	475.000.000.000	Total
	-	Unamortized discount
	475.000.000.000	Total loan - net carrying amount

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

Jangka Pendek - Surat Utang Jangka Menengah

Perusahaan

Deskripsi	MTN IV WSKR Tahun 2022/ MTN IV WSKR Year 2022
Nilai emisi	Rp85.000.000.000
Tujuan	Refinancing
Tingkat bunga	11,41% per tahun/ per annum
Jangka waktu	370 hari/ days
Tanggal penerbitan	18 Agustus 2022
Tanggal jatuh tempo	28 Agustus 2023
Wali amanat	PT Bank Pembangunan Daerah
Pemeringkat independen	Jawa Barat (Persero) Tbk
Peringkat	PT Kredit Rating Indonesia Irr BBB

Pada tanggal 4 Juni 2021, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 08 untuk menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp85.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini diterbitkan dengan tingkat bunga 11,5% per tahun. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk modal kerja dan/atau pembayaran kembali utang usaha. Jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 360 hari.

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

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 Rp85.000.000.000. 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.

Perjanjian tersebut di addendum pada tanggal 16 Agustus 2023 berdasarkan Akta No. 08 Addendum II Medium Terms Notes IV. Jangka waktu fasilitas pinjaman diperpanjang menjadi 2 tahun 10 hari. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp85.000.000.000 pada 31 Desember 2023 dan 2022.

PT WFPR

Deskripsi	MTN IV WFPR Tahun 2022/ MTN IV WFPR Year 2022
Nilai emisi	Rp165.000.000.000
Tujuan	Refinancing
Tingkat bunga	13,06% per tahun/ per annum
Jangka waktu	370 hari/ days
Tanggal penerbitan	18 Agustus 2022
Tanggal jatuh tempo	28 Agustus 2023
Wali amanat	PT Bank Pembangunan Daerah
Pemeringkat independen	Jawa Barat (Persero) Tbk
Peringkat	PT Kredit Rating Indonesia Irr BBB

Pada tanggal 4 Juni 2021, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 10 untuk menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah dengan

Short-Term - Medium Term Notes

The Company

	MTN IV WSKR Tahun 2023/ MTN IV WSKR Year 2023	Description
	Rp85.000.000.000	Emission value
	Refinancing	Purpose
	Rp85.000.000.000	Interest rate
	2 tahun 10 hari/ 2 years 10 days	Period
	18 Agustus 2022	Issuance date
	28 Agustus 2024	Due date
	PT Bank Pembangunan Daerah	Trustees
	Jawa Barat (Persero) Tbk	Independent credit rating agency
	PT Kredit Rating Indonesia	Rating
	Irr BBB	

On June 4, 2021, the Company entered contract agreement No. 08 to issued Medium Term Notes with facility amounting to Rp85,000,000,000. 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.

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

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 in 2021. The maturity date of loan facility is 370 days.

The agreement was added to the agreement on August 16, 2023 based on Deed No. 08 Addendum II Medium Terms Notes IV. The term of the loan facility has been extended to 2 years and 10 days. The outstanding principal balance of this facility is Rp85,000,000,000 as of December 31, 2023 and 2022.

PT WFPR

	MTN IV WFPR Tahun 2022/ MTN IV WFPR Year 2022	Description
	Rp165.000.000.000	Emission value
	Refinancing	Purpose
	13,06% per tahun/ per annum	Interest rate
	370 hari/ days	Period
	16 Agustus 2023	Issuance date
	25 Agustus 2024	Due date
	PT Bank Pembangunan Daerah	Trustees
	Jawa Barat (Persero) Tbk	Independent credit rating agency
	PT Kredit Rating Indonesia	Rating
	Irr BBB	

On June 4, 2021, the Company entered contract agreement No. 10 to issued Medium Term Notes with facility amounting to Rp165,000,000,000. This

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

fasilitas pinjaman sebesar Rp165.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini diterbitkan dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Fasilitas peminjaman ini digunakan untuk modal kerja dan/ atau pembayaran kembali utang usaha. Penerbitan Surat Utang Jangka Menengah ini memperoleh hasil pemeringkatan dari PT Pemeringkat Efek Indonesia dengan peringkat BB (idn).

Pada tanggal 8 Juni 2022, Perusahaan mendapatkan perpanjangan jatuh tempo *Medium Term Notes* menjadi 20 Juli 2022 berdasarkan Addendum I Perjanjian Penerbitan dan Penunjukan Agen Pemantau Dan Agen Jaminan *Medium Term Notes* No. 05 tanggal 8 Juni 2022.

Pada tanggal 15 Agustus 2022, Perusahaan melakukan pembayaran atas Surat Utang Jangka Menengah.

Pada tanggal 8 Juli 2022, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 07 untuk menerbitkan *Medium Term Notes II* dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp165.000.000.000 dengan jatuh tempo 25 Agustus 2023. Fasilitas pinjaman ini diterbitkan dengan tingkat bunga 13,06% per tahun.

Pada tanggal 16 Agustus 2023, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 09 perihal persetujuan perpanjangan jangka waktu jatuh tempo pinjaman sampai dengan 25 Agustus 2024.

Perusahaan telah menunjuk Wali Amanat sebagai perantara Perusahaan dengan pemegang MTN. Adapun wali amanat untuk MTN adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat (Persero) Tbk.

Jangka panjang - Surat Utang Jangka Menengah

Perusahaan

Deskripsi	MTN III WSKR Tahun 2022 Tahap II/ Phase I
Nilai emisi	Rp 135.000.000.000
Tujuan	Modal Kerja/ <i>Working Capital</i>
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	Rp120.000.000.000
Tujuan	Modal Kerja/ <i>Working Capital</i>
Tingkat bunga	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

loan facility issued with 11.75% annual interest rate. This facility of loan will be used for working capital and/or refinancing debt. The issuance of debt get rated from PT Pemeringkat Efek Indonesia with BB (idn) rate.

On June 8, 2022, the Company received an extension of the *Medium Term Notes* to July 20, 2022 based on Addendum I of the Agreement for the Issuance and Appointment of Monitoring Agents and Guarantee Agents of *Medium Term Notes* No. 05 dated June 8, 2022.

On August 15, 2022, the Company has paid the *Medium Term Notes*.

On July 8, 2022, the Company entered contract agreement No. 07 to issued *Medium Term Notes II* with facility amounted to Rp165,000,000,000 with the maturity date period until August 25, 2023. This loan facility issued with interest amounted to 13.06% per annum.

On August 16, 2023, the Company signed contract agreement No. 09 regarding approval for an extension of the loan maturity period until August 25, 2024

The Company engaged Trustees to act as the intermediary between the Company and MTN holders. The Trustees for MTN issuance was PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat (Persero) Tbk.

Long-term - Medium Term Notes

The Company

Deskripsi	MTN III WSKR Tahun 2022 Tahap II/ Phase II	Description
Nilai emisi	Rp120.000.000.000	Emission value
Tujuan	Modal Kerja/ <i>Working Capital</i>	Purpose
Tingkat bunga	12,1% per tahun/ <i>per annum</i>	Interest rate
Jangka waktu	36 bulan/ <i>months</i>	Period
Tanggal penerbitan	21 September 2022	Issuance date
Tanggal jatuh tempo	21 September 2025	Due date
Wali amanat	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat (Persero) Tbk	Trustees
Pemeringkat independen	PT Kredit Rating Indonesia	Independent credit rating agency
Peringkat	Ir BBB	Rating
Deskripsi	MTN IV WSKR Tahun 2022/ MTN IV WSKR Year 2022	Description
Nilai emisi	Rp100.000.000.000	Emission value
Tujuan	Modal Kerja/ <i>Working Capital</i>	Purpose
Tingkat bunga	12,1% per tahun/ <i>per annum</i>	Interest rate
Jangka waktu	36 bulan/ <i>months</i>	Period
Tanggal penerbitan	29 September 2022	Issuance date
Tanggal jatuh tempo	29 September 2025	Due date
Wali amanat	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat (Persero) Tbk	Trustees
Pemeringkat independen	PT Kredit Rating Indonesia	Independent credit rating agency
Peringkat	Ir BBB	Rating

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

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 Rp475.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini diterbitkan dengan tingkat bunga 12,1% per tahun. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk modal kerja dan/atau pembayaran kembali utang usaha. Jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 36 bulan. Berdasarkan akta tersebut Perusahaan melakukan perhitungan restrukturisasi yang dilakukan oleh Kantor Akuntan Publik Independen Heliantono dan Rekan yang tersaji didalam penyajian catatan utang bank jangka panjang.

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 negative 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.

Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp475.000.000.000 pada 31 Desember 2023 dan 2022.

Fasilitas ini mensyaratkan Perusahaan untuk memelihara rasio keuangan sebagai berikut:

- a. *Current ratio* > 1x
- b. *Debt to equity ratio* < 5x
- c. Menjaga ekuitas selalu positif

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan telah memenuhi rasio keuangan yang dipersyaratkan oleh Medium Term Notes.

On August 24, 2022, the Company signed contract agreement No. 17 to issue Medium Term Notes (Medium Term Notes III Waskita Karya Realty Year 2022) with a loan facility of Rp475,000,000,000. This loan facility is issued with an interest rate of 12.1% per year. This facility of loan will be used working capital and/or refinancing debt. The maturity date of loan facility is 36 months. Based on this deed, the Company carried out restructuring calculations carried out by the Independent Public Accounting Firm Heliantono dan Rekan which are presented in the presentation of long-term bank loan disclosure.

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.

The outstanding principal balance of this facility is Rp475,000,000,000 as of December 31, 2023 and 2022, respectively.

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

- a. *Current ratio* > 1x
- b. *Debt to equity ratio* < 5x
- c. *Equity* has positive

As of December 31, 2023, the Company is in compliance with financial covenants required by Medium Term Notes.

(Lanjutan/Continued)

30. MODAL SAHAM

a. Modal saham

31 Desember 2023 dan/ and December 31, 2022				
Pemegang saham	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh/ Total shares issued and fully paid	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)	Jumlah/ Total	Shareholders
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	2.317.290	99,99996%	2.317.290.000.000	PT Waskita Karya (Persero) Tbk
Koperasi Waskita	1	0,00004%	1.000.000	Koperasi Waskita
Jumlah	2.317.291	100,00%	2.317.291.000.000	Total

b. Tambahan modal disetor

Tambahan modal disetor adalah selisih nilai transaksi dengan entitas sepengendali, yang merupakan bagian dari transaksi penyetoran atas modal saham dalam bentuk lainnya oleh Entitas Induk pada 2015 dan 2016. Dalam hal penyetoran 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.

30. CAPITAL STOCK

a. Capital stock

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.

2023 dan/ and 2022			
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	Tambahan modal disetor/ Additional 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)

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 pengambil alihan WFPR oleh Perusahaan sebanyak 175.998 lembar saham atau dengan nilai nominal saham per lembar Rp1.000.000 (angka penuh).

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 Rp1,000,000 (full amount).

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

Pada tanggal 22 September 2022, Perusahaan telah membeli kepentingan non pengendali senilai Rp297.000.000.000. Karena itu, kepemilikan Perusahaan terhadap WFPR (Entitas Anak) meningkat menjadi 90%.

On September 22, 2022, the Company purchased the non-controlling interests in WFPR (Subsidiary) amounted to Rp297,000,000,000. Consequently, the Company's ownership in WFPR increased to 90%.

c. Saldo laba ditentukan penggunaanya

Berdasarkan Akta No. 16 tanggal 21 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Ariani Lakshmijati Rachim, S.H., 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 Rp25.484.482.115.

Berdasarkan Akta No. 59 tanggal 15 April 2019 yang dibuat dihadapan Ariani Lakshmijati Rachim, S.H., 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 Rp33.725.451.454.

Berdasarkan Akta No. 11 tanggal 20 April 2020 yang dibuat dihadapan Ariani Lakshmijati Rachim, S.H., 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 Rp19.400.031.414.

Berdasarkan Akta No. 49 tanggal 24 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., 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 Rp9.564.394.408.

d. Pendapatan komprehensif lainnya

Pendapatan komprehensif lainnya terdiri dari surplus revaluasi aset tetap dan pengukuran kembali program imbalan pasti. Penambahan pendapatan komprehensif lainnya pada 31 Desember 2023 dan 2022, 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 Lakshmijati 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 Rp25,484,482,115.

Based on Deed No. 59 dated April 15, 2019 of Ariani Lakshmijati 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 Rp33,725,451,454.

Based on Deed No. 11 dated April 20, 2020 of Ariani Lakshmijati 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 Rp19,400,031,414.

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 Rp9,564,394,408.

d. Other comprehensive income

Other comprehensive income consists of surplus of fixed asset revaluation and remeasurement of defined benefit obligation. The addition of other comprehensive income as of December 31, 2023 and 2022, comes from and remeasurement of defined benefit obligation and surplus of asset revaluation.

31. KEPENTINGAN NON PENGENDALI

Kepentingan non pengendali/ <i>Non-controlling interest</i>	Anak Perusahaan/ <i>Subsidiaries</i>	Persentase kepemilikan/ <i>Percentage of ownership</i>	Nilai awal/ <i>Beginning balance</i>
PT Graha Jasa Ekutama	WFPR	10,00%	69.054.769.649
PT Bagasasi Inti Pratama	WMRI	40,00%	161.204.958.570
Jumlah/ Total			230.259.728.219

31. NON-CONTROLLING INTEREST

2023		
Bagian laba (rugi) tahun berjalan/ <i>Profit (loss) current year</i>	Penambahan (pengurangan), dan penyesuaian/ <i>Additional (less) and adjustment</i>	Jumlah laba (rugi) periode/tahun berjalan/ <i>Total profit (loss) for the period/year</i>
1.151.628.630	-	70.206.398.279
(3.190.192.924)	-	158.014.765.646
(2.038.564.295)	-	228.221.163.924

PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

(Lanjutan/Continued)

Kepentingan non pengendali/ <i>Non-controlling interest</i>	Anak Perusahaan/ <i>Subsidiaries</i>	Persentase kepemilikan/ <i>Percentage of ownership</i>	Nilai awal/ <i>Beginning balance</i>	2022		
				Bagian laba (rugi) tahun berjalan/ <i>Profit (loss) current year</i>	Penambahan (pengurangan), dan penyesuaian/ <i>Additional (less) and adjustment</i>	Jumlah laba (rugi) periode/tahun berjalan/ <i>Total profit (loss) for the period/year</i>
PT Graha Jasa Ekatama	WFPR	10,00%	195.659.361.027	3.943.408.622	(130.548.000.000)	69.054.769.649
PT Bagasasi Inti Pratama	WMRI	40,00%	162.460.664.078	(1.255.705.508)	-	161.204.958.570
Jumlah/ Total			358.120.025.105	2.687.703.114	(130.548.000.000)	230.259.728.219

32. PENDAPATAN

32. REVENUES

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Apartemen	172.932.999.061	234.473.038.952	Apartments
Hotel	94.501.077.360	74.753.955.881	Hotels
Perumahan	25.205.812.636	18.134.296.314	Housing
Perkantoran	8.993.900.775	6.765.329.001	Office
Jumlah	301.633.789.832	334.126.620.148	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. BEBAN POKOK PENDAPATAN

33. COST OF REVENUES

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Apartemen	142.505.198.526	204.423.073.573	Apartments
Hotel	66.228.389.853	57.241.156.727	Hotels
Perumahan	22.050.684.407	16.005.674.294	Housing
Jumlah	230.784.272.786	277.669.904.594	Total

34. BEBAN ADMINISTRASI DAN UMUM

34. ADMINISTRATION AND GENERAL EXPENSES

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Gaji dan tunjangan	38.940.641.361	45.818.863.517	Salary and allowance
Penyusutan (Catatan 16)	7.975.722.099	7.785.181.328	Depreciation (Note 16)
Amortisasi dan bunga	7.967.945.523	1.248.926.669	Amortization and interest
Beban kendaraan	2.143.601.885	1.241.197.356	Vehicle expenses
Perlengkapan kantor	1.762.756.203	479.451.544	Office equipment
Perjalanan dinas	301.197.076	667.519.260	Transportation
Lainnya	10.476.545.894	12.961.889.718	Others
Jumlah	69.568.410.040	70.203.029.392	Total

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

35. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN

35. OTHER INCOME (EXPENSES) - NET

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
Pendapatan pembatalan pesanan unit	3.513.551.407	5.300.127.505	Income from unit cancellation
Jasa giro	1.189.264.317	604.327.426	Giro service
Bunga	145.964.211	56.113.497.077	Interest
Beban pajak	(6.164.387.715)	(5.589.387.418)	Tax expenses
Beban administrasi bank	(37.353.372)	(22.183.638)	Bank administration expenses
Beban cadangan penurunan nilai	(25.556.007.215)	-	Allowance for impairment losses
Pendapatan (beban) atas restrukturisasi bank	(18.148.454.061)	-	Bank restructuring income (expenses)
Lain-lain	(1.491.584.161)	(7.285.516.731)	Others
Jumlah	(46.549.006.589)	49.120.864.221	Total

36. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

36. BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

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

Tidak terdapat pendapatan yang berasal dari pihak berelasi.

There is no revenue from related parties.

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

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

Pihak-pihak berelasi/ Related parties	Sifat hubungan/ Nature of relationship	Sifat transaksi/ Nature of transaction
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Entitas afiliasi/ Entity affiliated	Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalent Bank yang dibatasi penggunaannya/ Restricted account
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Entitas afiliasi/ Entity affiliated	Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalent Bank yang dibatasi penggunaannya/ Restricted account
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	Entitas afiliasi/ Entity affiliated	Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalent Bank yang dibatasi penggunaannya/ Restricted account
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Entitas afiliasi/ Entity affiliated	Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalent
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Pemegang saham pengendali langsung Perusahaan/ Direct controlling shareholder of the Company	Utang/ Payable Piutang lain-lain/ Other receivables Utang lain-lain/ Other payable
KSO WKR - Darmo Permai	Entitas ventura bersama/ Joint ventures entity	Investasi pada ventura bersama/ Investment in joint venture
KSO Waskita - Vision First	Entitas ventura bersama/ Joint ventures entity	Piutang lain-lain/ Other receivable Investasi pada ventura bersama/ Investment in joint venture
KSO WKR - Makaland	Entitas ventura bersama/ Joint ventures entity	Piutang lain-lain/ Other receivable Investasi pada ventura bersama/ Investment in joint venture
KSO WKR - Dalawa	Entitas ventura bersama/ Joint ventures entity	Utang usaha/ Payable Piutang lain-lain/ Other receivable Investasi pada ventura bersama/ Investment in joint venture
KSO WKR - RNI	Entitas ventura bersama/ Joint ventures entity	Piutang lain-lain/ Other receivable Investasi pada ventura bersama/ Investment in joint venture Utang usaha/ Payable Piutang lain-lain/ Other receivable

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

Pihak-pihak berelasi/ <i>Related parties</i>	Sifat hubungan/ <i>Nature of relationship</i>	Sifat transaksi/ <i>Nature of transaction</i>
KSO Waskita Trinit	Entitas ventura bersama/ <i>Joint ventures entity</i>	Investasi pada ventura bersama/ <i>Investment in joint venture</i>
PT Hotel Karya Indonesia	Entitas Asosiasi/ <i>Associate entity</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payable</i> Investasi pada entitas asosiasi/ <i>Investment in associate</i>

a. Piutang lain-lain pihak berelasi

a. *Other receivables from related parties*

	31 Desember/ December 31, 2023		31 Desember/ December 31, 2022		
	Jumlah/ Amount	Persentase terhadap jumlah aset/ Percentage to total assets	Jumlah/ Amount	Persentase terhadap jumlah aset/ Percentage to total assets	
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	19.484.691.284	0,32%	17.584.101.384	0,29%	PT Waskita Karya (Persero) Tbk
KSO WKR - Darmo Permai	326.657.423.641	5,36%	317.004.170.877	5,21%	KSO WKR - Darmo Permai
KSO Waskita - Vision First	35.304.489.716	0,58%	26.815.577.173	0,44%	KSO Waskita - Vision First
KSO WKR - Makaland	3.016.820.000	0,05%	3.016.820.000	0,05%	KSO WKR - Makaland
KSO WKR - RNI	1.052.336.978	0,02%	605.742.706	0,01%	KSO WKR - RNI
KSO WKR - Dalawa	1.027.358.700	0,02%	1.027.358.700	0,02%	KSO WKR - Dalawa
KSO Waskita Trinit	-	-	86.546.326	0,00%	KSO Waskita Trinit
Jumlah	386.543.120.319	6,34%	366.140.317.166	6,02%	Total

b. Utang usaha pihak berelasi

b. *Payable from related parties*

	31 Desember/ December 31, 2023		31 Desember/ December 31, 2022		
	Jumlah/ Amount	Persentase terhadap jumlah aset/ Percentage to total assets	Jumlah/ Amount	Persentase terhadap jumlah aset/ Percentage to total assets	
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	474.522.033.304	7,78%	475.596.237.005	7,82%	PT Waskita Karya (Persero) Tbk
KSO Waskita Trinit	16.653.061.818	0,27%	20.515.197.711	0,34%	KSO Waskita Trinit
Jumlah	491.175.095.122	8,05%	496.111.434.716	8,16%	Total

c. Utang lain-lain pihak berelasi

c. *Other payable from related parties*

	31 Desember/ December 31, 2023		31 Desember/ December 31, 2022		
	Jumlah/ Amount	Persentase terhadap jumlah aset/ Percentage to total assets	Jumlah/ Amount	Persentase terhadap jumlah aset/ Percentage to total assets	
KSO WKR - RNI	293.410.411.381	4,81%	291.910.411.381	4,80%	KSO WKR - RNI
KSO Waskita Trinit II	26.822.400.000	0,44%	26.822.400.000	0,44%	KSO Waskita Trinit II
KSO Waskita Trinit	2.500.000.000	0,04%	2.500.000.000	0,04%	KSO Waskita Trinit
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	16.525.017.100	0,27%	15.452.330.901	4,80%	PT Waskita Karya (Persero) Tbk
Jumlah	339.257.828.481	5,56%	336.685.142.282	10,09%	Total

d. Kas dan setara kas pihak berelasi

d. *Cash and cash equivalent from related parties*

	31 Desember/ December 31, 2023		31 Desember/ December 31, 2022		
	Jumlah/ Amount	Persentase terhadap jumlah aset/ Percentage to total assets	Jumlah/ Amount	Persentase terhadap jumlah aset/ Percentage to total assets	
PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk	20.725.934.403	0,34%	14.599.277.104	0,24%	PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.015.043.262	0,02%	606.030.941	0,01%	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk	1.527.482.678	0,03%	3.722.570.629	0,06%	PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	615.121.960	0,01%	1.292.747.017	0,02%	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	2.893.469	0,00%	-	-	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
Jumlah	23.886.475.772	0,39%	20.220.625.691	0,33%	Total

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

e. Bank yang dibatasi penggunaannya pihak berelasi

e. *Restricted account from related parties*

	31 Desember/ December 31, 2023		31 Desember/ December 31, 2022		
	Jumlah/ Amount	Persentase terhadap jumlah aset/ Percentage to total assets	Jumlah/ Amount	Persentase terhadap jumlah aset/ Percentage to total assets	
PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk	39.755.116.502	0,65%	26.052.453.181	0,43%	PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	708.812.929	0,01%	710.260.376	0,01%	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk	23.497.606.866	0,38%	3.313.516.716	0,05%	PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	34.390.011	0,00%	-	-	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah	63.973.280.580	1,05%	30.076.230.273	0,49%	Total

Jumlah remunerasi yang diterima oleh Direksi dan karyawan Perusahaan untuk tahun - tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp809.067.467 dan Rp1.022.468.886.

Total remuneration received by the Board of Directors and Employee for the years ended December 31, 2023 and 2022 amounting to Rp809,067,467 and Rp1,022,468,886, respectively.

37. PERIKATAN DAN PERJANJIAN

Perjanjian Build, Operate, Transfer (BOT) Vasaka Maison Bandung

Berdasarkan perjanjian kerjasama No. 001/PKS/WKR/2018, Perusahaan melakukan perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT) dengan PT Waskita Karya (Persero) Tbk untuk melakukan pengembangan dan optimalisasi tanah milik PT Waskita karya (Persero) Tbk di Jalan Asia Afrika No. 55, Kota Bandung berdasarkan SHGB No. 655 dengan luas tanah 1.535M2. Jangka waktu BOT berlaku selama 30 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama dan berakhir pada tahun 2048.

Perjanjian Build, Operate, Transfer (BOT) Vasaka Hotel Makassar

Berdasarkan perjanjian kerjasama No. 002/PKS/WKR/2018, Perusahaan melakukan perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT) dengan PT Waskita Karya (Persero) Tbk untuk melakukan pengembangan dan optimalisasi tanah milik PT Waskita karya (Persero) Tbk di Jalan S.P. Pettarani No. 88, Kota Ujung Pandang, Sulawesi Selatan berdasarkan SHGB No. 20407 dengan luas tanah 1.661M2. Jangka waktu BOT berlaku selama 30 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama dan berakhir pada tahun 2048.

PT Waskita Karya (Persero) Tbk

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 Rp489.915.000.000.

37. ENGAGEMENT AND AGREEMENT

Build, Operate, Transfer (BOT) Agreement for Vasaka Maison Bandung

Based on agreement no. 001/PKS/WKR/2018, the Company entered into a Build Operate and Transfer (BOT) agreement with PT Waskita Karya (Persero) Tbk to develop and optimize land owned by PT Waskita Karya (Persero) Tbk on Jalan Asia Afrika No. 55, Bandung City based on SHGB No. 655 with a land area of 1,535M2. The BOT period is valid for 30 years from the signing of the cooperation agreement and ends in 2048.

Build, Operate, Transfer (BOT) Agreement for Vasaka Hotel Makassar

Based on agreement no. 002/PKS/WKR/2018, the Company entered into a Build Operate and Transfer (BOT) agreement with PT Waskita Karya (Persero) Tbk to develop and optimize land owned by PT Waskita Karya (Persero) Tbk on Jalan S.P. Pettarani No. 88, Ujung Pandang City, South Sulawesi based on SHGB No. 20407 with a land area of 1,661M2. The BOT period is valid for 30 years from the signing of the cooperation agreement and ends in 2048.

PT Waskita Karya (Persero) Tbk

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 Rp489,915,000,000.

(Lanjutan/Continued)

Masa pelaksanaan pekerjaan atas kontrak adalah 938 hari sejak tanggal kontrak perjanjian dengan masa pemeliharaan 365 hari kerja sejak serah terima pekerjaan selesai.

The period of contract is 938 days from the date of contract with maintenance period of 365 working days from completion date.

KSO Waskita Trinita

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 Rp20.816.327.272. Jatuh tempo pinjaman ini sampai dengan 28 Desember 2019 yang pembayarannya dilakukan secara bertahap.

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 Rp20,816,327,272. The maturity date of debt is on December 28, 2019 with installment payment method.

Perjanjian dengan PT Dafam Hotel Management

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.

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.

Sebagai kompensasinya, Perusahaan membayar imbalan teknis, *base fee*, *incentive fee* dan imbalan pemasaran kepada operator.

As compensation, the Company pays technical fee, base fee, incentive fee and marketing fees to 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.

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.

Berdasarkan perjanjian tersebut, para pihak menyetujui bahwa Dafam Hotel Management sebagai operator berhak menerima:

Based on the agreement, both of parties agreed that Dafam Hotel Management as operator entitled to receive:

1. *Technical Assistant Fee* sebesar Rp600.000.000 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.
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.

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.
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.

(Lanjutan/Continued)

Perjanjian pengaturan bersama - PT Asiana Senopati

Pada tanggal 25 Juni 2015, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian KSO No. 40 dengan PT Asiana Senopati dalam rangka pengembangan tanah seluas 5.453m² yang terletak di Jalan Senopati Dalam RT 02/RW 03, Senayan, Kebayoran Baru.

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 WKR sejumlah Rp413.586.657.534 sampai dengan 30 September 2021 PT Asiana Senopati sudah membayar Rp168.000.000.000.

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 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 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 Rp67.453.200.000.

Joint arrangement agreement - PT Asiana Senopati

On June 25, 2015 the Company entered into KSO agreement No. 40 with PT Asiana Senopati in order to develop 5,453m² land areas at Jalan Senopati Dalam RT 02/RW 03, Senayan, Kebayoran Baru.

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 with amounting Rp413,586,657,534 until September 30, 2021 PT Asiana Senopati already paid Rp168,000.000.000.

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 Rp67,453,200,000.

(Lanjutan/Continued)

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 34.089m² yang terletak di Segi 8 Darmo Jalan Raya Darmo Permai III, Surabaya Barat. 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 Rp426.112.500.000.

Perjanjian pengaturan bersama - PT Dalawa Paralia Leping

Pada tanggal 5 Mei 2015, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian KSO No. 2 dengan PT Dalawa Paralia Leping 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.

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 34,089m² land areas at Segi 8 Darmo Jalan Raya Darmo Permai III, Surabaya Barat. 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 Rp426,112,500,000.

Joint arrangement agreement - PT Dalawa Paralia Leping

As of May 5, 2015, the Company entered into joint venture agreement No. 2 with PT Dalawa Paralia Leping 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

Komposisi penyertaan saham di dalam KSO Waskita Ekatama terdiri dari Perusahaan sebesar 60%, GJE sebesar 40% dengan modal awal sebesar Rp331.000.000.000.

The composition of the shareholder in the Waskita Ekatama KSO consists of the Company at 60%, GJE at 40% with initial capital of Rp331,000,000,000.

Perjanjian pengaturan bersama - PT Rajawali Nusantara Indonesia (RNI)

Joint arrangement agreement - 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 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.

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.

Komposisi penyertaan modal di dalam KSO RNI – Waskita terdiri dari RNI berupa tanah seluas 7.052m2, dan Perusahaan berupa modal kerja sebesar Rp361.912.928.457.

The composition of the capital investment in the KSO RNI - Waskita consists of RNI with land areas of 7,052m2 and the Company with initial capital of Rp361,912,928,457.

Pada akhir periode perjanjian KSO, RNI akan menerima bagi hasil atau *profit sharing* senilai Rp367.544.705.882.

At the end of KSO agreement, RNI will receive profit sharing amounting to Rp367,544,705,882.

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.

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

Perjanjian Pengaturan Bersama - PT Makaland Indo Asia

Joint Arrangement Agreement - PT Makaland Indo Asia

Pada tanggal 24 Maret 2020, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian KSO No. 25 dengan PT Makaland Indo Asia dalam rangka pengembangan tanah seluas 1.592m2 m2 yang terletak di Jalan Tentara Pelajar, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Komposisi penyertaan saham terdiri dari Perusahaan sebesar 70% dan PT Makaland Indo Asia sebesar 30%.

On March 24, 2020 the Company entered into joint venture agreement No. 25 with PT Makaland Indo Asia in order to develop 1,592m2 m2 land areas at Jalan Jalan Tentara Pelajar, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. The composition of shareholders consists of the Company amounting 40.8% and PT Makaland Indo Asia amounting 20%.

Perjanjian Dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero)

Agreement with 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

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

(Lanjutan/Continued)

belah pihak secara bersama-sama sepakat untuk melakukan kerjasama terkait dengan pemanfaatan lahan milik PT Kerata 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 Rp563.310.000.000 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.

Perjanjian KSO Waskita Bersama Vision First

Pada tanggal 15 Oktober 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian Kerja Sama Operasi (KSO) dengan PT Wasita 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.

by PT Kerata 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 Rp563,310,000,000 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.

Agreement KSO Waskita Bersama Vision First

On October 15, 2021, the Company entered into agreement with PT Wasita 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. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Konversi setoran dana menjadi piutang

Berdasarkan surat pemberitahuan No. 047.4/WSKR/DIR/2024 tanggal 24 Januari 2024, Perusahaan melakukan konversi setoran dana kepada KSO WKR Bersama Vision First menjadi piutang sebesar Rp35.304.489.716.

39. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Bisnis Grup mencakup aktivitas pengambilan risiko dengan sasaran tertentu dengan pengelolaan yang profesional. Fungsi utama dari manajemen risiko Grup adalah untuk melindungi dan menciptakan nilai tambah pada Grup dengan mengidentifikasi seluruh risiko utama, mengukur risiko, mengelola serta memitigasi risiko secara efektif.

Grup secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktik pasar terbaik.

Grup mendefinisikan risiko keuangan sebagai kemungkinan kerugian atau laba yang hilang, yang disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal yang berpotensi negatif terhadap pencapaian tujuan Grup.

38. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

Converting funds deposits into receivables

Based on notification letter no. 047.4/WSKR/DIR/2024 dated January 24, 2024, the Company converted funds deposited to KSO WKR Bersama Vision First into receivables amounting to IDR 35,304,489,716.

39. FINANCIAL RISKS MANAGEMENT

The Group's business includes risk-taking activities with specific goals and professional management. The main function of the Group's risk management is to protect and create added value to the Group by identifying all major risks, measuring risks, managing and mitigating risks effectively.

The Group regularly reviews its risk management policies and systems to adapt to changes in markets, products and best market practices.

The Group defines financial risk as the possibility of loss or lost profit, caused by both internal and external factors that potentially have a negative impact on the achievement of the Group's goals.

(Lanjutan/Continued)

Tujuan Grup dalam mengelola risiko keuangan adalah untuk mencapai keseimbangan yang sesuai antara risiko dan tingkat pengembalian, meminimalisasi potensi dampak negatif serta mampu menciptakan nilai tambah pada Grup berupa peningkatan kinerja keuangan.

Risiko keuangan utama yang dihadapi Grup adalah risiko kredit, risiko suku bunga, risiko likuiditas dan risiko nilai tukar mata uang asing.

Perhatian atas pengelolaan risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangan perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia dan internasional.

i. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana pelanggan gagal memenuhi kewajibannya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Risiko kredit yang dihadapi Grup berasal dari kegiatan operasi (terutama kredit yang diberikan kepada pelanggan) dan dari kegiatan pendanaan, termasuk investasi pada bank.

Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang lain-lain, bank dibatasi penggunaannya dan investasi Jangka panjang lainnya. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut.

Grup mengelola risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk masing-masing pelanggan dan lebih selektif dalam pemilihan bank dan institusi keuangan, yaitu hanya bank-bank dan institusi keuangan ternama dan yang berpredikat baik yang dipilih.

ii. Risiko 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 bank dan utang lain-lain yang digunakan untuk modal kerja dan investasi dengan suku bunga mengambang. 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, mengelola komposisi yang tepat antara suku bunga mengambang dan bunga tetap dan melakukan pinjaman dari pihak yang dapat memberikan suku bunga paling kompetitif.

The purpose of the Group in managing financial risks is to achieve an appropriate balance between risk and returns, minimize potential negative impacts and be able to create added value to the Group in the form of improved financial performance.

The main financial risks facing the Group is credit risk, interest rate risk, liquidity risk and foreign currency exchange rates risk.

Attention to risk management has increased significantly considering the change in and financial market volatility in Indonesia and internationally.

i. Credit Risk

Credit risk is the loss arising from customers who fail to meet their contractual obligations and causes the other party to experience a financial loss. The credit risk faced by the Group originates from operating activities (mainly loans extended to customers) and from financing activities, including investments in banks.

The Group's financial instruments that have the potential for credit risk consist of cash and cash equivalents, other account receivable, restricted cash in bank and other long-term investment. The Group's total maximum credit risk exposure equals to the carrying values of these accounts.

The Group manages credit risk by setting limits of the amount of acceptable risk for each customer and are more selective in the choice of banks and financial institutions, in which only reputable and well founded banks and financial institutions are chosen.

ii. Interest rate risk

Cash flow interest rate risk is the risk that future cash flow of a financial instrument fluctuate due to changes in market interest rates.

Current exposure is mainly derived from bank loans and other payables 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, managing the right composition between a floating interest rate and fixed rate and take the loan from creditor with competitive rate.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

iii. Risiko nilai tukar mata uang asing

Eksposur risiko nilai tukar mata uang asing tidak signifikan terhadap Grup.

iv. Risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Grup akan mengalami kesulitan dalam rangka memperoleh dana untuk memenuhi komitmennya terkait dengan instrumen keuangan.

Risiko likuiditas timbul dikarenakan arus kas masuk Grup dari pendapatan jangka pendek tidak cukup untuk memenuhi arus kas keluar untuk pengeluaran jangka pendek. Grup diharapkan dapat membayar seluruh liabilitasnya sesuai dengan jatuh tempo kontraktual. Dalam memenuhi liabilitas tersebut, maka Grup harus menghasilkan arus kas masuk yang cukup.

Grup mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Grup untuk operasi normal dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan secara terus menerus menilai kondisi pasar keuangan untuk kesempatan memperoleh pendanaan.

v. Manajemen permodalan

Tujuan dari Grup dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan entitas 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.

Grup menetapkan sejumlah modal sesuai proporsi terhadap risiko. Grup mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari.

Konsisten dengan Grup lain dalam industri, Grup memonitor modal dengan dasar rasio utang terhadap modal. Rasio ini dihitung sebagai berikut: utang neto dibagi modal. Utang neto merupakan total utang (sebagaimana jumlah laporan posisi keuangan) dikurangi kas dan setara kas.

iii. Foreign exchange risk foreign currency

Risk exposure of foreign currency exchange rate is not significant to the Group.

iv. Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group will have difficulties in obtaining funds to fulfill its commitments related to financial instruments

Liquidity risk is a risk which raise because of income cash flow to Group from short term revenue not available to fulfill outcome cash flow for short term expense. The Group is expected to pay all its liabilities in accordance with contractual maturities. In fulfilling this liabilities, the Group must generate sufficient cash inflows.

The Group manages liquidity risk by maintaining sufficient cash and cash equivalents to meet the commitments of the Group for normal operation and regularly evaluates cash flow projections and actual cash flows, and the schedule date of maturity of assets and financial liabilities continuously evaluate the condition of money market to acquire funding.

v. Capital management

The purpose of the Group in managing capital is to protect the ability of the entity in maintaining business continuity, so that the entities can still deliver results for shareholders and benefits for other stakeholders, and to provide adequate returns to shareholders.

The Group sets a number of capital in proportion to the risk. The Group manages its capital structure and makes adjustments by observing changes in economic conditions and risk characteristics of the underlying asset.

Consistent with other companies in the industry, the Group monitors capital on the basis of the ratio of debt to capital. This ratio is calculated as follows: net debt divided by capital. Net debt is total debt (as the amount in the statement of financial position) less cash and cash equivalents.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

(Lanjutan/Continued)

40. REKLASIFIKASI AKUN

Reklasifikasi tertentu telah dilakukan terhadap laporan keuangan tahun sebelumnya untuk meningkatkan keterbandingan dengan laporan keuangan tahun berjalan.

40. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS

Certain reclassifications have been made to the prior year's financial statements to enhance comparability with the current year's financial statements.

	Seperti yang dilaporkan sebelumnya/ As previously reported	Reklasifikasi/ Reclassification	Setelah Reklasifikasi/ After reclassification	
Utang usaha – pihak berelasi	876.425.638.777	(380.314.204.061)	496.111.434.716	Account payables – Related parties
Utang bruto pemberi kerja	-	89.617.822.188	89.617.822.188	Gross amount due to contractors
Utang lain-lain	58.262.328.489	287.997.334.439	346.259.662.928	Other payables
Uang muka dari pelanggan	311.885.548.395	2.699.047.434	314.584.595.829	Advances from customers
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	163.125.000.000	2.300.000.000	165.425.000.000	Current maturities of long-term bank loan
Utang bank jangka panjang	1.016.145.315.745	(2.300.000.000)	1.013.845.315.745	Long-term bank loan

41. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian merupakan tanggung jawab manajemen dan telah disetujui oleh direktur untuk diterbitkan pada tanggal 26 Maret 2024.

41. RESPONSIBILITY OF MANAGEMENT AND APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements are the responsibilities of management and were approved by the director and authorized for issued on March 26, 2024.
