

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK**

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019

DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES**

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019

AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT



---

<b>Daftar Isi</b>	<b>Halaman/ Pages</b>	<b>Table of Contents</b>
<b>Surat Pernyataan Direksi</b>		<b><i>Director's Statement Letter</i></b>
<b>Laporan Auditor Independen</b>		<b><i>Independent Auditor's Report</i></b>
<b>Laporan Keuangan Konsolidasian – Untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2020 dan 2019</b>		<b><i>Consolidated Financial Statements – For the years ended December 31, 2020 and 2019</i></b>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>



**PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019 (DIAUDIT)  
PT WASKITA KARYA REALTY dan ENTITAS ANAK/**

**BOARD OF DIRECTOR'S STATEMENT LETTER  
RELATING TO  
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2020 AND 2019 (AUDITED)  
PT WASKITA KARYA REALTY and SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini/ We, the undersigned:

- |                                                           |   |                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Nama/Name                                              | : | Ir. Luki Theta Handayani                                                                         |
| Alamat kantor/Office Address                              | : | Waskita Rajawali Tower Lantai 6, Jl. Let. Jend. M.T. Haryono Kav. No.12-13, Cawang Jakarta 13330 |
| Alamat domisili sesuai KTP/ Domicile as stated in ID Card | : | Griya Shanta J-523 RT 003 RW 019 Kel. Mojolangu Kec. Lowokwaru Kota Malang Jawa Timur            |
| Nomor Telepon/Phone Number                                | : | 021 8508548                                                                                      |
| Jabatan/Position                                          | : | Direktur Utama/ President Director                                                               |
| 2. Nama/ Name                                             | : | Dimas Ricky Wahyu Adityo, S.E.                                                                   |
| Alamat kantor/Office Address                              | : | Waskita Rajawali Tower Lantai 6, Jl. Let. Jend. M.T. Haryono Kav. No.12-13, Cawang Jakarta 13330 |
| Alamat domisili sesuai KTP/ Domicile as stated in ID Card | : | Jl. Sarbini No. 21 RT 001 RW 004 Kel. Balekembang Kec. Kramat Jati Jakarta Timur – DKI Jakarta   |
| Nomor Telepon/ Phone Number                               | : | 021 8508548                                                                                      |
| Jabatan/Position                                          | : | Direktur Keuangan & SDM/ Finance & HC Director                                                   |

Menyatakan bahwa :

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian;
2. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

State that :

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements;
2. The consolidated financial statements have been prepared and presented in conformity with the Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information in the consolidated financial statements have been disclosed in a complete and truthful manner;  
b. The consolidated financial statements do not contain any misleading material information or facts, and do not omit material information or facts; and
4. We are responsible for internal control system within the Company.

*This statement letter is made truthfully.*

Jakarta, 22 Maret 2021/ March 22, 2021  
Direktur Utama/  
President Director

Direktur Keuangan & SDM  
Finance & HC Director

Ir. Luki Theta Handayani

Dimas Ricky Wahyu Adityo, S.E.

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

# Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Registered Public Accountants

Nomor/Number : 00173/2.1030/AU.1/03/0572-3/1/III/2021

RSM Indonesia  
Plaza ASIA, Level 10  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 59  
Jakarta 12190 Indonesia

T +62 215140 1340  
F +62 215140 1350

[www.rsm.id](http://www.rsm.id)

## Laporan Auditor Independen/ *Independent Auditor's Report*

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi/  
*The Shareholders, Board of Commissioners, and Directors*

### PT Waskita Karya Realty

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Waskita Karya Realty dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

#### Tanggung jawab manajemen atas 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.

#### Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Waskita Karya Realty and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2020, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

#### Management's responsibility for the consolidated financial statements

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

#### Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on such consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Standard on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether such consolidated financial statements are free from material misstatement.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

## Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

### **Opini**

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Waskita Karya Realty dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2020, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

*An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.*

*We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.*

### **Opinion**

*In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Waskita Karya Realty and its subsidiaries as of December 31, 2020, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

**Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan**



**Rusli**

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.0572/  
Public Accountant License Number: AP.0572

Jakarta, 22 Maret/March 22, 2021

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
31 Desember 2020 dan 2019  
(Dalam Rupiah Penuh)

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS**  
**OF FINANCIAL POSITION**  
December 31, 2020 and 2019  
(In Full Rupiah)

	Catatan/ Notes	2020 Rp	2019 Rp	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan Setara Kas	5	92.471.221.659	207.028.814.250	Cash and Cash Equivalents
Dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	5,19	2.475.455.059	2.044.679.425	Fund for Replacement of Hotel's Furniture and Fixtures
Piutang Usaha	6	25.293.528.369	138.786.018.441	Accounts Receivable
Piutang Lain-lain	7	478.054.409.608	465.945.423.812	Other Receivable
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	8	8.476.818.229	6.353.208.617	Advances and Prepayments
Pajak Dibayar di Muka	9	132.610.400.605	168.668.725.747	Prepaid Taxes
Persediaan Aset Real Estat	11	2.485.293.822.403	2.123.980.847.613	Real Estate Assets Inventories
Persediaan Hotel		2.660.888.272	2.709.124.885	Hotel Inventories
<b>JUMLAH ASET LANCAR</b>		<b>3.227.336.544.204</b>	<b>3.115.516.842.790</b>	<b>TOTAL CURRENT ASSETS</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Investasi Pada Ventura Bersama	10	802.409.023.621	802.539.270.446	Investment in Joint Ventures
Persediaan Real Estat dalam Pengembangan	11	361.114.247.588	351.004.411.122	Real Estate Assets Inventories for Development
Investasi Pada Entitas Asosiasi	12	15.873.138.272	15.718.902.431	Investment in Associate
Aset Hak Guna Usaha - Setelah Dikurangi Akumulasi Sebesar Rp7.064.508.397, dan Nihil Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019		4.223.717.452	--	Right of Used Assets - Net of Accumulated Rp7,064,508,397 and Nil As at December 31, 2020 and 2019
Aset Tetap - Setelah Dikurangi Akumulasi Sebesar Rp20.468.391.618 dan Rp15.207.306.490 Pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019	13	233.851.451.997	226.926.474.219	Property and Equipment - Net of Accumulated Rp20,468,391,618, Rp15,207,306,490 As at December 31, 2020 and 2019
Uang Muka Pembelian Tanah	14	145.816.000.000	121.651.125.000	Advances for Purchase of Land
Properti Investasi	15	486.111.735.860	402.173.216.114	Investment Properties
Aset Lain-lain		14.789.634.663	14.796.758.863	Other Assets
<b>JUMLAH ASET TIDAK LANCAR</b>		<b>2.064.188.949.453</b>	<b>1.934.810.158.195</b>	<b>TOTAL NON-CURRENT ASSETS</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>5.291.525.493.657</b>	<b>5.050.327.000.985</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements taken as whole

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2020 dan 2019  
(Dalam Rupiah Penuh)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENTS  
OF FINANCIAL POSITION  
December 31, 2020 and 2019  
(In Full Rupiah)**

	Catatan/ Notes	2020 Rp	2019 Rp	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				
Utang Pajak	9	22.377.555.484	21.245.379.632	Taxes Payable
Surat Utang Jangka Menengah	24	300.000.000.000	--	Medium Term Notes
Utang Usaha	16	785.622.024.103	896.958.632.918	Accounts Payable
Utang Lain-lain	17	15.403.740.086	16.708.758.024	Other Payable
Utang Kepada Pemegang Saham	18	15.746.514.022	41.332.650.017	Loan From Shareholder
Cadangan Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel	19	2.475.455.059	2.044.679.425	Reserve for Replacement of Hotel's Furniture and Fixtures
Uang Muka dari Pelanggan dan Pendapatan Diterima Dimuka	20	386.230.678.196	57.116.382.635	Advances from Customer and Unearned Revenues
Utang Lembaga Keuangan Non Bank	22	--	28.738.948.979	Loan to Financial Institution Non-Bank
Utang Bank Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Setahun	23	78.000.000.000	154.500.000.000	Current Maturity of Long-Term Bank Loan
Biaya Yang Masih Harus Dibayar		5.027.426.061	4.824.431.395	Accrued Expense
<b>JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>		<b>1.610.883.393.011</b>	<b>1.223.469.863.025</b>	<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				
Liabilitas Pajak Tangguhan	9	4.562.180.528	3.616.763.083	Deferred Tax Liabilities
Liabilitas Sewa		8.784.874.093	--	Lease Liabilities
Surat Utang Jangka Menengah	24	--	298.281.808.348	Medium Term Notes
Liabilitas Imbalan Kerja	21	1.127.682.049	897.915.536	Employee Benefit Liabilities
Utang Bank Jangka Panjang	23	801.531.595.788	355.973.000.000	Long-Term Bank Loan
<b>JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>		<b>816.006.332.458</b>	<b>658.769.486.967</b>	<b>TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>2.426.889.725.469</b>	<b>1.882.239.349.992</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				
Modal Saham				<b>EQUITY</b>
Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham				Share Capital
Modal Dasar				Rp1,000,000 par value per share
3.000.000 lembar saham				Authorized Capital
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				3,000,000 shares of stock
2.317.291 lembar saham	25	2.317.291.000.000	2.317.291.000.000	Issued and Fully Paid
Tambahan Modal Disetor	25	(12.635.686.335)	(12.635.686.335)	2,317,291 shares of stock
Saldo Laba				Additional Paid In Capital
Dicadangkan		95.046.203.932	75.646.172.518	Retained Earnings
Belum Dicadangkan		76.584.245.016	399.012.845.900	Appropriated
Pendapatan Komprehensif Lainnya		39.693.069.841	39.330.897.432	Unappropriated
<b>Jumlah Ekuitas Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk</b>		<b>2.515.978.832.454</b>	<b>2.818.645.229.515</b>	<b>Other Comprehensive Income</b>
Kepentingan Non Pengendali	26	<b>348.656.935.734</b>	<b>349.442.421.478</b>	<b>Total Equity Atributable To Parent Entity</b>
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>2.864.635.768.188</b>	<b>3.168.087.650.993</b>	<b>Non-Controlling Interest</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>5.291.525.493.657</b>	<b>5.050.327.000.985</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>

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

*The accompanying notes form an integral part  
of these consolidated financial statements taken as whole*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(Dalam Rupiah Penuh)

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME**  
For the Years Then Ended  
December 31, 2020 and 2019  
(In Full Rupiah)

	Catatan/ Notes	2020 Rp	2019 Rp	
Pendapatan	27	477.412.359.548	236.309.282.462	Revenue
Beban Pokok Pendapatan	28	(407.721.287.579)	(164.801.731.348)	Cost of Revenues
<b>LABA BRUTO</b>		<b>69.691.071.969</b>	<b>71.507.551.114</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban Umum dan Administrasi	29	(59.923.294.907)	(57.602.989.763)	General and Administrative Expenses
Beban Lain-lain	31	(12.023.191.042)	(12.755.042.302)	Other Expenses
Pendapatan Lain-lain	30	10.847.519.222	95.205.787.412	Other Income
<b>LABA USAHA</b>		<b>8.592.105.242</b>	<b>96.355.306.461</b>	<b>PROFIT FROM OPERATION</b>
Bagian Laba Bersih Ventura Bersama	10	42.864.284.243	14.383.747.182	Equity in Net Income of Joint Venture
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>		<b>51.456.389.485</b>	<b>110.739.053.643</b>	<b>PROFIT BEFORE TAX</b>
Beban Pajak Penghasilan	9	(3.634.417.445)	(13.853.644.255)	Income Tax Expenses
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>		<b>47.821.972.040</b>	<b>96.885.409.388</b>	<b>PROFIT FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti - Bersih		362.172.409	113.500.836	Remeasurement of Defined Benefit Obligations - Net
Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan		362.172.409	113.500.836	Total Other Comprehensive Income For The Year
<b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<b>48.184.144.449</b>	<b>96.998.910.224</b>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR</b>
<b>LABA TAHUN BERJALAN DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>PROFIT FOR THE YEARS ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik Entitas Induk		48.607.457.784	97.000.157.070	Owners of the Parent
Kepentingan Non-Pengendali		(785.485.744)	(114.747.682)	Non-Controlling Interest
<b>JUMLAH</b>	26	<b>47.821.972.040</b>	<b>96.885.409.388</b>	<b>TOTAL</b>
<b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik Entitas Induk		48.184.144.449	96.998.910.224	Owners of the Parent
Kepentingan Non-Pengendali		--	--	Non-Controlling Interest
<b>JUMLAH</b>		<b>48.184.144.449</b>	<b>96.998.910.224</b>	<b>TOTAL</b>
<b>LABA PER SAHAM</b>				<b>EARNINGS PER SHARE</b>
Dasar		<b>20.793</b>	<b>41.859</b>	Basic

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

The accompanying notes form an integral part  
of these consolidated financial statements taken as whole

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir 31 Desember 2020 dan 2019  
(Dalam Rupiah Penuh)

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**  
*For The Years Ended December 31, 2020 and 2019*  
*(In Full Rupiah)*

Catatan/ Notes	Modal Ditempatkan dan Disetor/ <i>Issued and Paid Up Capital</i>	Tambahan Modal Disetor/ <i>Additional Paid in Capital</i>	Saldo Laba/ <i>Retained Earnings</i>			Pendapatan Komprehensif Lainnya/ <i>Other Comprehensive Income</i>	Kepentingan Non-Pengendali/ <i>Non-Controlling Interest</i>	Jumlah Ekuitas/ <i>Total Equity</i>
			Dicadangkan/ <i>Appropriated</i>	Belum Dicadangkan/ <i>Unappropriated</i>	Jumlah / <i>Total</i>			
<b>SALDO PER 1 JANUARI 2019</b>	<b>2.301.766.000.000</b>	<b>(12.635.686.335)</b>	<b>41.920.721.064</b>	<b>335.738.140.284</b>	<b>377.658.861.348</b>	<b>39.217.396.596</b>	<b>194.869.169.160</b>	<b>2.900.875.740.769</b>
Kepentingan Non-Pengendali	26	--	--	--	--	--	154.688.000.000	154.688.000.000
Setoran Modal	25	15.525.000.000	--	--	--	--	--	15.525.000.000
Cadangan Umum	25	--	--	33.725.451.454	(33.725.451.454)	--	--	--
Laba Tahun Berjalan		--	--	97.000.157.070	97.000.157.070	--	(114.747.682)	96.885.409.388
Penghasilan Komprehensif Lain		--	--	--	--	113.500.836	--	113.500.836
<b>SALDO PER 31 DESEMBER 2019</b>	<b>2.317.291.000.000</b>	<b>(12.635.686.335)</b>	<b>75.646.172.518</b>	<b>399.012.845.900</b>	<b>474.659.018.418</b>	<b>39.330.897.432</b>	<b>349.442.421.478</b>	<b>3.168.087.650.993</b>
Cadangan Umum	25	--	--	19.400.031.414	(19.400.031.414)	--	--	--
Dampak Penerapan PSAK 72 dan PSAK 73		--	--	--	(351.636.027.254)	(351.636.027.254)	--	(351.636.027.254)
Laba Tahun Berjalan		--	--	--	48.607.457.784	48.607.457.784	--	(785.485.744)
Penghasilan Komprehensif Lain		--	--	--	--	--	362.172.409	362.172.409
<b>SALDO PER 31 DESEMBER 2020</b>	<b>2.317.291.000.000</b>	<b>(12.635.686.335)</b>	<b>95.046.203.932</b>	<b>76.584.245.016</b>	<b>171.630.448.948</b>	<b>39.693.069.841</b>	<b>348.656.935.734</b>	<b>2.864.635.768.188</b>

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

*The accompanying notes form an integral part  
of these consolidated financial statements taken as whole*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir  
31 Desember 2020 dan 2019  
(Dalam Rupiah Penuh)

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW**  
For the Years Then Ended  
December 31, 2020 and 2019  
(In Full Rupiah)

	<b>Catatan/ Notes</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
		Rp	Rp	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari Pihak Pelanggan		157.305.153.752	305.585.299.679	Receipt from Customers
Penerimaan dari Bunga Deposito dan Jasa Giro		6.234.420.629	9.664.612.439	Interest Income from Bank Account and Time Deposit
Pengeluaran kepada Pemasok		(136.889.450.291)	(34.822.047.374)	Payment to Suppliers
Pembayaran Pajak		(26.966.695.958)	(30.724.944.600)	Payment for Taxes
Penerimaan hasil restitusi PPN		114.057.260.911	--	Receipt from VAT Restitution
Pengeluaran kepada Karyawan		(38.133.826.538)	(32.298.886.692)	Payment to Employees
Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Operasi		<u>75.606.862.505</u>	<u>217.404.033.452</u>	Net Cash Provided by Operating Activities
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Perolehan Aset Real Estat		(358.672.770.588)	(633.747.092.484)	Acquisition of Real Estate Assets
Penempatan Investasi pada Entitas Asosiasi dan Jangka Panjang Lainnya		--	(15.525.000.000)	Placement of Investment In Associates and Long-Term Investment
Penerimaan / (Pengeluaran) Investasi pada Ventura Bersama		(56.925.961.109)	168.956.996.086	Receipt / (Payment) of Joint Ventures
Perolehan / (Pengeluaran) Properti Investasi		(83.938.519.746)	41.105.713.575	Acquisition / (Payments) of Investment Properties
Perolehan Aset Tetap		(946.850.462)	(5.286.705.691)	Acquisition of Property and Equipment
Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Investasi		<u>(500.484.101.905)</u>	<u>(444.496.088.514)</u>	Net Cash Used in Investing Activities
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan Pinjaman Dari Pihak Berelasi		70.000.000.000	--	Proceeds of Loan From Related Party
Penerimaan Setoran Entitas Non Pengendali		--	154.688.000.000	Proceeds From Non Controlling Interest
Penerimaan Pinjaman Bank		462.990.595.788	60.000.000.000	Proceeds From Bank Loan
Pembayaran Pinjaman Bank Pokok dan Bunga Pinjaman		(93.932.000.000)	(9.527.000.000)	Payments of Bank Loan Principal and Interest
Pembayaran Pinjaman Dari Pihak Berelasi		(100.000.000.000)	(50.000.000.000)	Payment of Loan From Related Party
Penerimaan Setoran Modal		--	15.525.000.000	Receipt from Share Capital Issuance
Penerimaan Pinjaman Lembaga Keuangan Non-Bank		--	34.849.272.243	Proceeds from Financial Institution Non-Bank
Pembayaran Pokok Pinjaman Lembaga Keuangan Non-Bank		(28.738.948.979)	(6.110.323.264)	Payments of Loan to Financial Institution Non-Bank
Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan		<u>310.319.646.809</u>	<u>199.424.948.979</u>	Net Cash Provided by Financing Activities
<b>PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		<u>(114.557.592.591)</u>	<u>(27.667.106.083)</u>	<b>NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>		<u>207.028.814.250</u>	<u>234.695.920.333</u>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>		<b><u>92.471.221.659</u></b>	<b><u>207.028.814.250</u></b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR</b>
<b>Kas dan Setara Kas pada Akhir Tahun Terdiri dari:</b>				<b>Cash and Cash Equivalents at End of the Year consist of:</b>
Kas	5	683.001.651	358.024.549	Cash on Hand
Bank	5	65.788.220.008	85.165.789.701	Cash in Banks
Deposito Berjangka	5	26.000.000.000	121.505.000.000	Time Deposits
<b>JUMLAH</b>		<b><u>92.471.221.659</u></b>	<b><u>207.028.814.250</u></b>	<b>TOTAL</b>

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

The accompanying notes form an integral part  
of these consolidated financial statements taken as whole

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED**

**1. UMUM**

**a. Pendirian dan Informasi Umum**

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

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta No. 014 tanggal 11 November 2019 dari Ashoya Ratam, S.H. M.Kn., Notaris publik di Jakarta, tentang pernyataan keputusan di luar rapat umum pemegang pemegang saham. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-0226882.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 25 November 2019.

Perusahaan berdomisili di Gedung Waskita Karya, Jl. M.T. Haryono Kav. 10 Cawang, Jakarta Timur 13340.

**b. Entitas Anak**

Perusahaan memiliki kepemilikan langsung dan tidak langsung dari 60% saham pada entitas anak dan/atau mempunyai kendali signifikan atas manajemen entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

Entitas Anak/ Subsidiary	Domisili/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of Business	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operation
PT Waskita Fim Perkasa Realdi	Pejaten, DKI Jakarta	Properti/ Property	2018
PT Waskita Modern Realdi	Cibitung, Jawa Barat	Properti/ Property	2018

**PT Waskita Fim Perkasa Realdi (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.

**PT Waskita Modern Realdi (WMLR)**

WMLR didirikan pada tanggal 17 Mei 2018 berdasarkan Akta Notaris No. 07 dari Dewi Tenti Septi Artiany, Notaris di Jakarta. Akta pendirian Perusahaan

**1. GENERAL**

**a. Establishment and General Information**

PT Waskita Karya Realty ("the Company") was established dated October 16, 2014 based on Notarial Deed No. 27 of Fathiah Helmi, S.H., Notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU 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 have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 014 dated November 19, 2019 of Ashoya Ratam, S.H. M.Kn., public Notary in Jakarta, regarding decision of extraordinary general shareholders meeting. This amendment was acknowledged by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0226882.AH.01.11.Tahun 2019 dated November 25, 2019.

The Company is domiciled in Waskita Karya Building, Jl. M.T. Haryono Kav. 10 Cawang, East Jakarta 13340.

**b. Subsidiaries**

The Company has 60% direct and indirect ownership in subsidiaries and/or has significant control over subsidiaries management as follows:

Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Sebelum Eliminasi/ Before Elimination		Total Kepentingan Non-Pengendali/ Non-Controlling Ownership
	31 Desember 2020/ December 31, 2020	Jumlah Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan/ Total Comprehensive Income for the Year Rp	
60.00%	925.777.806.542	429.913.028	189.427.124.290
60.00%	398.396.285.685	(2.393.627.387)	159.229.811.444
	<b>1.324.174.092.227</b>	<b>(1.963.714.359)</b>	<b>348.656.935.734</b>

**PT Waskita Fim Perkasa Realdi (WFPR)**

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.

**PT Waskita Modern Realdi (WMLR)**

WMLR was established on May 17, 2018 based on Notarial Deed No. 07 of Dewi Tenti Septi Artiany, Notary in Jakarta. The Deed of

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

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.

**c. Bidang Usaha**

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

**d. Komisaris, Direksi dan Karyawan**

Susunan Komisaris dan Direksi ditetapkan berdasarkan akta notaris No. 12 tanggal 20 April 2020 yang dibuat dihadapan notaris Ariani L. Rachim, S.H., yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0198530 tanggal 24 April 2020.

*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.*

**c. The Scope of Business**

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

**d. Commissioner, Director and Employees**

*The composition of Commissioners and Directors were based on notarial deed No. 12 dated April 20, 2020 by notary Ariani L. Rachim, S.H., which has been approved by the Minister of Law and Human Rights in his Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0198530 dated April 24, 2020.*

<b>2020 dan/ and 2019</b>			
Presiden Komisaris	: Ir. Bambang Rianto	Ir. I Gusti Ngurah Putra, M.M.	: President Commissioner
Komisaris	: Bane Raja Manalu	Ir. Bambang Rianto	: Commissioners
	Sukmawati Sukarno	Sukmawati Sukarno	
	Drs. Wiranto	Drs. Wiranto	
Presiden Direktur	: Ir. Luki Theta Handayani	Ir. Tukijo, M.M.	: President Director
Direktur	: Dimas Ricky W.A., S.E.	Feri Purwandi Seno, S.E.	: Directors
	Ir. Anak Agung Gede Oka	Ir. Luki Theta Handayani	
	Ir. Tri Hartanto	Ir. Tri Hartanto	
	Ir. Ignatius Joko Herwanto	Ir. Ignatius Joko Herwanto	

Jumlah remunerasi yang diterima oleh Dewan Komisaris dan Direksi pada tahun 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp6.044.129.452 dan Rp7.389.612.744

*The total remuneration received the Board of Comissioners and Directors for the year 2020 and 2019 were amounted Rp6,044,129,452 and Rp7,389,612,744 respectively.*

Jumlah karyawan Perusahaan (tidak diaudit) 135 dan 135 karyawan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

*The Company had total number of employees (unaudited) of 135 and 135 as of December 31, 2020 and 2019.*

**2. Penerapan Standar Akuntansi Keuangan Baru dan Revisi (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK)**

**a. Penerapan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") Baru dan Revisi, serta Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020**

Standar dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

**2. Adoption of New and Revised Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretations of PSAK (ISAK)**

**a. New and Revised Statements of Financial Accounting Standard ("SFAS") and Interpretations of Financial Accounting Standard ("ISFAS") effective for the year beginning on or after January 1, 2020**

*Standards and amendments to standards effective for periods beginning on or after January 1, 2020, with early adoption is permitted are:*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT**  
**(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

- PSAK 15 (Amandemen 2017): Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama;
- PSAK 62 (Amandemen 2017): Kontrak Asuransi - Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi;
- PSAK 71: Instrumen Keuangan;
- PSAK 71 (Amandemen 2017): Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif;
- PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan;
- PSAK 73: Sewa;
- ISAK 35: Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba;
- PSAK 1 (Amandemen 2019): Penyajian Laporan Keuangan tentang Judul Laporan Keuangan;
- PSAK 1 (Penyesuaian Tahunan 2019): Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 13: Pencabutan PSAK 45: Pelaporan Keuangan Entitas Nirlaba;
- PSAK 25 (Amandemen 2019): Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan tentang Definisi Material;
- PSAK 102 (Revisi 2019): Akuntansi Murabahah;
- PSAK 101: Pengakuan Pendapatan Murabahah Tanggung Tanpa Risiko Signifikan terkait Kepemilikan Persediaan;
- ISAK 102: Penurunan Nilai Piutang Murabahah.

Kecuali yang sudah dijelaskan di Catatan 2.e dan 2.g, implementasi dari standar-standar tersebut tidak berdampak signifikan terhadap jumlah yang dilaporkan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

- b. **Penerapan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") Baru dan Revisi, serta Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Juni 2020**

Amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Juni 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 73 (Amandemen 2020): Sewa tentang Konsesi Sewa terkait Covid-19.

Pada saat penerbitan laporan keuangan, Perusahaan masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru, amandemen standar, dan interpretasi atas standar serta pengaruhnya pada saat laporan keuangan.

- SFAS 15 (Amendment 2017): Investments in Associates and Joint Ventures: Long Term Interest in Associate and Joint Ventures;
- SFAS 62 (Amendment 2017): Insurance Contract - Applying SFAS 71: Financial Instruments with SFAS 62: Insurance Contracts;
- SFAS 71: Financial Instruments;
- SFAS 71 (Amendment 2017): Financial Instruments: Prepayment Features with Negative Compensation;
- SFAS 72: Revenue from Contracts with Customers;
- SFAS 73: Leases;
- ISFAS 35: Presentation of Non-profit oriented entity Financial Statements;
- SFAS 1 (Amendment 2019): Presentation of Financial Statements regarding Title of Financial Statements;
- SFAS 1 (Improvement 2019): Presentation of Financial Statements;
- SFAS 13: Revocation of SFAS 45: Non-profit Entity Financial Reporting;
- SFAS 25 (Amendment 2019): Accounting Polices, Changes in Accounting Estimates and Errors;
- SFAS 102 (Amendment 2019): Accounting for Murabahah;
- SFAS 101: Revenue Recognition on Deffered Murabahah without Significant Risk related to Inventories Ownership;
- ISFAS 102: Impairment of Murabahah Receivable.

Except which has been explain in Note 2.e and 2.g, the implementation of the standards has no significant impact on the number reported in the current reporting period or previous periods.

- b. **New and Revised Statements of Financial Accounting Standard ("SFAS") and Interpretations of Financial Accounting Standard ("ISFAS") effective for the year beginning on or after June 1, 2020 and onwards**

Amendments to standard effective for periods beginning on or after June 1, 2020, with early adoption is permitted is:

- SFAS 73 (Amendment 2020): Leases regarding Covid-19 related Rent Concessions.

As of the authorization date of these financial statement, the Company are still evaluating the potential impact of these new standards, amandments and interpretations of standards to the financial statements.

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

- c. Penerapan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") Baru dan Revisi, serta Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021

Standar dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 112: Akuntansi Wakaf;
- PSAK 22 (Amandemen): Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis.

- d. Penerapan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") Baru dan Revisi, serta Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2022 dan setelahnya

Standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2022, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 74: Kontrak Asuransi.

Pada saat penerbitan laporan keuangan, Perusahaan masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar, amandemen standar, dan interpretasi atas standar yang berlaku setelah 1 Januari 2020 serta pengaruhnya pada laporan keuangan Perusahaan.

- e. **Penerapan Awal PSAK 71: Instrumen Keuangan**

PSAK 71: Instrumen Keuangan diterbitkan di bulan Juli 2017 dan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2020 dengan penerapan dini diperkenankan. Perusahaan menerapkan PSAK 71 mulai 1 Januari 2020.

Perusahaan menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan dan tidak melakukan penyajian kembali untuk informasi komparasi.

Berikut perubahan utama dalam PSAK 71: Instrumen Keuangan beserta dampaknya terhadap laporan keuangan Perusahaan:

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan Dalam PSAK 71, aset keuangan diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada

- c. *New and Revised Statements of Financial Accounting Standard ("SFAS") and Interpretations of Financial Accounting Standard ("ISFAS") effective for the year beginning on or after January 1, 2021*

Standards and amendments to standards effective for periods beginning on or after January 1, 2021, with early adoption is permitted are:

- SFAS 112: *Wakaf Accounting*;
- SFAS 22 (*Amendment*): *Business Combination on Definition of Business*.

- d. *New and Revised Statements of Financial Accounting Standard ("SFAS") and Interpretations of Financial Accounting Standard ("ISFAS") effective for the year beginning on or after January 1, 2022 and onwards*

Standard effective for periods beginning on or after January 1, 2022, with early adoption is permitted is:

- SFAS 74: *Insurance Contract*.

As of the authorization date of these financial statements, the Company still evaluating the potential impact of the above standards, amendments, and interpretations of standards effective for the year after January 1, 2020 and onwards on the Company financial statements.

- e. ***First Implementation of SFAS 71: Financial Instruments***

SFAS 71: *Financial Instruments* was issued in July 2017 and has an effective date of January 1, 2020 with earlier application permitted. The Company implements SFAS 71 started on January 1, 2020.

The Company implements SFAS 71: *Financial Instruments* retrospectively with the cumulative effect of initial application recognized and has not restated comparative information.

The main changes in regard to SFAS 71: *Financial Instruments* and impact of the Company's financial statements are as follows:

Financial assets classification and measurement In SFAS 71, financial assets are classified to amortized cost, fair value through other comprehensive income, and fair value through

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, dan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Klasifikasi ini berdasarkan dua kriteria:

- Model bisnis entitas dalam mengelola aset keuangan untuk mencapai tujuan bisnis tertentu; dan
- Karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan tersebut semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

Pokok merupakan nilai wajar dari instrumen pada saat pengakuan awal. Bunga dalam hal ini merupakan kompensasi untuk nilai waktu uang dan risiko kredit terkait beserta kompensasi untuk risiko lain dan biaya yang konsisten dengan persyaratan dalam peminjaman standar dan marjin laba. Kategori aset ini membutuhkan penilaian persyaratan kontraktual pada saat pengakuan awal untuk menentukan apakah kontrak mengandung persyaratan yang dapat mengubah waktu atau jumlah dari arus kas yang tidak konsisten dengan persyaratan SPPI.

Dalam menilai apakah arus kas kontraktual memiliki karakteristik SPPI, Perusahaan mempertimbangkan persyaratan kontraktual atas instrumen tersebut. Hal ini termasuk dalam hal menilai apakah aset keuangan mengandung ketentuan kontraktual yang dapat mengubah waktu atau jumlah arus kas kontraktual sehingga tidak dapat memenuhi kondisi SPPI.

Berdasarkan hasil kajian Perusahaan dengan menggunakan kedua kriteria tersebut, tidak terdapat dampak perubahan signifikan terhadap klasifikasi dan pengukuran aset keuangan Perusahaan. Seluruh aset keuangan Perusahaan yang diklasifikasikan sebagai pinjaman dan piutang yang diberikan menurut PSAK 55: Instrumen Keuangan Pengakuan dan Pengukuran berubah menjadi kategori aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi sesuai PSAK 71: Instrumen Keuangan. Karena sebelumnya aset keuangan tersebut telah diukur pada biaya perolehan diamortisasi, maka pengukuran aset keuangan tersebut tidak perlu disesuaikan.

Penurunan nilai aset keuangan Penerapan PSAK 71: Instrumen Keuangan mengubah pendekatan perhitungan penurunan nilai untuk aset keuangan dari metode kerugian yang telah terjadi di PSAK 55: Instrumen Keuangan Pengakuan dan Pengukuran menjadi pendekatan kerugian kredit ekspektasian (KKE) di PSAK 71: Instrumen Keuangan. Berdasarkan standar baru ini, Perusahaan harus membentuk cadangan kerugian penurunan nilai untuk aset keuangan

*profit and loss. The classification is determined based on two criteria:*

- *The Company's business model to achieve a particular business objective in managing the financial assets; and*
- *The characteristics of the contractual cash flows that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.*

*Principal represents the fair value of the instrument at the time of initial recognition. Interest in this context represents compensation for the time value of money and associated credit risks together with compensation for other risks and costs consistent with a basic lending arrangement and a profit margin. This requires an assessment at initial recognition of the contractual terms to determine whether it contains a term that could change the timing or amount of cash flows in a way that is inconsistent with the SPPI criteria.*

*In assessing whether the contractual cash flows have SPPI characteristics, the Company considers the contractual terms of the instrument. This includes assessing whether the financial asset contains a contractual term that could change the timing or amount of contractual cashflow such that it would not meet this condition.*

*Based on the Company reviews using both criteria, there is no significant impact on the classification and measurement of the Company Financial Assets. All of the Company Financial Assets that were classified as loans and receivables in SFAS 55: Financial Instruments Recognition and Measurement are now classified as amortized costs in SFAS 71: Financial Instruments. These financial assets are already recorded as amortized costs, hence no need adjustments is required for those financial asset measurements.*

*Financial assets impairment The implementation of SFAS 71: Financial Instruments changes the approach of financial asset impairment modeling from incurred loss in SFAS 55: Financial Instruments Recognition and Measurement to expected credit loss (ECL) in SFAS 71: Financial Instruments. Based on the new standard, The Company is required to calculate an allowance for credit losses by considering any information related to the past events, current events, and*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

perusahaan berdasarkan informasi yang wajar dan terdukung mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan kondisi ekonomi masa depan. Perubahan pendekatan dalam perhitungan penurunan nilai ini berdampak pada nilai tercatat aset keuangan Perusahaan.

Perusahaan menerapkan PSAK 71 secara efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2020. Penerapan atas PSAK 71 tersebut tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap laporan keuangan Perusahaan.

**f. Penerapan Awal PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan**

PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, diterbitkan di bulan Juli 2017 dan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2020 dengan penerapan dini diperkenankan. Perusahaan menerapkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan mulai 1 Januari 2020.

**Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan**

Pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 (lima) langkah analisa sebagai berikut:

- i. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
- ii. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
- iii. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perusahaan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
- iv. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin;

*future economic conditions. This method transformation on the calculation of financial assets impairment has a reasonable impact on the carrying amount of the Company's financial assets.*

*The Company has adopted SFAS 71 effectively for the financial year beginning January 1, 2020. The adoption of the SFAS 71 does not have significant impact to the Company's financial statements.*

**f. First Implementation of SFAS 72: Revenue from Contracts with Customers**

*SFAS 72: Revenue from Contracts with Customers, was issued in July 2017 and has an effective date of January 1, 2020 with earlier application permitted. The Company implements SFAS 72: Revenue from Contracts with Customers starting from January 1, 2020.*

**Revenue from contracts with customers**

*Revenue recognition have to fulfill 5 (five) steps of assessment:*

- i. Identify contract(s) with a customer;*
- ii. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct;*
- iii. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Company estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period;*
- iv. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative standalone selling price are estimated based on expected cost plus margin;*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

- v. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

- Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam suatu periode waktu, Perusahaan memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

**Beban dari kontrak dengan pelanggan dan beban lainnya**

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan dan dicatat sebagai aset lancar lainnya. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Perusahaan menerapkan PSAK 72 secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan dan tidak melakukan penyajian kembali untuk informasi komparasi.

Sesuai dengan persyaratan transisi pada PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, Perusahaan memilih penerapan secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan diakui pada tanggal 1 Januari 2020 dan tidak menyajikan kembali informasi komparatif. Perusahaan telah membukukan penyesuaian pada saldo laba ditahan awal tahun 2020 atas pendapatan yang telah diakui pada periode sebelumnya sebesar Rp351.188.664.328.

- v. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

A performance obligation may be satisfied at the following:

- A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or
- Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Company selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.

**Expenses from contracts with customers and other expenses**

The costs that directly relate to the contract generate resources to satisfy the contract ("cost to fulfill") or is incremental of obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered. These costs are therefore eligible for capitalization under SFAS 72: Revenue from Contracts with Customers and recognized as other current assets. Such cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

The Company implemented SFAS 72 retrospectively with the cumulative effect of initial application recognized and has not restated comparative information.

In accordance with the transition requirements in PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers, the Company elected to apply retrospectively with the cumulative effect of initial implementation recognised at January 1, 2020 and not restate the comparative information. The Company has adjusted the beginning 2020 retained earnings for revenue that was recognised in the previous period amounted to Rp351,188,664,328.

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**g. Penerapan Awal PSAK 73: Sewa**

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

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

Perusahaan menerapkan PSAK 73: Sewa secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan dan tidak melakukan penyajian kembali untuk informasi komparasi. Perusahaan mengakui liabilitas sewa dan aset hak-guna pada tanggal penerapan awal. Perusahaan sebagai penyewa akan mengukur liabilitas sewa pada nilai kini dari sisa pembayaran sewa, yang didiskontokan dengan menggunakan tingkat bunga implisit sewa (jika tersedia) atau pinjaman inkremental pada tanggal penerapan awal. Kemudian Perusahaan mengukur aset hak-guna pada umlah yang sama dengan liabilitas sewa, yang disesuaikan dengan jumlah sewa dibayar dimuka atau terutang terkait dengan sewa tersebut, yang segera diakui dalam laporan posisi keuangan sebelum tanggal penerapan awal.

Dampak penerapan awal PSAK 73: Sewa terhadap saldo awal 1 Januari 2020 untuk aset hak-guna sebesar Rp11.288.225.849 dan liabilitas sewa sebesar Rp6.378.965.945.

Untuk semua sewa, kecuali sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah diluar yang subsewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi, mulai tanggal 1 Januari 2020:

- Perusahaan mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini dari sisa pembayaran sewa, dan didiskontokan dengan menggunakan tingkat bunga pinjaman inkremental Perusahaan pada 1 Januari 2020;
- Perusahaan telah memilih untuk mengakui aset hak-guna sebesar liabilitas sewa, dengan penyesuaian atas jumlah sewa dibayar di muka atau akrual atas pembayaran terkait sewa tersebut yang diakui pada laporan keuangan sebelum penerapan awal standar ini.

**g. First Implementation of SFAS 73: Leases**

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

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

The Company implemented SFAS 73: Leases retrospectively with the cumulative effect on initial implementation and did not restate comparative information. The Company recognizes lease liabilities and right-of-use assets on the initial implementation date. The Company as a lessee measures lease liabilities on the present value of the remaining lease payments, discounted with implicit interest rate of the lease (if available) or incremental borrowing rate on initial implementation date. Then, the Company measures the right-of-use assets at the same amount as the lease liabilities, adjusted with any prepayments or accruals of the leases which recognized immediately on the balance sheet before the initial implementation date.

The impact of SFAS 73: Leases first implementation on the beginning balance as per January 1, 2020 for right - of - use assets are Rp11,288,225,849 and lease liabilities are Rp6,378,965,945.

For all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets other than those which are subleased previously classified as operating leases, as at January 1, 2020:

- The Company has recognized a lease liability measured at the present value of the remaining lease payments, discounted using the Company's incremental borrowing rate at January 1, 2020;
- The Company has elected to recognize a right-of-use asset at an amount equal to the lease liability, adjusted by the amount of prepaid or accrued lease payments relating to those leases recognized in the statement of financial position immediately before the date of initial application.

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

Aset bernilai rendah yang disubsewakan diakui sebagai aset hak-guna, demikian juga dengan liabilitas sewanya.

Pada tanggal penerapan awal, Perusahaan juga menggunakan beberapa kebijakan praktis sebagai berikut:

- Menggunakan tingkat diskonto tunggal pada portofolio sewa dengan karakteristik yang cukup serupa;
- Mengandalkan penilaian apakah sewa bersifat memberatkan sesuai PSAK 57: Provisi, Kontinjenji, dan Aset Kontinjenji segera sebelum tanggal penerapan awal sebagai alternatif untuk melakukan tinjauan penurunan nilai;
- Memilih tidak menerapkan persyaratan untuk sewa yang masa sewanya berakhir dalam 12 bulan dari tanggal penerapan awal. Mencatat sewa tersebut dengan cara yang sama dengan sewa jangka pendek dan memasukkan biaya yang terkait dengan sewa tersebut dalam pengungkapan beban sewa jangka-pendek dalam periode pelaporan tahunan yang mencakup tanggal penerapan awal.

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**

**a. Pernyataan Kepatuhan**

Laporan keuangan Perusahaan disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

**b. Dasar penyusunan**

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

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

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

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

Low-value assets which are sub-leased are accounted for as a right-of-use assets with the corresponding lease liabilities.

*At the first implementation date, the Company elected the following practical expedients:*

- Has applied a single discount rate to a portfolio of leases with reasonably similar characteristics;
- Relied on its assessment of whether leases are onerous applying SFAS 57: Provision, Contingent, and Contingent Asset immediately before the first implementation date as an alternative to performing an impairment analysis;
- Not to apply the new lessee accounting model to leases for which the lease term ends within 12 months after the date of initial application. It has accounted for those leases as short-term leases and accounted those expenses in regard to the leases in the short-term lease disclosure in the financial reporting which covers the period of the first implementation date.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**a. Statement of Compliance**

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

**b. Basis of Preparation**

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

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

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**c. Prinsip-prinsip Konsolidasian**

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

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

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

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

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

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

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan non-pengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan non-pengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya

**c. Principles of Consolidation**

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

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

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

The Group's consolidated financial statements incorporate the results, cash flows, assets and liabilities of the Company and all of its subsidiaries are directly and indirectly controlled. Subsidiaries are consolidated from the effective date of acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that loses control.

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

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

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (i.e. transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusts the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

dalam entitas anak. Selisih antara jumlah dimana kepentingan non-pengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

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

**d. Transaksi Pihak-pihak Berelasi**

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

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
  - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
  - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
  - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).

*the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to the owners of the parent.*

*If the Group loses control, the Group:*

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

**d. Transactions with Related Parties**

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

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

**e. Aset Keuangan**

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan dimana pembelian atau penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh kebiasaan pasar yang berlaku, dan awalnya diukur sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, yang awalnya diukur sebesar nilai wajar.

Aset keuangan Perusahaan diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

**Pinjaman yang diberikan dan piutang**

Kas dan setara kas, kecuali kas, piutang usaha dan piutang lain-lain dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif diklasifikasi sebagai

**e. Financial Assets**

All financial assets are recognized and derecognized on trade date where the purchase or sale of a financial asset is under a contract whose terms require delivery of the financial asset within the timeframe established by the market concerned, and are initially measured at fair value plus transaction costs, except for those financial assets classified as at fair value through profit or loss, which are initially measured at fair value.

*The Company's financial assets is classified as loans and receivables.*

**Loans and receivables**

*Cash and cash equivalents, except cash on hand, trade accounts receivable and other receivables that have fixed or determinable payments that are not quoted in an active*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

"pinjaman yang diberikan dan piutang", yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penurunan nilai.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali piutang lancar dimana pengakuan bunga tidak material.

**Metode suku bunga efektif**

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

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen utang.

**Penurunan nilai aset keuangan**

Aset keuangan dinilai terhadap indikator penurunan nilai pada setiap akhir periode pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Bukti obyektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam; atau
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan; atau
- hilangnya pasar aktif dari aset keuangan akibat kesulitan keuangan.

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

*market are classified as "loans and receivables". Loans and receivables are measured at amortised cost using the effective interest method less impairment.*

*Interest is recognised by applying the effective interest method, except for short-term receivables when the recognition of interest would be immaterial.*

**Effective interest method**

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

*Income is recognized on an effective interest basis for debt instruments.*

**Impairment of financial assets**

*Financial assets are assessed for indicators of impairment at the end of each reporting period. Financial assets are considered to be impaired when there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset, the estimated future cash flows of the investment have been affected.*

*Objective evidence of impairment could include:*

- *significant financial difficulty of the issuer or counterparty; or*
- *breach of contract, such as default or delinquency in interest or principal payments; or*
- *it is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or financial re-organisation; or*
- *the disappearance of an active market for that financial asset because of financial difficulties.*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

Untuk kelompok aset keuangan tertentu, seperti piutang, aset yang tidak akan dievaluasi secara individual akan dievaluasi penurunan nilainya secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Perusahaan atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan gagal bayar atas piutang.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan, jumlah kerugian penurunan nilai diukur berdasarkan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan pada tingkat imbal hasil yang berlaku di pasar untuk aset keuangan yang serupa. Kerugian penurunan nilai tersebut tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

Jumlah tercatat aset keuangan dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas seluruh aset keuangan, kecuali piutang yang jumlah tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun cadangan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun cadangan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun cadangan. Perubahan jumlah tercatat akun cadangan piutang diakui dalam laba rugi.

Jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara obyektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dibalik melalui laba rugi hingga nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum adanya pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

**Penghentian pengakuan aset keuangan**

Perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan

*For certain categories of financial asset, such as receivables, assets that are assessed not to be impaired individually are, in addition, assessed for impairment on a collective basis. Objective evidence of impairment for a portfolio of receivables could include the Company's past experiences of collecting payments, an increase in the number of delayed payments in the portfolio past the average credit period, as well as observable changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.*

*For financial assets carried at amortized cost, the amount of the impairment is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the financial asset's original effective interest rate.*

*For financial asset carried at cost, the amount of the impairment loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of the estimated future cash flows discounted at the current market rate of return for a similar financial asset. Such impairment loss will not be reversed in subsequent periods.*

*The carrying amount of the financial asset is reduced by the impairment loss directly for all financial assets with the exception of receivables, where the carrying amount is reduced through the use of an allowance account. When a receivable is considered uncollectible, it is written off against the allowance account. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited against the allowance account. Changes in the carrying amount of the allowance account are recognized in profit or loss.*

*If, in a subsequent period, the amount of the impairment loss decreases and the decrease can be related objectively to an event occurring after the impairment was recognised, the previously recognised impairment loss is reversed through profit or loss to the extent that the carrying amount of the investment at the date the impairment is reversed does not exceed what the amortised cost would have been had the impairment not been recognised.*

**Derecognition of financial assets**

*The Company derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

berakhir, atau Perusahaan mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Perusahaan tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Perusahaan mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Perusahaan memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Perusahaan masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

Penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas diakui dalam laba rugi.

Penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Perusahaan masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Perusahaan mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan, dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

**f. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas**

Liabilitas keuangan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan (selain liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi) ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar liabilitas keuangan, yang sesuai, pada pengakuan awal. Biaya

*the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Company neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Company recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Company retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Company continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized borrowing for the proceeds received.*

*On derecognition of financial asset in its entirety, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income and accumulated in equity is recognized in profit or loss.*

*On derecognition of financial asset other than its entirety (e.g., when the Company retains an option to repurchase part of a transferred asset), the Company allocates the previous carrying amount of the financial asset between the part it continues to recognize under continuing involvement, and the part it no longer recognizes on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer. The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the sum of the consideration received for the part no longer recognized and any cumulative gain or loss allocated to it that had been recognized in other comprehensive income is recognized in profit or loss. A cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.*

**f. Financial Liabilities and Equity Instruments**

*Financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial liabilities (other than financial liabilities at fair value through profit or loss) are added to or deducted from the fair value of the financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi langsung diakui dalam laba rugi.

**Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas**

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

**Instrumen ekuitas**

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

**Liabilitas keuangan**

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai "biaya perolehan diamortisasi".

**Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi**

Liabilitas keuangan, meliputi utang usaha dan utang lain-lain, biaya masih harus dibayar, utang bank serta pinjaman lainnya pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.

**Metode suku bunga efektif**

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

*the acquisition of financial liabilities at fair value through profit or loss are recognized immediately in profit or loss.*

**Classification as debt or equity**

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

**Equity instruments**

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

**Financial liabilities**

*Financial liabilities are classified as "at amortized cost".*

**Financial liabilities at amortized cost**

*Financial liabilities, which include trade and other payables, accrued expenses, bank loans and other borrowings are initially measured at fair value, net of transaction costs, and are subsequently measured at amortised cost, using the effective interest method.*

**Effective interest method**

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

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**Penghentian pengakuan liabilitas keuangan**

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

**g. Saling hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

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

**h. Kas dan Setara Kas**

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

**i. Dana Cadangan untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel**

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

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

**j. Persediaan Hotel**

Persediaan 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.

**Derecognition of financial liabilities**

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

**g. Netting of Financial Assets and Financial Liabilities**

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

**h. Cash and Cash Equivalents**

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

**i. Fund for Replacement of Hotel's Furniture and Fixtures**

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

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

**j. Hotel Inventories**

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**k. Persediaan Aset Real Estat**

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

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

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

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

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.

**k. Real Estate Assets Inventories**

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

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

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

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

*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.*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

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.

**I. Biaya Dibayar di Muka**

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

**m. Aset Tetap**

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

Setelah pengakuan awal, tanah dicatat pada jumlah revaluasi, yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi. Revaluasi dilakukan dengan keteraturan yang reguler untuk memastikan bahwa jumlah tercatat tidak berbeda secara material dengan jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada periode pelaporan. Frekuensi revaluasi bergantung pada perubahan nilai wajar dari aset tetap yang direvaluasi. Jika nilai wajar dari aset yang direvaluasi berbeda secara material dengan jumlah tercatatnya, maka revaluasi lanjutan disyaratkan. Beberapa aset tetap mengalami perubahan nilai wajar secara signifikan dan fluktuatif sehingga perlu direvaluasi secara tahunan. Revaluasi tahunan tersebut tidak perlu dilakukan untuk aset tetap yang perubahan nilai wajarnya tidak signifikan. Sebaliknya aset tetap tersebut mungkin perlu direvaluasi setiap tiga atau lima tahun sekali.

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

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

*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.*

**I. Prepaid Expenses**

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

**m. Property and Equipment**

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

*After recognition as an asset, an item of land recorded at a revalued amount, being its fair value at the date of the revaluation. Revaluations shall be made with sufficient regularity to ensure that the carrying amount does not differ materially from that which would be determined using fair value at reporting period. The frequency of revaluations depends upon the changes in fair values of the items of Property and equipment being revalued. When the fair value of a revalued asset differs materially from its carrying amount, a further revaluation is required. Some items of Property and equipment experience significant and volatile changes in fair value, thus necessitating annual revaluation. Such frequent revaluations are unnecessary for items of Property and equipment with only insignificant changes in fair value. Instead, it may be necessary to revalue the item only every three or five years.*

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

*If a land's carrying amount is decreased as a result of a revaluation, the decrease of such land and buildings is recognized in profit or loss. However, the decrease shall be recognized in other comprehensive income to the extent of any credit balance existing in the revaluation*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

tersebut. Penurunan nilai yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain tersebut mengurangi jumlah akumulasi dalam ekuitas pada bagian surplus revaluasi.

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

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

	<i>Tahun/ Years</i>
Bangunan	50
Peralatan dan perabotan	4
Perlengkapan kantor	4

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

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

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

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

*surplus in respect of that asset. The decrease recognized in other comprehensive income reduces the amount accumulated in equity under the heading of revaluation surplus.*

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

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

Bangunan	<i>Building</i>
Peralatan dan perabotan	<i>Fixture and equipment</i>
Perlengkapan kantor	<i>Office equipment</i>

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

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

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**n. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama**

**Entitas Asosiasi**

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

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

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

- (a) Jika investasi menjadi entitas anak; dan
- (b) Jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka entitas mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar.

**Ventura Bersama**

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 dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 58, Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk

***n. Investments in Associate and Joint Ventures***

**Associate**

*Associate are entities in which the entities has the power to participate in the financial and operating policy decision of the investee but has no control or jointly control over those policies (significant influence).*

*Investment in associates is accounted for using the equity method. Under the equity method, initial investment recognized at carrying amount at cost of acquisition added or less profit or loss portion of the investee after date of acquisition. Portion of profit or loss are recognized on comprehensive income statement. Receive distribution from investee will reduce the carrying amount of the investment. Adjustment to carrying amount will be to adjust proportionate balance of portion investor in investee in occur of other comprehensive income, including change of revaluation of fixed asset and foreign exchange translation difference. Those portion of investor are recognized on other comprehensive income.*

*Entities discontinued equity method from date of discontinue investment in associate entity as follows :*

- (a) If the investment become a subsidiary; and*
- (b) If the retained interest in investment associate become financial asset, so the entity must estimate retained of the interest in fair values.*

**Joint Ventures**

*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 financial statements using the equity method of accounting, except when the investment is classified as held for sale, in which case, it is accounted for in accordance*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui di laporan posisi keuangan sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Perusahaan atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Perusahaan atas kerugian entitas asosiasi atau ventura bersama melebihi kepentingan Perusahaan pada entitas asosiasi atau ventura bersama (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi bersih Perusahaan dalam entitas asosiasi atau ventura bersama), Perusahaan menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Perusahaan mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

Persyaratan dalam PSAK 55, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilainya sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama. Jumlah tercatat investasi yang tersisa (termasuk goodwill) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 48, Penurunan Nilai Aset, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai diakui langsung pada nilai tercatat investasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 48 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Perusahaan menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal saat investasinya berhenti menjadi investasi pada ventura bersama atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Perusahaan mempertahankan kepemilikan dalam entitas yang sebelumnya merupakan investasi ventura bersama dan sisa investasi tersebut merupakan aset keuangan, Perusahaan mengukur setiap sisa investasi pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 55. Perusahaan mengakui keuntungan dan kerugian atas pelepasan investasi ventura bersama dalam laba rugi dengan turut memperhitungkan nilai wajar dari investasi yang tersisa. Selanjutnya, Perusahaan mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan ventura

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

*The requirements of PSAK 55, Financial Instruments: Recognition and Measurement, are applied to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Company's investment in an associate or joint venture. When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with PSAK 48, Impairment of Assets, as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Any impairment loss recognized forms part of the carrying amount of the investment. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK 48 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.*

*The Company discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be a joint venture, or when the investment is classified as held for sale. When the Company retains an interest in the former joint venture and the retained interest is a financial asset, the Company measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with PSAK 55. The difference between the carrying amount of the 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 interest in joint venture is included in the determination of the gain or loss on disposal of the joint venture. In addition, the Company accounts for all amounts previously recognized in other*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

bersama tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika ventura bersama telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan ventura bersama direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

*comprehensive income in relation to that joint venture on the same basis as would be required if that 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 joint venture would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Company reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.*

Ketika Perusahaan melakukan transaksi dengan ventura bersama, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan ventura bersama diakui dalam laporan keuangan Perusahaan hanya sepanjang kepemilikan dalam ventura bersama yang tidak terkait dengan Perusahaan.

*When the Company transacts with a joint venture, profits and losses resulting from the transactions with the joint venture are recognized in the Company's financial statements only to the extent of its interest in the joint venture that are not related to the Company.*

**o. Properti Investasi**

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

**o. Investments Properties**

*Investment properties are properties (building) held to earn rentals or for capital appreciation or both. Initial recognition of investment property based on acquisition cost. After initial recognition, the Company 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 pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

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

Properti investasi dihentikan pengakuan 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.*

**p. Biaya Pinjaman**

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

**p. Borrowing costs**

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

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

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

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

**q. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan**

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

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

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

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

**r. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali**

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

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

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

**q. Impairment of Non-Financial Assets**

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

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

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

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

**r. Business Combination of Entities Under Common Control**

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

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**s. Provisi**

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

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

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

**t. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Pendapatan utama Perusahaan terdiri dari :

- Pendapatan dari penjualan aset real estat

Pendapatan dari penjualan aset real estat merupakan pendapatan dari penjualan bangunan komersil berupa apartemen, perkantoran, dan bangunan komersil lainnya, yang pembangunannya dilaksanakan lebih dari satu tahun. Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Perusahaan melakukan analisa berikut:

- i. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dengan kriteria sebagai berikut:
  - Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak
  - Perusahaan bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang dialihkan
  - Kontrak memiliki substansi komersial
  - Besar kemungkinan entitas akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan

- ii. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik yang berbeda ke pelanggan

**s. Provisions**

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

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

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

**t. Revenue and Expense Recognition**

*Revenue stream the Company consist of :*

- *Revenues from sale of real estate assets*

*Revenues from sales of real estate assets are revenues from sales of comercial building consisting of apartments, office building, and another comercial buildings, which are constructed more than one year. In determining revenue recognition, the group perform analysis transaction through the following five steps of assesment:*

- i. *Identify contract with customers with certain criteria as follows;*
  - *The contract has been agreed by the parties involved in the contract*
  - *The company can identify the rights of relevant parties and the term of payment for the goods or services to be transferred*
  - *The contract has commercial substance*
  - *It is probable that the group will receive benefits for the goods or services transferred*

- ii. *Identify the performance obligations in the contract, to transfer distinctive goods or services to the customer*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

- iii. Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, incentif penjualan, pajak penjualan barang mewah, pajak pertambahan nilai dan pungutan ekspor, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.
- iv. Mengalokasikan harga transaksi kepada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak.
- v. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu).

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui apabila kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi melebihi pembayaran yang dilakukan oleh pelanggan. Liabilitas kontrak diakui ketika pembayaran yang dilakukan oleh pelanggan melebihi kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Aset kontrak disajikan dalam "Piutang usaha" dan liabilitas kontrak disajikan dalam "Utang usaha" dan "Liabilitas lain-lain".

Pendapatan dari penjualan real estat diakui pada saat pengendalian atas real estat telah dialihkan kepada pelanggan.

- Pendapatan dari hotel

Pendapatan hotel diakui pada saat barang atau jasa diberikan kepada tamu.

- Pendapatan dari sewa ruangan kantor

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam akun pendapatan yang diterima dimuka dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku.

- iii. Determine the transaction price, net of discounts, returns, sales incentives, luxury sales tax, value added tax and export duty, which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer.
- iv. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the selling prices of each goods or services promised in the contract
- v. Recognize revenue when performance obligation is satisfied (over time or at a point in time).

Payment of the transaction price differs for each contract. Contract asset is recognised when performance obligation satisfied is more than the payments by customer. Contract liability is recognised when the payments by customer is more than the performance obligation satisfied. Contract assets are presented under "Trade receivables" and contract liabilities are presented under "Trade payables" and "Other liabilities".

Revenue from the sale of real estate is recognised when the control of real estate have been transferred to customers.

- Revenues from hotel

Hotel revenue is recognized when the goods are delivered or services are rendered to the guests.

- Revenues from rental office building

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

Rental income received in advance are recorded as "Unearned Revenue" and recognized as income regularly over the rental periods.

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

• Pendapatan bunga

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok terhutang dan tingkat bunga yang berlaku.

• Beban

Beban diakui sesuai dengan masa manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (*accrual basis*).

**u. Pajak Penghasilan**

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

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

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

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

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku dalam periode ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

• *Interest income*

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

• *Expenses*

*Expenses are recognized when incurred and over the periods of benefit (accrual basis).*

**u. Income Tax**

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

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

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

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Perusahaan memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

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

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

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas entitas kena pajak yang sama atau entitas kena pajak yang berbeda yang memiliki intensi untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

**v. Liabilitas Imbalan Kerja**

Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

**Imbalan Pascakerja**

Imbalan pascakerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("UU No. 13/2003").

*The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the tax consequences that would follow from the manner in which the Company 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 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.*

**v. Employee Benefits Liabilities**

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

*Short term employee benefits include such as wages, salaries, bonus and incentive.*

**Post-Employee Benefits**

*Post-employment benefits such as retirement, severance and service payments are calculated based on Labor Law No. 13/2003 ("Law No. 13").*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

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

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

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

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

**Pesangon**

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

- (a) Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
- (b) Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK No. 57 dan melibatkan pembayaran pesangon.

Grup mengikuti program asuransi pension yang diselenggarakan oleh PT Asuransi Jiwasraya (Persero). Sesuai dengan UU No. 13/2003, Grup berkewajiban menutupi kekurangan pembayaran pensiun bila program yang ada sekarang belum cukup menutupi kewajiban.

**Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya**

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

*The group recognizes the amount of the net defined benefit liability at the present value of reporting period less fair value of plan assets which calculated by independent actuaries using the Projected Unit Credit method. Present value benefit obligation determine by discounting the benefit.*

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

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

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

**Termination Benefits**

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

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

*The Group has pension insurance program which organized by PT Asuransi Jiwasraya (Persero). In accordance with the Law No. 13/2003, the group is obliged to cover the shortage of pension payments when the pension plans is currently not sufficient to cover liabilities.*

**Other Long-Term Employee Benefits**

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

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

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

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

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

**Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi**

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

**Sumber Estimasi Ketidakpastian**

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

**a. Pengakuan Pendapatan dan Beban Pokok Penjualan**

Perusahaan mengakui pendapatan dan beban pokok penjualan pada saat Perusahaan telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan yang biasa kepada pembeli dalam suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan tidak memiliki keterlibatan berkelanjutan yang substansial dengan properti. Tahap pengalihan diukur berdasarkan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam catatan 3o. Asumsi yang penting diperlukan adalah dalam menentukan tahap pengalihan dan jumlah estimasi pendapatan dan jumlah biaya pembangunan. Dalam membuat asumsi, Perusahaan mengevaluasinya berdasarkan pengalaman di waktu yang lampau dan bantuan dari spesialis.

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

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

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

**Critical Judgments in Applying Accounting Policies**

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

**Key Sources of Estimation Uncertainty**

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

**a. Revenues and Cost of Sales Recognition**

*The Company recognize revenues and cost of sales at point in time which is when the Company has already transferred to the buyer the usual risks and rewards of ownership in a transaction that is in substance a sale and does not have a substantial continuing involvement with the property. Stage of completion is measured based on the accounting policies described in note 3o. Important assumption is required in determining the transfer stage and the amount of estimated income and total development cost. In making assumption, the Company evaluate them based on past experience and with the assistance of specialists.*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

b. Rugi Penurunan Nilai Pinjaman yang diberikan dan Piutang

Perusahaan menilai penurunan nilai pinjaman yang diberikan dan piutang pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laporan laba rugi, manajemen membuat penilaian, apakah terdapat bukti objektif bahwa kerugian telah terjadi. Manajemen juga membuat penilaian atas metodologi dan asumsi untuk memperkirakan jumlah dan waktu arus kas masa depan yang direview secara berkala untuk mengurangi perbedaan antara estimasi kerugian dan kerugian aktualnya. Nilai tercatat pinjaman yang diberikan dan piutang dalam laporan keuangan disajikan dikurangi penurunan nilai. Nilai tercatat pinjaman yang diberikan dan piutang diungkapkan pada Catatan 6 dan 7.

c. Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap

Masa manfaat setiap aset tetap dan properti investasi Perusahaan ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direview 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 dapat mempengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tersebut.

Nilai tercatat aset tetap diungkapkan dalam Catatan 13.

d. Kontrak Sewa

Sejumlah kontrak dicatat berdasarkan sewa operasi menurut PSAK 30. Pada saat dimulainya sewa, Perusahaan mengakui beban sewa sesuai dengan kewajiban pembayaran kontraktual pada periode terjadinya.

b. Impairment Loss on Loans and Receivables

*The Company assesses its loans and receivables for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in the profit or loss, management makes judgment as to whether there is an objective evidence that loss event has occurred. Management also makes judgment as to the methodology and assumptions for estimating the amount and timing of future cash flows which are reviewed regularly to reduce any difference between loss estimate and actual loss. The carrying amounts of the loans and receivables in the financial statements are presented net of impairment. The carrying amount of loans and receivable is disclosed in Notes 6 and 7.*

c. Estimated Useful Lives of Property and Equipment

*The useful life of each item of the Company's property, plant and equipment are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets. 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, plant and equipment would affect the recorded depreciation expense and decrease in the carrying values of these assets.*

*The carrying amounts of Property and equipment are disclosed in Note 13.*

d. Lease Contracts

*A number of contracts are recorded as operating lease under SFAS 30. At the inception of the lease, the Company recognizes lease expenses in accordance with the contractual payment obligations in the period in which it is incurred.*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

Pada tanggal penerapan awal PSAK 73: Sewa di 1 Januari 2020, beberapa kontrak tersebut yang sebelumnya dicatat sebagai beban sewa, dikategorikan sebagai aset hak-guna dan liabilitas sewa yang mana diakui sebesar nilai tercatat pada 31 Desember 2019.

Perusahaan menetapkan nilai wajar dari aset hak-guna dengan menerapkan teknik penilaian yang sesuai dan asumsi-asumsi yang memadai. Perubahan-perubahan selanjutnya atas asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar pada awal masa sewa tidak akan mengubah nilai aset pembiayaan di masa mendatang.

## 5. KAS DAN SETARA KAS

	2020 Rp	2019 Rp	
<b>Kas</b>	683.001.651	358.024.549	
<b>Bank</b>			
<b>Pihak Berelasi (Catatan 32)</b>			<b>Cash on Hand Cash in Banks</b>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	33.615.667.447	2.076.853.777	Related Parties (Notes 32)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	13.566.779.490	42.084.358.425	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6.273.515.895	35.035.391.805	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
<b>Jumlah Pihak Berelasi</b>	<b>53.455.962.832</b>	<b>79.196.604.007</b>	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
<b>Pihak Ketiga</b>			<b>Total Related Parties</b>
PT Bank Central Asia Tbk	7.870.472.208	5.154.087.757	Third Parties
PT Bank Maybank Tbk	3.398.973.270	354.367.223	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	1.998.793.039	8.278.679	PT Bank Maybank Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Baret dan Banten Tbk	450.262.553	1.467.214.891	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Mestika Tbk	383.000.714	378.848.804	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Mega Tbk	367.514.510	367.514.510	PT Bank Mestika Tbk
PT Bank UOB Indonesia	183.864.176	128.721.490	PT Bank Mega Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	154.831.765	154.831.765	PT Bank UOB Indonesia
<b>Jumlah Pihak Ketiga</b>	<b>14.807.712.235</b>	<b>8.013.865.119</b>	PT Bank Bukopin Tbk
<b>Sub Jumlah</b>	<b>68.263.675.067</b>	<b>87.210.469.126</b>	<b>Total Third Parties</b>
<b>Deposito Berjangka</b>			<b>Sub Total</b>
<b>Pihak Berelasi</b>			<b>Time Deposits</b>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	16.000.000.000	81.505.000.000	Related Parties
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	5.000.000.000	10.000.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
<b>Jumlah Pihak Berelasi</b>	<b>21.000.000.000</b>	<b>91.505.000.000</b>	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
<b>Pihak Ketiga</b>			<b>Total Related Parties</b>
PT Bank Maybank Tbk	5.000.000.000	5.000.000.000	Third Parties
PT Bank Pembangunan Daerah Jabar (Persero) Tbk	--	25.000.000.000	PT Bank Maybank Tbk
<b>Jumlah Pihak Ketiga</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>	PT Bank Pembangunan Daerah Jabar (Persero) Tbk
<b>Sub Jumlah</b>	<b>26.000.000.000</b>	<b>121.505.000.000</b>	<b>Total Third Parties</b>
<b>Jumlah</b>	<b>94.946.676.718</b>	<b>209.073.493.675</b>	<b>Sub Total</b>
Dana Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel	(2.475.455.059)	(2.044.679.425)	<b>Total</b>
<b>Jumlah - Bersih</b>	<b>92.471.221.659</b>	<b>207.028.814.250</b>	Fund for Replacement of Hotels Furniture and Fixture
<b>Deposito Berjangka</b>			<b>Total - Net</b>
Tingkat Suku Bunga Deposito Berjangka per Tahun (%)	5.50% - 7.50%	5.50% - 7.50%	<b>Time Deposits</b>
Jangka Waktu	1 Bulan/ Month	1 Bulan/ Month	Interest Rate of Time Deposits per Annum (%)
			Due Period

## 6. PIUTANG USAHA

	2020 Rp	2019 Rp	
<b>Pihak Ketiga</b>			Third Parties
Pelanggan The Reiz Condo	13.015.763.081	95.251.222.407	Customer from The Reiz Condo
Pelanggan Nines BSD	--	26.525.591.672	Customer from Nines BSD
Pelanggan Teraskita Hotel & Office Cawang	12.277.765.288	11.525.804.330	Customer Teraskita Hotel & Office Cawang
Pelanggan Solterra	--	5.483.400.032	Pelanggan Solterra
<b>Sub Jumlah</b>	<b>25.293.528.369</b>	<b>138.786.018.441</b>	<b>Sub Total</b>
<b>Jumlah</b>	<b>25.293.528.369</b>	<b>138.786.018.441</b>	<b>Total</b>

Piutang usaha Perusahaan merupakan piutang atas pendapatan sewa Hotel Dafam Teraskita Jakarta, piutang atas penjualan unit apartemen The Reiz Condo di Medan, dan unit apartemen Nines BSD.

On the initial application date of SFAS 73: Leases on January 1, 2020, some of these contracts which were previously recorded as lease expenses are recorded as right of use asset and lease payables which recognized at their carrying value as of December 31, 2019.

The Company determined the fair value of the right-of-use assets by applying the appropriate valuation techniques and assumptions. Any subsequent changes to the assumptions used to measure fair value at inception do not affect the subsequent measurement amount of the leased asset.

## 5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2020 Rp	2019 Rp	
<b>Related Parties (Notes 32)</b>			<b>Cash on Hand Cash in Banks</b>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	33.615.667.447	2.076.853.777	Related Parties
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	13.566.779.490	42.084.358.425	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6.273.515.895	35.035.391.805	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
<b>Jumlah Pihak Berelasi</b>	<b>53.455.962.832</b>	<b>79.196.604.007</b>	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
<b>Pihak Ketiga</b>			<b>Total Related Parties</b>
PT Bank Central Asia Tbk	7.870.472.208	5.154.087.757	Third Parties
PT Bank Maybank Tbk	3.398.973.270	354.367.223	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	1.998.793.039	8.278.679	PT Bank Maybank Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Baret dan Banten Tbk	450.262.553	1.467.214.891	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Mestika Tbk	383.000.714	378.848.804	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Mega Tbk	367.514.510	367.514.510	PT Bank Mestika Tbk
PT Bank UOB Indonesia	183.864.176	128.721.490	PT Bank Mega Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	154.831.765	154.831.765	PT Bank UOB Indonesia
<b>Jumlah Pihak Ketiga</b>	<b>14.807.712.235</b>	<b>8.013.865.119</b>	PT Bank Bukopin Tbk
<b>Sub Jumlah</b>	<b>68.263.675.067</b>	<b>87.210.469.126</b>	<b>Total Third Parties</b>
<b>Deposito Berjangka</b>			<b>Sub Total</b>
<b>Pihak Berelasi</b>			<b>Time Deposits</b>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	16.000.000.000	81.505.000.000	Related Parties
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	5.000.000.000	10.000.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
<b>Jumlah Pihak Berelasi</b>	<b>21.000.000.000</b>	<b>91.505.000.000</b>	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
<b>Pihak Ketiga</b>			<b>Total Related Parties</b>
PT Bank Maybank Tbk	5.000.000.000	5.000.000.000	Third Parties
PT Bank Pembangunan Daerah Jabar (Persero) Tbk	--	25.000.000.000	PT Bank Maybank Tbk
<b>Jumlah Pihak Ketiga</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>	PT Bank Pembangunan Daerah Jabar (Persero) Tbk
<b>Sub Jumlah</b>	<b>26.000.000.000</b>	<b>121.505.000.000</b>	<b>Total Third Parties</b>
<b>Jumlah</b>	<b>94.946.676.718</b>	<b>209.073.493.675</b>	<b>Sub Total</b>
Dana Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel	(2.475.455.059)	(2.044.679.425)	<b>Total</b>
<b>Jumlah - Bersih</b>	<b>92.471.221.659</b>	<b>207.028.814.250</b>	Fund for Replacement of Hotels Furniture and Fixture
<b>Deposito Berjangka</b>			<b>Total - Net</b>
Tingkat Suku Bunga Deposito Berjangka per Tahun (%)	5.50% - 7.50%	5.50% - 7.50%	<b>Time Deposits</b>
Jangka Waktu	1 Bulan/ Month	1 Bulan/ Month	Interest Rate of Time Deposits per Annum (%)
			Due Period

## 6. ACCOUNTS RECEIVABLE

	2020 Rp	2019 Rp	
<b>Pihak Ketiga</b>			Third Parties
Pelanggan The Reiz Condo	13.015.763.081	95.251.222.407	Customer from The Reiz Condo
Pelanggan Nines BSD	--	26.525.591.672	Customer from Nines BSD
Pelanggan Teraskita Hotel & Office Cawang	12.277.765.288	11.525.804.330	Customer Teraskita Hotel & Office Cawang
Pelanggan Solterra	--	5.483.400.032	Pelanggan Solterra
<b>Sub Jumlah</b>	<b>25.293.528.369</b>	<b>138.786.018.441</b>	<b>Sub Total</b>
<b>Jumlah</b>	<b>25.293.528.369</b>	<b>138.786.018.441</b>	<b>Total</b>

Accounts receivable of Company's represents receivables from Dafam Hotel Teraskita Jakarta, receivables related sales of apartment unit of The Reiz Condo in Medan, and apartment unit of Nines BSD.

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa seluruh piutang dapat tertagih sehingga tidak perlu membentuk cadangan piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

*The Company's management believes that accounts receivable is collectible, thus, allowance for impairment losses is not considered necessary as of December 31, 2020 and 2019.*

**7. PIUTANG LAIN-LAIN**

**7. OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	
KSO WKR - Asiana Senopati	245.586.657.534	245.586.657.534	KSO WKR - Asiana Senopati
KSO WKR - Darmo Permai	213.857.038.108	202.612.832.016	KSO WKR - Darmo Permai
PT Dafam Hotel Management	5.173.408.243	794.985.357	PT Dafam Hotel Management
KSO WKR - RNI	3.600.000.000	3.600.000.000	KSO WKR - RNI
KSO WKR - Graha Jasa Ekatama	3.535.360.696	3.750.535.748	KSO WKR - Graha Jasa Ekatama
KSO WKR - Dalawa	1.027.358.700	1.027.358.700	KSO WKR - Dalawa
KSO Waskita Triniti	15.381.664	402.246.352	KSO Waskita Triniti
Lain-lain (dibawah Rp 500 juta)	5.259.204.663	8.170.808.104	Others (below Rp 500 million)
Jumlah	<b>478.054.409.608</b>	<b>465.945.423.812</b>	<b>Total</b>

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 penyetoran PPN Masukan pada saat akuisisi tanah perusahaan ke KSO sebesar Rp21.731.737.500 dan penggantian biaya operasional KSO WKR - Darmo permai sebesar Rp19.625.300.608.

*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 the company to joint venture amount Rp21,731,737,500, and reimbursement of operational expense in KSO WKR - Darmo Permai amount Rp19,625,300,608.*

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 2019 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 2019 PT Asiana Senopati already paid Rp168,000.000.000.*

**8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA**

**8. ADVANCES AND PREPAYMENTS**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	
Uang Muka Persiapan Proyek	3.290.422.631	2.528.386.521	Advance For Preliminary Project
Biaya Dibayar Di Muka Lainnya	5.186.395.598	3.824.822.096	Other Prepaid Expense
Jumlah	<b>8.476.818.229</b>	<b>6.353.208.617</b>	<b>Total</b>

Uang muka dan biaya dibayar di muka merupakan biaya praoperasional dari proyek yang belum dilakukan atau masih dalam tahap inisiasi.

*Advances and prepayments consist of preoperational cost from future project or initiation step of project.*

**9. PERPAJAKAN**

**9. TAXATION**

**a. Pajak Dibayar Dimuka**

**a. Prepaid Taxes**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	
Pajak Pertambahan Nilai	115.461.826.492	166.436.644.731	Value Added Tax
Pasal 4 (2)	17.148.574.113	2.232.081.016	Article 4 (2)
Jumlah	<b>132.610.400.605</b>	<b>168.668.725.747</b>	<b>Total</b>

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**b. Utang Pajak**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	
Pajak Penghasilan Final 4 ayat 2	18.767.593.996	7.406.037.232	<i>Final Income Tax Article 4 (2)</i>
Pajak Penghasilan Pasal 29	2.689.000.000	12.960.750.000	<i>Income Taxes Article 29</i>
Pasal 21	787.559.453	845.073.679	<i>Article 21</i>
Pasal 23	133.402.035	33.518.721	<i>Article 23</i>
<b>Jumlah</b>	<b>22.377.555.484</b>	<b>21.245.379.632</b>	<b>Total</b>

**c. Beban Pajak Penghasilan**

Beban pajak Perusahaan adalah sebagai berikut:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	
Beban Pajak Kini	2.689.000.000	12.960.750.000	<i>Current Tax Expense</i>
Beban Pajak Tangguhan	945.417.445	892.894.255	<i>Deferred Tax Expense</i>
<b>Jumlah</b>	<b>3.634.417.445</b>	<b>13.853.644.255</b>	<b>Total</b>

**Pajak Kini**

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	
Laba Sebelum Pajak	51.456.389.485	110.739.053.643	<i>Income Before Tax</i>
<b>Koreksi Fiskal</b>			<b>Fiscal Correction</b>
Beban Pegawai	30.289.143.181	13.308.730.353	<i>Employee Expenses</i>
Beban Kesejahteraan Pegawai	430.747.288	383.996.161	<i>Welfare Employee Expenses</i>
Beban Kendaraan	3.725.480.665	817.902.918	<i>Vehicle Expenses</i>
Beban Representasi	441.978.409	46.197.502	<i>Representation Expenses</i>
Beban dari Pendapatan Final	386.831.018.409	27.113.628.206	<i>Expense from Final Revenue</i>
Beban Pajak	3.358.755.462	4.909.727.380	<i>Tax Expenses</i>
Laba / Rugi Entitas Ventura Bersama	(42.864.284.243)	(14.383.747.182)	<i>Gain / Loss From Joint Venture</i>
Beban Penyusutan	(3.781.669.780)	(3.571.577.020)	<i>Depreciation Expenses</i>
Lainnya	36.385.499.878	(25.951.954.613)	<i>Others</i>
Dikurangi Pendapatan Yang Sudah Dikenakan Pajak Final			<i>Less Income Subject To Final Tax</i>
Pendapatan Bunga	(4.766.907.536)	(9.664.612.439)	<i>Interest Income</i>
Pendapatan Final	(450.749.547.822)	(51.903.662.964)	<i>Final Revenue</i>
<b>Jumlah</b>	<b>(40.699.786.089)</b>	<b>(58.895.371.698)</b>	<b>Total</b>
<b>Laba Kena Pajak</b>	<b>10.756.603.396</b>	<b>51.843.681.945</b>	<b>Taxable Income</b>
<b>Laba Kena Pajak (Dibulatkan)</b>	<b>10.756.000.000</b>	<b>51.843.000.000</b>	<b>Taxable Income (Rounded)</b>
<b>Estimasi Beban Pajak Non Final</b>	<b>2.689.000.000</b>	<b>12.960.750.000</b>	<b>Estimated for Non Final Tax Expenses</b>

**Pajak Tangguhan**

Rincian dari liabilitas pajak tangguhan Perusahaan adalah sebagai berikut:

	<b>Dikreditkan (Dibebankan) ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Credited to Other Comprehensive Income</b>	<b>31 Desember/ December 31, 2019</b>	<b>Dikreditkan (Dibebankan) ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Credited to Other Comprehensive Income</b>	<b>31 Desember/ December 31, 2020</b>	<i>Deferred Tax Liabilities: Timing Difference Depreciation Method between Commercial and Fiscal Deferred Tax Liabilities</i>
	1 Januari/ January 1, 2019 Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>Liabilitas Pajak Tangguhan:</b>					
Perbedaan Waktu					
Antara Penyusutan					
Komersial dan Fiskal	2.723.868.828	892.894.255	3.616.763.083	945.417.445	4.562.180.528
<b>Liabilitas Pajak Tangguhan</b>	<b>2.723.868.828</b>	<b>892.894.255</b>	<b>3.616.763.083</b>	<b>945.417.445</b>	<b>4.562.180.528</b>

**Deferred Tax**

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

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**10. INVESTASI PADA VENTURA BERSAMA**

Rincian investasi pada ventura bersama pihak berelasi sebagai berikut:

**10. INVESTMENT IN JOINT VENTURES**

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

2020						
	Proyek/ Project	Percentase/ Percentage	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Setoran (Penarikan)/ Koreksi/Placement (Withdrawal)/Correction Rp	Pengakuan Laba (Rugi)/Gain (Losses) Recognition Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
KSO WKR - Asiana Senopati	Two Senopati	51,00%	4.598.428	--	--	4.598.428
KSO WKR - Darmo Permai	88 Avenue	51,00%	337.192.070.122	(50.554.026.928)	7.827.812.032	294.465.855.226
KSO WKR - Sirius	Yukata Suites	50,80%	130.694.110.320	(40.063.576.463)	33.784.029.607	124.414.563.464
KSO WKR - Dalawa	Zallaka - Batu Tumpeng	51,00%	64.545.360.861	--	--	64.545.360.861
KSO WKR - Permata Hijau	Zallaka - Batu Tumpeng	51,00%	-	50.773.845.000	--	50.773.845.000
KSO WKR - GJE	Apartemen Pejaten	60,00%	291.033.379	--	--	291.033.379
KSO WKR - RNI	RNI Office Park		269.812.097.336	(3.150.772.677)	1.252.442.604	267.913.767.263
<b>Jumlah/Total</b>			<b>802.539.270.446</b>	<b>(42.994.531.068)</b>	<b>42.864.284.243</b>	<b>802.409.023.621</b>

2019						
	Proyek/ Project	Percentase/ Percentage	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Setoran (Penarikan)/ Koreksi/Placement (Withdrawal)/Correction Rp	Pengakuan Laba (Rugi)/Gain (Losses) Recognition Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
KSO WKR - Asiana Senopati	Two Senopati	51,00%	348.768.620.995	(348.764.022.567)	--	4.598.428
KSO WKR - Darmo Permai	88 Avenue	51,00%	327.680.205.748	6.318.262.500	3.193.601.874	337.192.070.122
KSO WKR - Sirius	Yukata Suites	50,80%	125.184.298.658	--	5.509.811.662	130.694.110.320
KSO WKR - Dalawa	Zallaka - Batu Tumpeng	51,00%	64.557.379.965	--	(12.019.104)	64.545.360.861
KSO WKR - GJE	Apartemen Pejaten	60,00%	17.227.981.203	(17.300.000.000)	363.052.176	291.033.379
KSO WKR - RNI	RNI Office Park		271.858.055.348	(7.375.258.586)	5.329.300.574	269.812.097.336
<b>Jumlah/Total</b>			<b>1.155.276.541.917</b>	<b>(367.121.018.653)</b>	<b>14.383.747.182</b>	<b>802.539.270.446</b>

**11. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT**

**11. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES**

	2020		2019		<i>Beginning Balance</i>
		Rp		Rp	<i>Additional</i>
Saldo Awal		2.474.985.258.735		2.029.649.878.955	
Penambahan		242.312.667.636		900.023.007.922	
Pengurangan ke beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 28)		(386.794.538.409)		(137.688.103.142)	<i>Charged to cost of sales and direct cost (Note 28)</i>
Penyesuaian Penerapan PSAK 72		515.904.682.029		--	<i>Impact of Implementation of PSAK 72</i>
Reklasifikasi		--		(316.999.525.000)	<i>Reclassification</i>
<b>Saldo Akhir</b>		<b>2.846.408.069.991</b>		<b>2.474.985.258.735</b>	<i>Ending Balance</i>

	2020		2019		<i>Real Estate Inventories are Ready to Sale and Current Portion :</i>
		Rp		Rp	<i>Nines BSD</i>
Persediaan Real Estat Siap Untuk Dijual dan Porsi Jangka Pendek					<i>Soltera FIM Pejaten</i>
Nines BSD		771.488.189.515		676.629.345.556	<i>ISN Bali</i>
Soltera FIM Pejaten		686.670.715.792		589.522.352.041	<i>The Reiz Condo</i>
ISN Bali		578.722.068.679		524.542.628.856	<i>Unit Brooklyn</i>
The Reiz Condo		423.991.838.477		308.865.511.220	<i>Total Current Portion</i>
Unit Brooklyn		24.421.009.940		24.421.009.940	<i>Real Estate Inventories Under Development and Long Term Portion :</i>
<b>Total Porsi Jangka Pendek</b>		<b>2.485.293.822.403</b>		<b>2.123.980.847.613</b>	<i>Modernland</i>
Persediaan Real Estat Dalam Pengembangan dan Porsi Jangka Panjang :					<i>Total Long Term Portion</i>
Modernland		361.114.247.588		351.004.411.122	<i>Total</i>
<b>Total Porsi Jangka Panjang</b>		<b>361.114.247.588</b>		<b>351.004.411.122</b>	
Jumlah		<b>2.846.408.069.991</b>		<b>2.474.985.258.735</b>	

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.*

**12. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI**

**12. INVESTMENT IN ASSOCIATE**

	2020		2019		<i>PT Hotel Karya Indonesia</i>
		Rp		Rp	<i>Total</i>
PT Hotel Karya Indonesia		15.873.138.272		15.718.902.431	
<b>Jumlah</b>		<b>15.873.138.272</b>		<b>15.718.902.431</b>	

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**PT Hotel Karya Indonesia (HKI)**

Pendirian PT Hotel Karya Indonesia (entitas asosiasi WKR) adalah sesuai dengan 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.

**13. ASET TETAP**

	2020				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ (Pengurangan)/ <i>Addition/ (Deduction)</i>	Surplus Revaluasi/ <i>Surplus Revaluation</i>	Reklasifikasi dan Penyesuaian/ <i>Reclassification and Adjustment</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Harga Perolehan</b>					
Tanah	97.102.137.508	--	--	--	97.102.137.508
Bangunan	134.686.499.024	--	--	--	134.686.499.024
Peralatan dan Perabotan	2.760.836.254	271.549.300	--	--	3.032.385.554
Perlengkapan Kantor	7.584.307.923	11.914.513.606	--	--	19.498.821.529
Sub Jumlah	242.133.780.709	12.186.062.906	--	--	254.319.843.615
<b>Akumulasi Penyusutan</b>					
Bangunan	(9.637.204.923)	(2.997.683.419)	--	--	(12.634.888.342)
Peralatan dan Perabotan	(1.884.737.253)	(347.274.182)	--	--	(2.232.011.435)
Perlengkapan Kantor	(3.685.364.314)	(1.916.127.527)	--	--	(5.601.491.841)
Sub Jumlah	(15.207.306.490)	(5.261.085.128)	--	--	(20.468.391.618)
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>226.926.474.219</b>				<b>233.851.451.997</b>
	2019				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ (Pengurangan)/ <i>Addition/ (Deduction)</i>	Surplus Revaluasi/ <i>Surplus Revaluation</i>	Reklasifikasi dan Penyesuaian/ <i>Reclassification and Adjustment</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Harga Perolehan</b>					
Tanah	97.102.137.508	--	--	--	97.102.137.508
Bangunan	134.686.499.024	--	--	--	134.686.499.024
Peralatan dan Perabotan	2.760.836.254	--	--	--	2.760.836.254
Perlengkapan Kantor	2.090.978.744	5.493.329.179	--	--	7.584.307.923
Sub Jumlah	236.640.451.530	5.493.329.179	--	--	242.133.780.709
<b>Akumulasi Penyusutan</b>					
Bangunan	(7.116.091.733)	(2.521.113.190)	--	--	(9.637.204.923)
Peralatan dan Perabotan	(1.582.685.274)	(302.051.979)	--	--	(1.884.737.253)
Perlengkapan Kantor	(2.182.454.446)	(1.502.909.868)	--	--	(3.685.364.314)
Sub Jumlah	(10.881.231.453)	(4.326.075.037)	--	--	(15.207.306.490)
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>225.759.220.077</b>				<b>226.926.474.219</b>

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, seluruh aset tetap yang tergabung dalam bangunan Hotel Dafam Teraskita 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 dipertanggungkan.

**14. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH**

Uang muka pembelian tanah sebesar Rp145.816.000.000 dan Rp121.651.125.000 pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 adalah uang muka pembelian tanah kepada PT Graha Jasa Ekatama.

**PT Hotel Karya Indonesia (HKI)**

The establishment of PT Hotel Karya Indonesia (associate entity of WKR) based on notarial deed No. 10 dated October 29, 2018 of notary Cintya Ayu Rishanty, S.H., M.Kn.. This notarial deed has been approved by The Minister of Law and Human Rights through its decision letter No. AHU-0053574.AH.01.01 Year 2018 dated November 9, 2018.

**13. PROPERTY AND EQUIPMENT**

	2019				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ (Pengurangan)/ <i>Addition/ (Deduction)</i>	Surplus Revaluasi/ <i>Surplus Revaluation</i>	Reklasifikasi dan Penyesuaian/ <i>Reclassification and Adjustment</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Harga Perolehan</b>					
Tanah	97.102.137.508	--	--	--	97.102.137.508
Bangunan	134.686.499.024	--	--	--	134.686.499.024
Peralatan dan Perabotan	2.760.836.254	--	--	--	2.760.836.254
Perlengkapan Kantor	2.090.978.744	5.493.329.179	--	--	7.584.307.923
Sub Jumlah	236.640.451.530	5.493.329.179	--	--	242.133.780.709
<b>Akumulasi Depreciation</b>					
Bangunan	(7.116.091.733)	(2.521.113.190)	--	--	(9.637.204.923)
Peralatan dan Perabotan	(1.582.685.274)	(302.051.979)	--	--	(1.884.737.253)
Perlengkapan Kantor	(2.182.454.446)	(1.502.909.868)	--	--	(3.685.364.314)
Sub Jumlah	(10.881.231.453)	(4.326.075.037)	--	--	(15.207.306.490)
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>225.759.220.077</b>				<b>226.926.474.219</b>

As of December 31, 2020 and 2019, all property and equipment included in Hotel Dafam Teraskita 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.

**14. ADVANCES FOR PURCHASE LAND**

Advance for purchase land amounted to Rp145,816,000,000 and Rp121,651,125,000 as at December 31, 2020 and December 31, 2019 is advance purchase of land for PT Graha Jasa Ekatama.

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**15. PROPERTI INVESTASI**

**15. INVESTMENT PROPERTIES**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	
Teraskita Cawang	118.617.888.482	114.797.989.684	Teraskita Cawang
Teraskita Makassar	99.455.257.124	67.160.496.637	Teraskita Makassar
Teraskita Bandung	72.690.190.254	24.866.329.793	Teraskita Bandung
Teraskita The Reiz Medan	195.348.400.000	195.348.400.000	Teraskita The Reiz Medan
<b>Jumlah</b>	<b>486.111.735.860</b>	<b>402.173.216.114</b>	<b>Total</b>

Properti investasi yang tergabung dalam Hotel Dafam Teraskita telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Bumiputera Muda 1967 atas segala risiko properti, gempa bumi dan segala kerusakan material.

Properti investasi milik Perusahaan merupakan Hotel Dafam Teraskita yang berlokasi di Jakarta. Yang menjadi bagian dari properti investasi adalah bagian yang disewakan untuk dijadikan perkantoran. Terdapat penambahan properti investasi sebesar Rp80.545.411.425 yang merupakan penambahan dari konstruksi dalam penyelesaian Hotel Dafam Teraskita di Bandung dan Makassar.

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan melakukan reklasifikasi aset dari persediaan real estat ke properti investasi sebesar Rp195.348.400.000 berdasarkan laporan penilaian dari KJPP Febrian Siregar dan Rekan, penilai independen tanggal 21 Agustus 2019. Penilaian dilakukan berdasarkan Pendekatan Data Pasar.

*Investment properties included in Hotel Dafam Teraskita were insured with PT Asuransi Bumiputera Muda 1967 against all risks of property, earthquake, and all material.*

*Company's Investment property includes Hotel Dafam Teraskita, located in Jakarta. The part of Dafam Teraskita that is categorized as investment property is the office segment of the building. There is Rp80,545,411,425 addition in investment property coming from the construction completion of Hotel Dafam Teraskita in Bandung and Makassar.*

*As of December 31, 2019, the Company reclassified the asset from real estate inventories to investment property as Rp195,348,400,000 based on valuation of independent appraiser KJPP Febrian Siregar & Partner independent appraisal dated on August 21, 2019. The methods used in this valuation is market-based approach.*

**16. UTANG USAHA**

**16. ACCOUNTS PAYABLE**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	
Pihak Berelasi			<i>Related Parties</i>
PT Waskita Karya (Persero) Tbk (Catatan 32)	452.886.744.072	553.770.103.230	PT Waskita Karya (Persero) Tbk (Note 32)
Pihak Ketiga			<i>Third Parties</i>
KSO WKR-RNI	263.873.981.873	263.873.981.873	KSO WKR-RNI
KSO Waskita Yukata	26.822.400.000	26.822.400.000	KSO Waskita Yukata
KSO Waskita Triniti	20.515.197.711	20.515.197.711	KSO Waskita Triniti
PT Telekomunikasi Indonesia Tbk	8.856.732.444	--	PT Telekomunikasi Indonesia Tbk
KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis dan Rekan	2.382.480.000	--	KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis dan Rekan
Hotel Dafam Teraskita	716.934.900	2.663.216.223	Hotel Dafam Teraskita
KSO WKR - Darmo	532.760.417	2.691.666.667	KSO WKR - Darmo
CV Metro Sukses Berkarya	415.232.764	579.946.533	CV Metro Sukses Berkarya
PT Serba Guna Hutama	391.776.278	--	PT Serba Guna Hutama
PT Sahabat Finansial Keluarga	388.550.788	--	PT Sahabat Finansial Keluarga
KSO WKR - GJE	327.362.103	--	KSO WKR - GJE
PT Escalier Indonesia	308.962.500	--	PT Escalier Indonesia
PT Binare Indonesia Group	306.952.215	4.274.399.078	PT Binare Indonesia Group
PT Daya Mitra Sarana	292.274.854	1.095.559.544	PT Daya Mitra Sarana
PT Desain Sarana	252.980.000	343.980.000	PT Desain Sarana
PT Mitra Cipta Pranata	--	279.125.000	PT Mitra Cipta Pranata
PT Deli Multi Indah Properti	--	4.075.209.536	PT Deli Multi Indah Properti
PT Olsa International	--	468.990.000	PT Olsa International
PT Graha Artha Investa	--	462.500.000	PT Graha Artha Investa
PT Jones Lang LaSalle	--	301.590.000	PT Jones Lang LaSelle
PT Arthareka Graha Sarana	--	292.050.000	PT Arthareka Graha Sarana
PT Total Cipta Indonesia	--	287.560.000	PT Total Cipta Indonesia
Lain-lain (dibawah Rp 250 Juta)	6.350.701.184	14.161.157.523	Others (Below Rp. 250 Milion)
<b>Jumlah</b>	<b>785.622.024.103</b>	<b>896.958.632.918</b>	<b>Total</b>

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

Utang usaha ke PT Waskita Karya merupakan utang usaha atas jasa pembangunan konstruksi proyek the Reiz Condo di Medan, proyek Nines di BSD – Serpong, Teraskita Makassar, dan Teraskita Bandung.

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

**17. UTANG LAIN-LAIN**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	
Pihak Berelasi (Catatan 32)	17.722.895	17.722.895	Related Parties (Note 32)
Jasa Produksi dan Tantiem	6.766.834.088	9.478.755.077	Incentive and Tantiem
Hotel Dafam Teraskita	4.702.295.120	4.379.843.194	Hotel Dafam Teraskita
Jamsostek	3.324.326.444	2.426.844.104	Jamsostek
Dana Pensiun	592.561.539	405.592.754	Pension Program
Jumlah	<b>15.403.740.086</b>	<b>16.708.758.024</b>	Total

**18. UTANG KEPADA PEMEGANG SAHAM**

Pada tanggal 29 Maret 2017, Perusahaan menandatangi 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. Saldo pokok terutang dan biaya bunga masih harus dibayar dari fasilitas ini pada 31 Desember 2020 dan 2019 adalah masing-masing sebesar Rp15.746.514.022 dan Rp41.332.650.017. Jangka waktu penarikan fasilitas pinjaman adalah 12 bulan setelah penandatangan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 12% per tahun yang dapat berubah sewaktu-waktu sesuai ketentuan WSKT.

**19. CADANGAN UNTUK PENGGANTIAN PERABOTAN DAN PERLENGKAPAN HOTEL**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	
Saldo awal tahun	2.044.679.425	990.783.560	Balance at beginning of year
Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel tahun berjalan	799.884.352	1.272.685.889	Provision for replacement of Hotel's furniture and fixture during the year
Pembelian	(369.108.718)	(218.790.024)	Purchase
<b>Saldo akhir tahun</b>	<b>2.475.455.059</b>	<b>2.044.679.425</b>	Balance at end of year

**20. UANG MUKA DARI PELANGGAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	
Uang Muka Penjualan	301.940.179.239	35.814.990.506	Advance Sales
Titipan Pelanggan	84.290.498.957	21.272.178.129	Customer Deposit
Pendapatan Diterima Dimuka	--	29.214.000	Unearned Revenues
<b>Jumlah</b>	<b>386.230.678.196</b>	<b>57.116.382.635</b>	Total

Pendapatan diterima dimuka dari penjualan merupakan selisih lebih antara uang yang diterima dengan pengakuan pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian proyek.

Account payable to PT Waskita Karya represent of construction services The Reiz Condo Project in Medan, Project Nines in BSD – Serpong, Teraskita Makassar, and Teraskita Bandung.

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

**17. OTHER PAYABLE**

**18. LOAN TO 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. The outstanding principal balance and accrued interest expense of loan facilities as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp15,746,514,022 and Rp41,332,650,017, 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.

**19. RESERVE FOR REPLACEMENT OF HOTEL'S FURNITURE AND FIXTURES**

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

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**21. LIABILITAS IMBALAN KERJA**

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

Nilai kewajiban yang termasuk dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dari manfaat pasca-kerja di bawah UU Ketenagakerjaan No. 13/2003 dan kewajiban manfaat jangka panjang lainnya adalah sebagai berikut:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	Post-Employment Benefit Under Labor Law No. 12/2003 Other Long-term Benefit <b>Total</b>
Imbalan Pasca Kerja sesuai UU Ketenagakerjaan No. 13/2003	1.058.981.606	829.215.093	
Manfaat Jangka Panjang Lainnya	68.700.443	68.700.443	
<b>Jumlah</b>	<b>1.127.682.049</b>	<b>897.915.536</b>	

Perhitungan imbalan pasca-kerja dihitung oleh aktuaris independen PT Praptasentosa Gunajasa. Asumsi aktuarial pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 sebagai berikut:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	Discount Rate Annual Salary Increasing Rate Mortality Rate Disability Rate Normal Retirement Age
Tingkat Diskonto	7,00%	8,00%	
Tingkat Kenaikan Gaji	5,00%	8,00%	
Tingkat Mortalitas	TMI IV 2019	TMI 2011	
Tingkat Cacat	5% TMI IV 2019	5% TMI 2011	
Usia Pensiun Normal	56	56	

**22. UTANG LEMBAGA KEUANGAN NON-BANK**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	PT Sahabat Finansial Keluarga <b>Total</b>
PT Sahabat Finansial Keluarga	--	28.738.948.979	
<b>Jumlah</b>	<b>--</b>	<b>28.738.948.979</b>	

Pada tanggal 28 Mei 2019, anak Perusahaan – PT Waskita Fim Perkasa Realti menandatangani kontrak perjanjian kontrak perjanjian No. 2646 dengan PT Sahabat Finansial Keluarga terkait anjakan piutang.

Pada tanggal 7 Januari 2020, PT Waskita Fim Perkasa Realti melunasi pembayaran utang kepada PT Sahabat Finansial Keluarga.

**23. UTANG BANK**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Less to Current Maturities Portion <b>Total</b>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	879.531.595.788	510.473.000.000	
Dikurangi Bagian Jatuh Tempo dalam 1 Tahun	(78.000.000.000)	(154.500.000.000)	
<b>Jumlah</b>	<b>801.531.595.788</b>	<b>355.973.000.000</b>	

Pada tanggal 20 Oktober 2017, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 8 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp300.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya

**22. LOAN TO FINANCIAL INSTITUTION NON-BANK**

On May 28, 2019, subsidiary of the Company – PT Waskita Fim Perkasa Realti signed contract agreement No. 2646 with PT Sahabat Finansial Keluarga regarding factoring.

On January 7, 2020, PT Waskita Fim Perkasa Realti has pay off the loan to PT Sahabat Finansial Keluarga.

**23. BANK LOAN**

On October 20, 2017, the Company entered contract agreement No. 8 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

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

dapat digunakan untuk pembiayaan konstruksi *hardcost* pembangunan SOHO dan apartemen 88 Avenue, proyek KSO Waskita – Darmo, di Surabaya. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini pada 31 Juli 2020 adalah sebesar Rp180.000.000.000 dengan jangka waktu penarikan fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,5% per tahun.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan yang ada diatasnya milik KSO Waskita - Darmo. Fasilitas ini mensyaratkan Perseroan untuk memelihara rasio keuangan tertentu. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perseroan telah memenuhi rasio keuangan yang dipersyaratkan oleh bank.

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 PT Waskita Karya Realty, di Medan. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp340.000.000.000 dengan jangka waktu penarikan fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,0 % per tahun.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah seluas 7.856 m<sup>2</sup> di lokasi proyek pembangunan The Reiz Condo Medan dan agunan pokok kredit unit apartemen dengan asuransi kerugian. Fasilitas ini mensyaratkan Perusahaan untuk memelihara rasio keuangan tertentu. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan telah memenuhi rasio keuangan yang dipersyaratkan oleh bank.

#### **24. SURAT UTANG JANGKA MENENGAH**

*construction of hardcost development of SOHO and apartment 88, avenue, owned by KSO Waskita – Darmo, in Surabaya. The outstanding principal balance of loan facilities as of July 31, 2020 amounted to Rp180,000,000,000 with term of withdrawal 60 months after signing contract with interest rate of 9.5% per annum.*

*The above credit facilities are secured by land and building owned by KSO Waskita – Darmo. These facilities require the Company to maintain financial ratio. As of December 31, 2020 and 2019, the Company is in compliance with financial covenants required by bank.*

*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 owned PT Waskita Karya Realty, in Medan. The outstanding principal balance amounted Rp340,000,000,000 with term of withdrawal 60 months after signing contract with interest rate of 9.0 % per annum.*

*The credit facilities are secured by land square of 7.856 m<sup>2</sup> located on project development of The Reiz Condo Medan and cessie of unit apartment from customers. These facilities require the Company to maintain financial ratio. As of December 31, 2020 and 2019, the Company is in compliance with financial covenants required by bank.*

#### **24. MEDIUM TERM NOTES**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	
Surat Utang Jangka Menengah	300.000.000.000	300.000.000.000	
Biaya Emisi	(4.484.750.037)	(4.484.750.037)	Medium Term Notes
Akumulasi Amortisasi	4.484.750.037	2.766.558.385	Issuance Cost
Jumlah	<b>300.000.000.000</b>	<b>298.281.808.348</b>	Accumulated Amortization
			<b>Total</b>

Pada tanggal 1 Maret 2018, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 07 untuk menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp300.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini diterbitkan melalui Seri A, B, C, dan selanjutnya dengan tingkat bunga 10% 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 Fitch Ratings Indonesia dengan peringkat BBB- (idn).

*On March 1, 2018, the Company entered contract agreement No. 07 to issued Medium Term Notes with facility amounting to Rp300,000,000,000. This loan facility issued within Serie A, B, C, and continued with 10% annual interest rate. This facility of loan will be used working capital and/or refinancing debt. The issueance of debt get rated from PT Fitch Ratings Indonesia with BBB- (idn) rate.*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

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 Perusahaan lebih besar dari 50% dari total aset Perusahaan, memberikan jaminan Perusahaan kecuali untuk kegiatan usaha dan anak Perusahaan, melakukan penggabungan, pengambilalihan dengan perusahaan lain yang mempunyai dampak negatif terhadap kelangsungan usaha, merubah komposisi pemegang saham mayoritas, menjual atau mengalihkan aset tetap Perusahaan sebanyak lebih dari 50% dari total aset dalam 1 tahun periode berjalan, memberikan pinjaman kepada pihak lain kecuali berkaitan dengan sehubungan pembangunan fasilitas usaha, pinjaman karyawan, dan koperasi, mengubah bentuk usaha Perusahaan, dan mengurangi modal dasar, ditempatkan, dan modal dasar perusahaan.

- a. Pembatasan-pembatasan atas pinjaman berdasarkan perjanjian No. 19 tahun 2018

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 manajemen berpendapat bahwa Perusahaan mematuhi pembatasan atas semua liabilitas jangka panjang.

Manajemen menyatakan bahwa selama periode pelaporan dan pada tanggal penyelesaian laporan, Perusahaan tidak pernah mengalami gagal bayar atas utang yang telah jatuh tempo.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan telah memenuhi semua rasio keuangan yang dipersyaratkan dalam perjanjian.

- b. Wali Amanat

Perusahaan telah menunjuk Wali Amanat sebagai perantara Perusahaan dengan pemegang MTN. Adapun wali amanat untuk MTN adalah PT Bank Bukopin Tbk.

Pada tanggal 28 Februari 2021, Perusahaan melunasi pembayaran utang kepada PT Asta Asia Capital.

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

- a. *Limitations on loan in accordance with agreement No. 19 year 2018*

*As of December 31, 2020 and 2019 management assumed the Company complies with the covenant of all long term obligation.*

*Management represent during the reporting period and on the completion date of financial report, the Company has never get default from maturing bonds.*

*As of December 31, 2020 and 2019, the Company has complied with all financial ratio required on MTN agreements.*

- b. *Trustees*

*The Company engaged Trustees to act as the intermediary between the Company and MTN holders. The Trustees for MTN issuance is PT Bank Bukopin Tbk.*

*On Februari 28, 2021, The Company has pay off the loan to PT Asta Asia Capital.*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**25. MODAL SAHAM, TAMBAHAN MODAL DISETOR  
DAN SALDO LABA DITENTUKAN  
PENGUNAANNYA**

**a. Modal Saham**

	2020 dan/ and 2019		
	Jumlah Saham/ Total Shares	Percentase Kepemilikan / Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor Total Paid In Capital Rp
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	2.317.290	100,0000%	2.317.290.000.000
Koperasi Waskita	1	0,0000%	1.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>2.317.291</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.317.291.000.000</b>

Berdasarkan Akta Notaris No. 15 tanggal 28 Januari 2019 dari Dewi Tenti Septi Artiany, S.H., M.H. M.Kn., notaris di Jakarta, Pemegang Saham setuju untuk meningkatkan modal dasar Perusahaan dari 1.500.000 saham menjadi 3.000.000 saham dengan nominal masing-masing sebesar Rp1.000.000 dan menyetujui peningkatan modal saham dari Rp2.301.766.000.000 menjadi sebesar Rp2.317.291.000.000 dari WSKT melalui setoran uang.

**b. Tambahan Modal Disetor**

	Nilai Tercatat/ Carrying Amount Rp	Nilai Wajar/ Fair Value Rp	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid in Capital Rp
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)
<b>Jumlah</b>	<b>675.723.513.665</b>	<b>688.359.200.000</b>	<b>(12.635.686.335)</b>

**c. Saldo Laba Ditentukan Penggunaannya**

Berdasarkan Akta No. 16 tanggal 21 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Ariani Lakhsmijati 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 Lakhsmijati 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 Lakhsmijati 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.

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

**a. Capital Stock**

	2020 dan/ and 2019			<b>Shareholders:</b> PT Waskita Karya (Persero) Tbk Koperasi Waskita <b>Total</b>
	Jumlah Saham/ Total Shares	Percentase Kepemilikan / Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor Total Paid In Capital Rp	
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	2.317.290	100,0000%	2.317.290.000.000	
Koperasi Waskita	1	0,0000%	1.000.000	
<b>Jumlah</b>	<b>2.317.291</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.317.291.000.000</b>	

Based on Notarial Deed No. 05 dated July 13, 2018 of Dewi Tenti Septi Artiany, S.H., M.H. M.Kn., public notary in Jakarta, the Shareholders agreed to increase the Company's authorized capital from 1,500,000 shares to 3,000,000 shares with par value per share of Rp1,000,000 and agreed to increase in share capital stocks from Rp2,301,766,000,000 to Rp2,317,291,000,000 from WSKT through transfer paid in capital.

**b. Additional Paid-in Capital**

	Nilai Tercatat/ Carrying Amount Rp	Nilai Wajar/ Fair Value Rp	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid in Capital Rp	
Aset Tidak Berwujud	202.610.738.834	210.725.000.000	(8.114.261.166)	<i>Intangible Assets Land and Buildings</i>
Tanah dan Bangunan				
Hotel Dafam Teraskita Jakarta	259.970.000.000	262.270.600.000	(2.300.600.000)	<i>Hotel Dafam Teraskita Jakarta</i>
The Reiz Condo Medan	213.142.774.831	215.363.600.000	(2.220.825.169)	<i>The Reiz Condo Medan</i>
<b>Jumlah</b>	<b>675.723.513.665</b>	<b>688.359.200.000</b>	<b>(12.635.686.335)</b>	<b>Total</b>

**c. Appropriated Retained Earnings**

Based on Deed No. 16 dated March 21, 2018 of Ariani Lakhsmijati Rachim, S.H., Notary in Jakarta, the Shareholders approved an appropriation that from the net income for year 2017, recorded as general reserve for period year ended December 31, 2017 amounting to Rp25,484,482,115.

Based on Deed No. 59 dated April 15, 2019 of Ariani Lakhsmijati Rachim, S.H., Notary in Jakarta, the Shareholders approved an appropriation that from the net income for year 2018, recorded as general reserve for period year ended December 31, 2018 amounting to Rp33,725,451,454.

Based on Deed No. 11 dated April 20, 2020 of Ariani Lakhsmijati Rachim, S.H., Notary in Jakarta, the Shareholders approved an appropriation that from the net income for year 2019, recorded as general reserve for period year ended December 31, 2019 amounting to Rp19,400,031,414.

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**26. KEPENTINGAN NON PENGENDALI**

**26. NON-CONTROLLING INTEREST**

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> Rp	2020		Jumlah Laba (Rugi) <i>Total Profit (Loss)</i> Period/Tahun Berjalan for the Period/ Year Rp
				Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ <i>Profit (Loss)</i> Current Year Rp	Penambahan, (Pengurangan), dan Penyesuaian / <i>Additional, (Less), Adjustment</i> Rp	
PT Graha Jasa Ekatama	WFPR	40,00%	189.255.159.079	171.965.211	--	189.427.124.290
PT Bagasasi Inti Pratama	WMRI	40,00%	160.187.262.399	(957.450.955)	--	159.229.811.444
			<b>349.442.421.478</b>	<b>(785.485.744)</b>	<b>--</b>	<b>348.656.935.734</b>

**27. PENDAPATAN**

**27. REVENUES**

	2020		2019		Apartments Hotels Offices Total
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Apartemen	443.159.322.972		184.405.619.498		
Hotel	26.662.811.726		42.422.862.964		
Perkantoran	7.590.224.850		9.480.800.000		
Jumlah	<b>477.412.359.548</b>		<b>236.309.282.462</b>		

**28. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

**28. COST OF REVENUES**

	2020		2019		Apartments (Note 11) Hotels Offices Total
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Apartemen (Catatan 11)	386.794.538.409		137.688.103.142		
Hotel	20.890.269.170		26.423.128.806		
Perkantoran	36.480.000		690.499.400		
Jumlah	<b>407.721.287.579</b>		<b>164.801.731.348</b>		

**29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

**29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	2020		2019		Salary and Allowance Depreciation (Notes 13) Amortization and interest Transportation Office Equipment Welfare Vehicle Expenses Others Total
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Gaji dan Tunjangan	38.133.826.538		39.343.924.485		
Penyusutan (Catatan 13)	5.261.085.128		4.326.075.037		
Amortisasi dan bunga	3.905.307.095		--		
Perljalanan Dinas	399.343.164		781.024.434		
Perlengkapan Kantor	365.159.738		706.410.096		
Kesejahteraan	12.608.741		96.715.287		
Beban Kendaraan	--		2.350.117.093		
Lainnya	11.845.964.503		9.998.723.331		
Jumlah	<b>59.923.294.907</b>		<b>57.602.989.763</b>		

**30. PENDAPATAN LAIN-LAIN**

**30. OTHER INCOME**

	2020		2019		Time Deposit Interest Income from unit cancel Interest Gain on Disposal Joint Venture Total
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Bunga Deposito Berjangka	4.766.907.536		4.983.572.978		
Pendapatan pembatalan pesanan unit	4.613.098.593		1.264.609.006		
Jasa Giro	1.467.513.093		4.681.039.461		
Hasil Pelepasan Joint Venture	--		84.276.565.967		
Jumlah	<b>10.847.519.222</b>		<b>95.205.787.412</b>		

**31. BEBAN LAIN-LAIN**

**31. OTHER EXPENSES**

	2020		2019		Bank Administration Tax Expenses Others Total
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Beban Administrasi Bank	4.469.214.368		4.810.872.264		
Beban Pajak	3.358.755.462		4.909.727.380		
Lain-lain	4.195.221.212		3.034.442.658		
Jumlah	<b>12.023.191.042</b>		<b>12.755.042.302</b>		

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**32. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI**

Pemerintah Indonesia adalah pihak pengendali utama Perusahaan.

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

**32. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTION WITH RELATED PARTIES**

*The Government of Indonesia is the ultimate controlling party of the Company.*

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

<i>Transaksi/ Transaction</i>	<i>Proyek/ Project</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
		Rp	Rp
<b>Kas Setara Kasi/ Cash on Cash Equivalent</b>			
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Operasional Kantor / Office Operational	18.566.779.490	52.084.358.425
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Operasional Kantor / Office Operational	49.615.667.447	83.581.853.777
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Operasional Kantor / Office Operational	6.273.515.895	35.035.391.805
<b>Jumlah/ Total</b>		<b>74.455.962.832</b>	<b>170.701.604.007</b>
<b>Utang Lain-lain/ Other Payable</b>			
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Operasional Kantor / Office Operational	17.722.895	17.722.895
<b>Jumlah/ Total</b>		<b>17.722.895</b>	<b>17.722.895</b>
<b>Utang/ Payable</b>			
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Operasional Kantor / Office Operational	2.228.791.182	--
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Waskita Rajawali Tower	180.000.000	3.600.000.000
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Vasaka Bali	4.273.046.288	--
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Nines BSD	167.207.282.455	193.269.455.400
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Teraskita Makassar	30.820.866.260	43.619.382.684
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Teraskita Bandung	35.297.450.000	17.817.500.000
PT Waskita Firm Perkasa Reali	Konstruksi/ Construction Soltera Place Pejaten	160.433.830.123	243.018.287.384
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction The Reiz Condo Medan	52.445.477.762	52.445.477.762
		<b>452.886.744.070</b>	<b>553.770.103.230</b>
<b>Utang Kepada Pemegang Saham/ Loan From Shareholder</b>			
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Utang Kepada Pemegang Saham/ Shareholder Loan	15.746.514.022	41.332.650.017
<b>Jumlah Utang/ Total Payable</b>		<b>468.633.258.092</b>	<b>595.102.753.247</b>

**33. REKONSILIASI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI AKTIVITAS PENDANAAN**

Tabel dibawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan nonkas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas, atau arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

**33. RECONCILIATION OF LIABILITIES ARISING FROM FINANCING ACTIVITIES**

*The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the consolidated statement of cash flows as cash flows from financing activities.*

	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan				Perubahan Transaksi non Kas/ Non-cash Changes	2020 Rp		
	Financing Cash Flows							
	Penambahan/ Additional Rp	Pembayaran/ Payment Rp	Biaya Emisi/ Issuance cost Rp	Amortisasi/ Amortization Rp				
Pinjaman bank	355.973.000.000	462.990.595.788	(17.432.000.000)	--	--	801.531.595.788		
Surat Utang Jangka Menengah	298.281.808.348	--	--	--	1.718.191.652	300.000.000.000		
<b>Jumlah</b>	<b>654.254.808.348</b>	<b>462.990.595.788</b>	<b>(17.432.000.000)</b>	<b>--</b>	<b>1.718.191.652</b>	<b>1.101.531.595.788</b>		

Bank Loans  
Medium Term Notes  
**Total**

Pengungkapan tambahan atas aktivitas investasi nonkas:

*Supplemental disclosures on noncash investing activities:*

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	
Penambahan Aset Tetap Melalui Utang Usaha	11.239.212.444	87.448.673	
			Acquisition of Fixed Asset Through Accounts Payable

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**34. IKATAN PERJANJIAN PENTING**

**Perjanjian dengan WSKT**

Pada tanggal 8 September 2016, Perusahaan menandatangani perjanjian No. 01/SPPP/KONTRAKTOR/WKR/IX/2016 dengan WSKT terkait dengan jasa konstruksi atas pembangunan proyek The Reiz Condo yang berlokasi di Medan dengan total nilai perjanjian sebesar Rp489.915.000.000. Masa pelaksanaan pekerjaan atas kontrak adalah 938 hari sejak tanggal kontrak perjanjian dengan masa pemeliharaan 365 hari kerja sejak serah terima pekerjaan selesai.

**Perjanjian dengan KSO Waskita Triniti**

Pada tanggal 15 November 2016, Perusahaan menandatangani perjanjian perikatan No. 001/KB/WKR-KSO/XI/2016 dengan KSO Waskita Triniti terkait pembelian lima unit ruang kantor unit Brooklyn milik KSO Waskita Triniti dengan nilai perikatan sebesar Rp20.816.327.272. Jatuh tempo pinjaman ini sampai dengan 28 Desember 2019 yang pembayarannya dilakukan secara bertahap.

**Perjanjian dengan PT Dafam Hotel Management**

Pada tanggal 24 Maret 2016, Perusahaan menandatangani perjanjian No. 2 dengan PT Dafam Hotel Management ("Operator"). Berdasarkan perjanjian tersebut, PT Dafam Hotel Management bertanggungjawab sebagai operator atas Hotel Dafam Teraskita milik Perusahaan.

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

Jangka waktu perjanjian adalah 10 (sepuluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian dan dapat diperpanjang jika disetujui oleh kedua belah pihak paling lambat 90 hari kerja sebelum tanggal berakhirnya.

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

1. *Technical Assistant Fee* sebesar Rp 600.000.000 yang dibayarkan pada tanggal 26 Mei 2015.
2. *Base fee* sebesar 2% pada tahun pertama dan 2,5% di tahun-tahun berikutnya dari Total Pendapatan Operasional.

**34. SIGNIFICANT COMMITMENTS AND AGREEMENTS**

**Agreement with WSKT**

*On September 8, 2016, the Company entered into agreement No. 01/SPPP/KONTRAKTOR/WKR/IX/2016 with WSKT related to construction service for the development The Reiz Condo in Medan with total contract amount of Rp489,915,000,000. The period of contract is 938 days from the date of contract with maintenance period of 365 working days from completion date.*

**Agreement with KSO Waskita Triniti**

*On November 15, 2016, the Company entered into agreement No. 001/KB/WKR-KSO/XI/2016 with KSO Waskita Triniti related to the acquisition of five units' office space unit Brooklyn from KSO Waskita Triniti amounting to Rp20,816,327,272. The maturity date of debt is on December 28, 2019 with installment payment method.*

**Agreement with PT Dafam Hotel Management**

*On March 24, 2016, the Company entered into agreement No. 2 with PT Dafam Hotel Management (the "Operator"). Based on agreement, PT Dafam Hotel Management responsible as operator Hotel Dafam Teraskita owned by the Company.*

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

*The period of the agreement is 10 (ten) years since the signing date of this agreement and could be renewed if agreed upon by both parties at least 90 working days before the expiration date.*

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

1. *Technical Assistant Fee* amounting to Rp 600,000,000 which has been paid on May 26, 2015.
2. *Base fee of 2% for first year and 2.5% for following years from of Total Operating Revenue.*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

3. Incentive Fee berdasarkan tinggi rendahnya Gross Operating Profit (GOP).
  - a. 0% dari GOP apabila GOP kurang dari 35% dari Pendapatan Hotel Total
  - b. 5% dari GOP apabila GOP lebih dari 35% dan kurang dari atau sama dengan 45% dari Pendapatan Hotel Total
  - c. 7% dari GOP apabila GOP lebih dari 45% dari Pendapatan Hotel Total
4. Sales and Marketing Fee adalah 1% dari pendapatan kotor kamar per bulan.

**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 5.453m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Senopati Dalam RT 02/RW 03, kelurahan Senayan, kecamatan Kebayoran Baru. 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 51% dan PT Asiana Senopati sebesar 49%, dengan modal awal sebesar Rp603.345.343.137.

**Perjanjian pengaturan bersama - PT Perintis Triniti Properti**

Pada tanggal 26 Mei 2015, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian KSO No. 166 dengan PT Perintis Triniti Properti dan PT Perintis Trusmi Properti dalam rangka pengembangan tanah seluas 5.000m<sup>2</sup> 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 Triniti Properti sebesar 39,2%, dan PT Perintis Trusmi Properti sebesar 20% dengan modal awal sebesar Rp 125.000.000.000.

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 more than 35% and less than or equivalent with 45% of Total Revenue Hotel
  - c. 7% of GOP if GOP more than 45% of Total Revenue Hotel
4. Sales and Marketing Fee are 1% of Gross Revenue Room per month.

**Joint arrangement agreement - PT Asiana Senopati**

On June 25, 2015 the Company entered into joint venture agreement No. 40 with PT Asiana Senopati in order to develop 5,453m<sup>2</sup> land areas at Jalan Senopati Dalam RT 02/RW 03, Senayan, Kebayoran Baru. The agreement terminates when the execution of the joint venture's project work has been complete demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and joint venture, as well as all rights and obligations between the joint venture and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the joint venture has been fulfilled without arising any obligation.

The composition of shareholders consists of the Company at 51% and PT Asiana Senopati at 49%, with an initial capital of Rp603,345,343,137.

**Joint arrangement agreement - PT Perintis Triniti Properti**

On May 26, 2015 the Company entered into joint venture agreement No. 166 with PT Perintis Triniti Properti dan PT Perintis Trusmi Properti in order to develop 5,000m<sup>2</sup> land areas at Jalan Sutera Boulevard, Alam Sutera, Tangerang. The agreement terminates when the execution of the joint venture's project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and joint venture, as well as all rights and obligations between the joint venture and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the joint venture has been fulfilled without arising any obligation.

The composition of shareholders consists of the Company at 40.8%, PT Perintis Properti Triniti at 39.2%, and PT Perintis Trusmi Properti at 20% with an initial capital of Rp 125,000,000,000.

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

Pada tanggal 30 Oktober 2015, terdapat pembaharuan perjanjian KSO Waskita Triniti II. Disepakati bahwa posisi PT Waskita Triniti Properti digantikan oleh PT Sirius Terang Cemerlang. Seluruh hak dan kewajiban PT Waskita Triniti Properti dialihkan kepada PT Sirius Terang Cemerlang.

Berdasarkan Akta No.9 tanggal 3 Oktober 2016, terdapat perubahan perjanjian KSO Waskita Triniti 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.

**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 34.089m<sup>2</sup> yang terletak di Segi 8 Darmo Jalan Raya Darmo Permai III, Surabaya Barat. 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 51%, PT Darmo Permai sebesar 49% dengan modal awal sebesar Rp426.112.500.000.

**Perjanjian pengaturan bersama - PT Dalawa Paralia Lepang**

Pada tanggal 5 Mei 2015, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian KSO No. 2 dengan PT Dalawa Paralia Lepang dalam rangka pengembangan tanah seluas 29.020m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Gelgel, Kabupaten Klungkung, Bali. 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.

*In October 30, 2015, there is a renewal of the KSO Waskita Triniti II agreement. It was agreed that the position PT Waskita Triniti Properti replaced by PT Sirius Terang Cemerlang. All rights and obligations of PT Waskita Triniti 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 Triniti 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.*

**Joint arrangement agreement - PT Darmo Permai**

*As of May 21, 2014, the Company entered into joint venture agreement No. 6 with PT Darmo Permai in order to develop 34,089m<sup>2</sup> land areas at Segi 8 Darmo Jalan Raya Darmo Permai III, Surabaya Barat. The agreement terminates when the execution of the joint venture's project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and joint venture, as well as all rights and obligations between the joint venture and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the joint venture 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 Lepang**

*As of May 5, 2015, the Company entered into joint venture agreement No. 2 with PT Dalawa Paralia Lepang in order to develop 29,020m<sup>2</sup> land areas at Kelurahan Gelgel, Kabupaten Klungkung, Bali. The agreement terminates when the execution of the joint venture's project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and joint venture, as well as all rights and obligations between the joint venture and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the joint venture has been fulfilled without arising any obligation.*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**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 m<sup>2</sup> di Pejaten Barat, Jakarta Selatan. 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 di dalam KSO Waskita Ekatama terdiri dari Perusahaan sebesar 60%, GJE sebesar 40% dengan modal awal sebesar Rp331.000.000.000.

**Perjanjian pengaturan bersama - PT Rajawali Nusantara Indonesia (RNI)**

Pada tanggal 10 Oktober 2016, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian KSO No. 2079 dengan RNI dalam rangka pengembangan tanah seluas 7.025m<sup>2</sup> di Jalan MT. Haryono Kav 12-13, Jakarta Timur. Jangka waktu operasi berlaku selama 48 bulan dan perjanjian ini berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikannya telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan kontraktor dan KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO dengan pembeli, pihak ketiga, Instansi Pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban.

Komposisi penyertaan modal di dalam KSO RNI – Waskita terdiri dari RNI berupa tanah seluas 7.052m<sup>2</sup>, dan Perusahaan berupa modal kerja sebesar Rp361.912.928.457.

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

**Perjanjian Dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero)**

Pada tanggal 30 November 2017, Perusahaan menandatangani perjanjian Kerja Sama Usaha (KSU) dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) No. 007/P.WKR/2017 terkait dengan *Transit Development Orientation Project* di Bogor. Kedua belah pihak secara bersama-sama sepakat untuk melakukan kerjasama terkait dengan pemanfaatan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di kawasan stasiun Bogor. Perjanjian ini berakhir pada November 2070.

**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 m<sup>2</sup> at Pejaten Barat, Jakarta Selatan. The agreement terminates when the execution of the joint venture's project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and joint venture, as well as all rights and obligations between the joint venture and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the joint venture has been fulfilled without arising any obligation.*

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

**Joint arrangement agreement - PT Rajawali Nusantara Indonesia (RNI)**

*As of October 10, 2016, the Company entered into joint venture agreement No. 2079 with RNI in order to develop 7,025m<sup>2</sup> 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 joint venture's project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and joint venture, as well as all rights and obligations between the joint venture and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the joint venture has been fulfilled without arising any obligation.*

*The composition of the capital investment in the KSO RNI - Waskita consists of RNI with land areas of 7,052m<sup>2</sup> and the Company with initial capital of Rp361,912,928,457.*

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

**Agreement with PT Kereta Api Indonesia (Persero)**

*On November 30, 2017, the Company entered into agreement with PT Kereta Api Indonesia (Persero) No. 007/P.WKR/2017 related to *Transit Development Orientation Project* in Bogor. Both of parties agreed develop the utilization of land owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in Bogor station area. This agreement will be due on November 2070.*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**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.

**35. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO  
KEUANGAN DAN RISIKO MODAL**

Dalam pengelolaan keuangan, Perusahaan telah melakukan analisa risiko terhadap persaingan dan ketidakpastian yang dapat berpengaruh pada aset keuangan dan liabilitas keuangan sebagai berikut:

**a. Kategori dan Kelas Instrumen Keuangan**

	Aset Keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Financial assets measured at Amortized Cost</i>	Liabilitas Keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Financial liabilities measured at Amortized Cost</i>	
	Rp	Rp	
<b>31 Desember 2020</b>			<i>December 31, 2020</i>
Aset Keuangan Lancar			<i>Current Financial Assets</i>
Kas dan Setara Kas	92.471.221.659	--	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	8.476.818.229	--	<i>Advances and Prepayments</i>
Piutang Usaha	25.293.528.369		<i>Trade Accounts Receivable</i>
Piutang Lain-lain	478.054.409.608		<i>Other Accounts Receivable</i>
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			<i>Current Financial Liabilities</i>
Utang Usaha		785.622.024.103	<i>Trade Accounts Payable</i>
Utang Lain-lain		15.403.740.086	<i>Other Payable</i>
Utang Kepada Pemegang Saham	--	15.746.514.022	<i>Loan From Shareholder</i>
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	--	5.458.201.695	<i>Accrued Expense</i>
Uang Muka Penjualan dan Pendapatan			<i>Advance from Customers and Unearned Revenue Realized Within One Year</i>
Diterima Di Muka Bagian Yang Direalisis			
Dalam Satu Tahun	--	386.230.678.196	
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang			<i>Non-Current Financial Liabilities</i>
Utang Bank Jangka Panjang	--	801.531.595.788	<i>Long Term Bank Loan</i>
<b>Jumlah</b>	<b>604.295.977.865</b>	<b>2.009.992.753.890</b>	<b>Total</b>
		Liabilitas Keuangan Liabilitas pada Biaya Perolehan <i>Diamortisasi/ Liabilities and Amortised Cost</i>	
	Rp	Rp	
<b>31 Desember 2019</b>			<i>December 31, 2019</i>
Aset Keuangan Lancar			<i>Current Financial Assets</i>
Kas dan Setara Kas	207.028.814.250	--	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	6.353.208.617	--	<i>Advances and Prepayments</i>
Piutang Usaha	138.786.018.441		<i>Trade Accounts Receivable</i>
Piutang Lain-lain	465.945.423.812		<i>Other Accounts Receivable</i>
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			<i>Current Financial Liabilities</i>
Utang Usaha		895.264.462.918	<i>Trade Accounts Payable</i>
Utang Lain-lain		16.708.758.024	<i>Other Payable</i>
Utang Kepada Pemegang Saham	--	41.332.650.017	<i>Loan From Shareholder</i>
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	--	4.824.431.395	<i>Accrued Expense</i>
Uang Muka Penjualan dan Pendapatan			<i>Advance from Customers and Unearned Revenue Realized Within One Year</i>
Diterima Di Muka Bagian Yang Direalisis			
Dalam Satu Tahun	--	57.116.382.635	
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang			<i>Non-Current Financial Liabilities</i>
Utang Bank Jangka Panjang	--	355.973.000.000	<i>Long Term Bank Loan</i>
<b>Jumlah</b>	<b>818.113.465.120</b>	<b>1.371.219.684.989</b>	<b>Total</b>

**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 until the completion of development and Buy and Sell Deed signed between both of sides.

**35. FINANCIAL INSTRUMENT, FINANCIAL RISK  
AND CAPITAL RISK MANAGEMENT**

In financial management, the Company has conduct risk analysis on competitor and uncertainties that could affect the financial assets and financial liabilities as follows:

**a. Categories and Classes of Financial Instruments**

	Pinjaman yang diberikan dan piutang/ Loans and receivable	Liabilitas Keuangan Liabilitas pada Biaya Perolehan <i>Diamortisasi/ Liabilities and Amortised Cost</i>	
	Rp	Rp	
<b>31 Desember 2019</b>			<i>December 31, 2019</i>
Aset Keuangan Lancar			<i>Current Financial Assets</i>
Kas dan Setara Kas	207.028.814.250	--	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	6.353.208.617	--	<i>Advances and Prepayments</i>
Piutang Usaha	138.786.018.441		<i>Trade Accounts Receivable</i>
Piutang Lain-lain	465.945.423.812		<i>Other Accounts Receivable</i>
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			<i>Current Financial Liabilities</i>
Utang Usaha		895.264.462.918	<i>Trade Accounts Payable</i>
Utang Lain-lain		16.708.758.024	<i>Other Payable</i>
Utang Kepada Pemegang Saham	--	41.332.650.017	<i>Loan From Shareholder</i>
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	--	4.824.431.395	<i>Accrued Expense</i>
Uang Muka Penjualan dan Pendapatan			<i>Advance from Customers and Unearned Revenue Realized Within One Year</i>
Diterima Di Muka Bagian Yang Direalisis			
Dalam Satu Tahun	--	57.116.382.635	
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang			<i>Non-Current Financial Liabilities</i>
Utang Bank Jangka Panjang	--	355.973.000.000	<i>Long Term Bank Loan</i>
<b>Jumlah</b>	<b>818.113.465.120</b>	<b>1.371.219.684.989</b>	<b>Total</b>

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

**b. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan**

Bisnis Perusahaan mencakup aktivitas pengambilan risiko dengan sasaran tertentu dengan pengelolaan yang profesional. Fungsi utama dari manajemen risiko Perusahaan adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko. Perusahaan secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktik pasar terbaik.

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

Tujuan Perusahaan dalam mengelola risiko keuangan adalah untuk mencapai keseimbangan yang sesuai antara risiko dan tingkat pengembalian serta meminimalisasi potensi efek memburuknya kinerja keuangan Perusahaan.

Dalam pengelolaan keuangan, Perusahaan melakukan analisa risiko terkait pengelolaan resiko seperti risiko tingkat suku bunga, risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko modal antara lain adalah sebagai berikut:

**i. Manajemen risiko tingkat suku bunga**

Risiko tingkat bunga arus kas adalah risiko dimana arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar.

Eksposur yang ada saat ini terutama berasal dari utang lain-lain pihak berelasi yang digunakan untuk modal kerja. Kebijakan yang diambil oleh manajemen dalam mengantisipasi risiko suku bunga yaitu dengan mengevaluasi secara periodik perbandingan suku bunga tetap terhadap suku bunga mengambang sejalan dengan perubahan suku bunga yang relevan di pasar.

**ii. Manajemen risiko kredit**

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Perusahaan.

**b. Financial risk management objectives and policies**

The Company's business includes risk-taking activities with specific objectives with professional management. The main function of the Company's risk management is to identify all key risks, measure these risks and manage risk positions. The Company regularly reviews policies and risk management system to adjust to changes in markets, products and best market practices.

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

The purpose of the Company in managing financial risks is to achieve an appropriate balance between risk and returns and minimize potential adverse effects of the Company's financial performance.

In financial management, the Company has conducted risk analysis related to risk management such as interest rate risk, credit risk, liquidity risk and capital risk, among others, as follows:

**i. Interest rate risk management**

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

Current exposure is mainly derived from other payables from related party used for working capital and investment. Policy taken by management in anticipation to interest rate risk is by evaluating periodically the ratio of fixed rate to a floating interest rate aligned with the changes in interest rates that are relevant within the market

**ii. Credit risk management**

Credit risk refers to the risk that a counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Company.

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

Risiko kredit Perusahaan terutama melekat pada rekening bank, piutang usaha dan piutang lain-lain. Perusahaan menempatkan saldo bank pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Piutang usaha dan piutang lain dilakukan dengan pihak ketiga terpercaya dan pihak berelasi. Eksposur Perusahaan dan *counterparties* dimonitor secara terus menerus dan nilai agregat transaksi terkait tersebar di antara *counterparties* yang telah disetujui.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian penurunan mencerminkan eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit.

**ii. Manajemen risiko likuiditas**

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada Dewan Direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Perusahaan. Perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan dan fasilitas bank.

Perusahaan memelihara kecukupan dana untuk membayai kebutuhan modal kerja yang berkelangsungan, dimana dana tersebut disimpan di kas dan setara kas dan dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel.

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan non-derivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Perusahaan. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Perusahaan dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Perusahaan mungkin akan diminta untuk membayar.

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

*The Company's credit risk is primarily attributable to its cash in banks, trade and other accounts receivables. The Company places its bank balances with credit worthy financial institutions. Trade and other accounts receivables are entered with respected and credit worthy third parties and related parties. The Company's exposures and its counterparties are continuously monitored and the aggregate value of transactions concluded is spread amongst approved counterparties.*

*The carrying amount of financial assets recorded in the financial statements, net of any allowance for impairment losses represents the Company's exposure to credit risk.*

**ii. Liquidity risk management**

*The ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Board of Directors, who has established an appropriate liquidity risk management framework for the management of the Company's short, medium and long-term funding and liquidity management requirements. The Company manages liquidity risk by maintaining adequate reserves and banking facilities.*

*The Company maintains sufficient funds to finance its ongoing working capital requirements, whereas the funds are placed in cash and cash equivalents and fund for replacement of hotel's furniture and fixtures*

*The following tables detail the Company's remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Company can be required to pay. The tables include both interest and principal cash flows. To the extent that interest flows are floating rate, the undiscounted amount is derived from interest rate curves at the end of the reporting period. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Company may be required to pay.*

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

Tingkat bunga efektif/rata-rata terimbang/ Weighted average effective interest rate	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	1-3 bulan/ 1-3 months	3 bulan - 1 tahun/ 3 months to 1 year	1-5 tahun 1-5 years	Dilatas 5 tahun/ 5+ years	Jumlah/ Total	December 31 2020
<b>31 Desember 2020</b>							
Aset Keuangan Lancar Tanpa Bunga							
Kas	683.001.651	-	-	-	-	683.001.651	Current Financial Assets Non-Interest Bearing
Piutang Usaha Pihak Berelasi	-	-	-	-	-	-	Cash and Cash Equivalents Trade Accounts Receivable Related Parties
Pihak Ketiga	22.764.175.532	1.264.676.418	1.264.676.418	-	-	25.293.528.368	Third Parties
Piutang Lain-lain Pihak Ketiga	183.332.645.765	95.610.881.922	71.708.161.441	23.902.720.480	-	374.554.409.608	Other Accounts Receivable Related Parties Advances and Prepayments
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka Instrumen Suku Bunga	-	-	-	-	-	-	Variable Interest Rate Instruments Other Accounts Receivable
Piutang Lain-lain Pihak Berelasi	9.50%	-	-	188.887.500.000	-	188.887.500.000	Related Parties Cash in Bank
Kas di Bank	1.50% - 8.75%	68.263.675.067	-	-	-	68.263.675.067	Time Deposits
Deposito Berjangka	5.50% - 8.00%	-	26.000.000.000	-	-	26.000.000.000	Total
<b>Jumlah</b>	<b>275.043.498.015</b>	<b>122.875.558.340</b>	<b>72.972.837.859</b>	<b>212.790.220.480</b>	<b>-</b>	<b>683.682.114.634</b>	
<b>31 Desember 2019</b>							
Aset Keuangan Lancar Tanpa Bunga							
Kas	358.024.549	-	-	-	-	358.024.549	Current Financial Assets Non-Interest Bearing
Piutang Usaha Pihak Berelasi	-	-	-	-	-	-	Cash and Cash Equivalents Trade Accounts Receivable Related Parties
Pihak Ketiga	124.907.416.597	6.939.300.922	6.939.300.922	-	-	138.786.018.441	Third Parties
Piutang Lain-lain Pihak Ketiga	243.567.254.287	93.189.084.762	69.891.813.572	23.297.271.191	-	429.945.423.812	Other Accounts Receivable Related Parties Advances and Prepayments
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka Instrumen Suku Bunga	-	-	6.035.548.186	317.660.431	-	6.353.209.617	Variable Interest Rate Instruments Other Accounts Receivable
Piutang Lain-lain Pihak Berelasi	9.50%	-	-	65.700.000.000	-	65.700.000.000	Related Parties Cash in Bank
Kas di Bank	1.50% - 8.75%	87.210.469.126	-	-	-	87.210.469.126	Time Deposits
Deposito Berjangka	5.50% - 8.00%	-	121.505.000.000	-	-	121.505.000.000	Total
<b>Jumlah</b>	<b>456.043.164.559</b>	<b>221.633.385.684</b>	<b>82.866.662.680</b>	<b>89.314.931.622</b>	<b>-</b>	<b>849.858.144.545</b>	
<b>31 Desember 2020</b>							
Tanpa Bunga							
Utang Usaha Pihak Berelasi	-	-	452.886.744.072	-	-	452.886.744.072	December 31 2020 Non-Interest Bearing Trade Accounts Payable Related Parties
Pihak Ketiga	-	-	852.959.333.862	-	-	852.959.333.862	Third Parties Other Payable
Utang Lain-lain Pihak Berelasi	-	-	17.722.895	-	-	17.722.895	Related Parties Third Parties Accrued Expense
Pihak Ketiga	-	-	15.386.017.191	-	-	15.386.017.191	Variable Interest Rate Instruments Long Term Bank Loan Loan From Shareholder
Biaya Yang Masih Harus Dibayar Instrumen Suku Bunga	-	-	-	-	-	-	Total
Utang Bank Jangka Panjang	9.50%	-	-	879.531.595.788	-	879.531.595.788	
Utang Kepada Pemegang Saham	9.50%	-	-	-	-	-	
<b>Jumlah</b>			<b>1.321.249.818.020</b>	<b>879.531.595.788</b>	<b>-</b>	<b>2.200.781.413.808</b>	
<b>31 Desember 2019</b>							
Tanpa Bunga							
Utang Usaha Pihak Berelasi	-	-	553.770.103.230	-	-	553.770.103.230	December 31 2019 Non-Interest Bearing Trade Accounts Payable Related Parties
Pihak Ketiga	-	-	342.900.969.688	-	-	342.900.969.688	Third Parties Other Payable
Utang Lain-lain Pihak Berelasi	-	-	17.722.895	-	-	17.722.895	Related Parties Third Parties Accrued Expense
Pihak Ketiga	-	-	16.691.035.129	-	-	16.691.035.129	Variable Interest Rate Instruments Long Term Bank Loan Loan From Shareholder
Biaya Yang Masih Harus Dibayar Instrumen Suku Bunga	-	4.824.431.395	-	-	-	4.824.431.395	Total
Utang Bank Jangka Panjang	9.50%	-	-	355.973.000.000	-	355.973.000.000	
Utang Kepada Pemegang Saham	9.50%	-	41.332.650.017	-	-	41.332.650.017	
<b>Jumlah</b>		<b>4.824.431.395</b>	<b>954.712.480.959</b>	<b>355.973.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.315.509.912.354</b>	

**c. Manajemen Resiko Modal**

Tujuan dari Perusahaan dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan entitas dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga entitas dapat tetap memberikan hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya, dan untuk memberikan imbal hasil yang memadai kepada pemegang saham dengan menentukan harga produk dan jasa yang sepadan dengan tingkat risiko.

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

**c. Capital Risk Management**

The purpose of the Company in managing capital is to protect the ability of the entity in maintaining business continuity, so entity can still deliver results for shareholders and benefits for other stakeholders, and to provide adequate returns to shareholders by pricing products and services that are commensurate with the level of risk.

The Company set a number of capital in proportion to the risk. The Company manage its capital structure and makes adjustments taking into account changes in economic conditions and risk characteristics of the underlying asset.

**PT WASKITA KARYA REALTY  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2020 DAN 2019  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2020 AND 2019  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED  
(Continued)**

Rasio utang terhadap modal yang disesuaikan pada 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

*Debt ratio to capital as of December 31, 2020 and 2019 are as follows:*

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
	Rp	Rp	
Liabilitas Keuangan			<i>Floating Liabilities</i>
Suku Bunga Mengambang	871.531.595.788	355.973.000.000	<i>Floating Interest Rate</i>
Total Liabilitas	2.426.889.725.469	1.882.239.349.992	<i>Total Liabilities</i>
Dikurangi : Kas dan Setara Kas	92.471.221.659	207.028.814.250	<i>Deduct : Cash and Cash Equivalent</i>
Aset Bersih	<b>3.205.950.099.598</b>	<b>2.031.183.535.742</b>	<i>Inbreng Assets</i>
Total Ekuitas	<b>2.864.635.768.188</b>	<b>3.168.087.650.993</b>	<i>Total Equity</i>
Rasio Utang Terhadap Modal	84,72%	59,41%	<i>Debt to Equity Ratio</i>

**d. Pengukuran Nilai Wajar**

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan amortisasi

Manajemen menganggap bahwa nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diakui dalam laporan keuangan mendekati nilai wajarnya karena memiliki jatuh tempo yang singkat.

Pengukuran nilai wajar diakui dalam laporan posisi keuangan

Properti investasi dicatat menggunakan nilai wajar (Catatan 15) menggunakan nilai tercatat dan nilai wajar yang dianalisis berasal dari harga pasar saat ini untuk aset yang identik, yang termasuk dalam level 1. Tidak ada perbedaan signifikan antara nilai tercatat dengan nilai wajar dalam laporan keuangan di tahun 2020 dan 2019.

**36. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan dari halaman 1 sampai 58 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 22 Maret 2021.

**d. Fair Value Measurement**

Fair value of financial instruments carried at amortized cost

Management considers that the carrying amounts of financial assets and financial liabilities measured at amortized cost in the financial statements approximate their fair values because of short-term maturities.

Fair value measurements recognised in the statement of financial position

Investment properties carried at fair value (Note 15) using the carrying amounts and fair values for analysis are those derived from current market price for identical assets, which belongs to level 1. There is no significant difference between the carrying amounts and fair value in the financial statements in 2020 and 2019, respectively.

**36. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF FINANCIAL STATEMENTS**

The preparation and fair presentation of the financial statements on pages 1 to 58 were the responsibilities of the management, and were approved by the Directors and authorized for issue on March 22, 2021.