

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK**

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
serta untuk tahun-tahun yang berakhir
pada tanggal tersebut

DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

**PT WASKITA KARYA REALTY AND ITS
SUBSIDIARIES**

*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/ DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS ENDED*

AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT



Daftar Isi	Halaman/ Pages	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		Director's Statement Letter
Laporan Auditor Independen		Independent Auditor's Report
Laporan Keuangan Konsolidasian Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 1 Januari 2020/31 Desember 2019 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut		Consolidated of Financial Statements As Of December 31, 2021, 2020 and January 1, 2020/ December 31, 2019 and for The Years Ended
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	2	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasia	4	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 - 94	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAKNYA
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN
1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS OF
PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020 AND
JANUARY 1, 2020/ DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS ENDED**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Eri Prananto	Name
Alamat Kantor : Waskita Rajawali Tower Lt.6	Office Address
	Jl. Let. M.T. Haryono Kav. 12-13
	Cawang Jakarta 13330
Alamat Domisili sesuai KTP : Puspita Loka Blok AE/20 BSD	Domicile as Stated in ID Card
	Kel. Lengkong Gudang Kec. Serpong,
	Tangerang Selatan
Nomor Telepon : (021)-8508548	Phone Number
Jabatan : Direktur Utama/ President Director	Position
Nama : Darmanta	Name
Alamat Kantor : Waskita Rajawali Tower Lt.6	Office Address
	Jl. Let. M.T. Haryono Kav. 12-13
	Cawang Jakarta 13330
Alamat Domisili sesuai KTP : Kuwangan, RT 002 RW 005, Borongan,	Domicile as Stated in ID Card
Nomor Telepon : Polanharto, Klaten, Jawa Tengah	Phone Number
Jabatan : (021)-8508548	Position
	Direktur Keuangan, Sumber Daya Manusia,
	dan Manajemen Risiko/ Finance, HCM,
	and Risk Management Director

menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Waskita Karya Realty dan Entitas Anaknya;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Waskita Karya Realty dan Entitas Anaknya telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. Semua informasi dalam laporan Keuangan konsolidasian PT Waskita Karya Realty dan Entitas Anaknya telah dimuat secara lengkap dan benar;
4. Laporan keuangan konsolidasian PT Waskita Karya Realty dan Entitas Anaknya tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan
5. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal PT Waskita Karya Realty dan Entitas Anaknya.

declare that:

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



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



Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement is made truthfully.

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


Eri Prananto
Direktur Utama/President Director


Darmanta
Direktur Keuangan, Sumber Daya Manusia, dan
Manajemen Risiko / Finance, HCM, and Risk
Management Director

Jakarta, 5 Mei 2022/May 5, 2022



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

wwww.waskitarealty.co.id

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 00649/2.1051/AU.1/03/0561-1/1/V/2022

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT WASKITA KARYA REALTY

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Waskita Karya Realty ("Perusahaan") dan Entitas Anaknya terlampir (secara kolektif disebut sebagai "Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2021, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi yang signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

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 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 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.

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.

Independent Auditor's Report

Report No. 00649/2.1051/AU.1/03/0561-1/1/V/2022

*The Shareholders, Boards of Commissioners and Directors
PT WASKITA KARYA REALTY*

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Waskita Karya Realty (the "Company") and its Subsidiaries (collectively referred to as the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2021, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's responsibility for the consolidated financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these 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 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 these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether such consolidated financial statements are free from material misstatement.

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 auditor considers 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.

The original report included herein is in the Indonesian language.

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 2021, serta kinerja keuangan dan arus kas mereka, untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal lain

Laporan keuangan konsolidasian PT Waskita Karya Realty dan Entitas Anaknya terlampir pada tanggal 31 Desember 2020 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan pada tanggal 1 Januari 2020/31 Desember 2019, yang disajikan sebagai angka pembanding terhadap laporan keuangan 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sebelum penyesuaian dan reklasifikasi seperti yang dijelaskan dalam Catatan 40 atas laporan keuangan, telah diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan konsolidasian tersebut pada tanggal 22 Maret 2021.

Sebagai bagian dari audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Waskita Karya Realty dan Entitas Anaknya tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, kami juga mengaudit penyesuaian dan reklasifikasi yang dijelaskan pada Catatan 40 yang diterapkan untuk menyajikan kembali laporan keuangan tanggal 31 Desember 2020 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan pada tanggal 1 Januari 2020/31 Desember 2019. Menurut opini kami, penyesuaian dan reklasifikasi tersebut sudah tepat dan telah diterapkan dengan tepat. Kami tidak ditugasi untuk mengaudit, mereview, atau menerapkan prosedur apapun atas laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan pada tanggal 1 Januari 2020/31 Desember 2019 selain yang berkaitan dengan penyesuaian dan reklasifikasi tersebut dan, oleh karena itu, kami tidak menyatakan opini maupun bentuk asurans lainnya atas laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan pada tanggal 1 Januari 2020/31 Desember 2019 secara keseluruhan.

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, 2021, and their financial performances and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Other matter

The accompanying consolidated financial statements of PT Waskita Karya Realty and its Subsidiaries as of December 31, 2020 and for the year then ended, and as of January 1, 2020/December 31, 2019, which are presented as corresponding figures to the financial statements as of December 31, 2021 and for the year then ended, before the adjustments and reclassifications described in Note 40 to the financial statements, have been audited by other independent auditors who expressed an unmodified opinion on such consolidated financial statements on March 22, 2021.

As part of our audit of the consolidated financial statements of PT Waskita Karya Realty and its Subsidiaries as of December 31, 2021 and for the year then ended, we also audited the adjustments and reclassifications described in Note 40 that were applied to restate the consolidated financial statements as of December 31, 2020 and for the year then ended, and as of January 1, 2020/December 31, 2019. In our opinion, such adjustments and reclassifications are appropriate and have been properly applied. We were not engaged to audit, review, or apply any procedures to the consolidated financial statements as of December 31, 2020 and for the year then ended, and as of January 1, 2020/December 31, 2019 other than with respect to such adjustments and reclassifications and, accordingly, we do not express an opinion or any other form of assurance on the consolidated financial statements as of December 31, 2020 and for the year then ended, and as of January 1, 2020/December 31, 2019 taken as a whole.

Kosasih, Nurdyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan



Henri Arifian

Izin Akuntan Publik/ Public Accountant License No. AP.0561
5 Mei 2022/ May 5, 2022



**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020

Dan 1 Januari 2020/ 31 Desember 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS
OF FINANCIAL POSITION**

December 31, 2021, 2020, And

January 1, 2020/ December 31, 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Catatan/ Notes			1 Januari/ January 1, 2020/	
	2021 Rp	2020 ^{a)} Rp	31 Desember/ December 31, 2019 ^{a)} Rp	
ASET				
ASSETS				
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan Setara Kas	5	100.281.628.682	92.471.221.659	Cash and Cash Equivalents
Dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	5	2.044.679.425	2.475.455.059	Fund for Replacement of Hotel's Furniture and Fixtures
Piutang Usaha				Accounts Receivable
Pihak Ketiga	6	40.751.316.063	25.293.528.369	Third Parties
Piutang Lain-lain				Other Receivable
Pihak Berelasi	7, 36	538.542.119.215	467.621.796.702	Related Parties
Pihak Ketiga	7	11.753.390.855	10.432.612.906	Third Parties
Biaya Dibayar di Muka	9	5.192.364.760	5.186.395.598	Prepayments
Uang Muka	8	7.245.885.467	3.290.422.631	Advances
Pajak Dibayar di Muka	10	99.058.104.137	132.610.400.605	Prepaid Taxes
Persediaan Aset Real Estat	13	2.847.856.654.213	2.398.505.425.370	Real Estate Assets Inventories
Persediaan Hotel	11	5.009.661.168	2.660.888.272	Hotel Inventories
Jumlah Aset Lancar		3.657.735.803.985	3.140.548.147.171	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar				Non-current Assets
Investasi Pada Ventura Bersama	12	812.282.565.501	802.409.023.621	Investment in Joint Ventures
Persediaan Real Estat dalam Pengembangan	13	380.446.720.912	361.114.247.588	Real Estate Assets Inventories for Development
Investasi Pada Entitas Asosiasi	14	15.944.464.191	15.873.138.272	Investment in Associate
Aset Sewa Guna Usaha - bersih		4.114.454.999	4.223.717.452	Leased Asset - Net of Accumulated Property, Plant and Equipment - Net
Aset Tetap - bersih	15	258.083.849.592	233.851.451.997	Advances for Purchase of Land
Uang Muka	8	--	145.816.000.000	Investment Properties
Properti Investasi	16	317.540.434.514	486.111.735.860	Other Assets
Aset Lain-lain	17	209.967.344.200	14.789.634.663	
Jumlah Aset Tidak Lancar		1.998.379.833.909	2.064.188.949.453	Total Non-current Assets
JUMLAH ASET		5.656.115.637.894	5.204.737.096.624	TOTAL ASSETS

*) Disajikan kembali di Catatan 40

*) As restated in Note 40.

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020

Dan 1 Januari 2020/ 31 Desember 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS
OF FINANCIAL POSITION**

December 31, 2021, 2020, And

January 1, 2020/ December 31, 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Catatan/ Notes			1 Januari/ January 1, 2020/	
	2021	2020 ^{a)}	31 Desember/ December 31, 2019 ^{b)}	Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS				
Liabilitas Jangka Pendek				LIABILITIES AND EQUITY
Utang Bank Jangka Pendek	18	275.000.000.000	-	Current Liabilities
Utang Pajak	10	11.378.834.116	22.377.555.484	Short-Term Bank Loan
Surat Utang Jangka Menengah	28	247.827.489.796	300.000.000.000	Taxes Payable
Utang Usaha				Medium Term Notes
Pihak Berelasi	19, 36	465.671.462.099	452.886.744.072	Accounts Payable
Pihak Ketiga	19	459.195.152.581	332.735.280.031	Related Parties
Utang Lain-lain				Third Parties
Pihak Berelasi	20	5.759.058.136	17.722.895	Other Payable
Pihak Ketiga	20, 36	28.689.684.868	15.386.017.191	Related Parties
Utang Kepada Pemegang Saham	21	16.043.087.242	15.746.514.022	Third Parties
Cadangan Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel	22	2.044.679.425	2.475.455.059	Loan From Shareholder
Uang Muka dari Pelanggan	23	304.648.435.257	386.230.678.196	Reserve for Replacement of Hotel's
Utang Lembaga Keuangan Non Bank				Furniture and Fixtures
Utang Bank Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Setahun	26	257.596.613.500	78.000.000.000	Advances from Customer
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	27	11.655.918.494	5.027.426.062	Loan to Financial Institution Non-Bank
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		2.085.510.415.514	1.610.883.393.012	Current Maturities of Long-Term Bank Loan
TOTAL LIABILITAS		2.829.069.286.097	2.426.889.725.470	Accrued Expense
EKUITAS				Total Current Liabilities
Modal Saham				Non-current Liabilities
Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham				Deferred Tax Liabilities
Modal Dasar				Lease Liabilities
3.000.000 lembar saham				Employee Benefit Liabilities
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				Medium Term Notes
2.317.291 lembar saham	29a	2.317.291.000.000	2.317.291.000.000	Long-Term Bank Loan
Tambahan Modal Disetor	29b	(12.635.686.335)	(12.635.686.335)	Total Non-current Liabilities
Saldo Laba				TOTAL LIABILITIES
Dicadangkan	29c	87.410.016.082	80.538.693.488	EQUITY
Belum Dicadangkan		3.099.742.823	4.303.358.426	Share Capital
Pendapatan Komprehensif Lainnya	29d	73.761.254.124	39.693.069.841	Rp1.000.000 par value per share
Jumlah Ekuitas Yang Dapat Diatribusikan Kepada				Authorized Capital
Pemilik Entitas Induk		2.468.926.326.694	2.429.190.435.420	3.000.000 shares of stock
Kepentingan Non Pengendali	30	358.120.025.105	348.656.935.734	Issued and Fully Paid
JUMLAH EKUITAS		2.827.046.351.799	2.777.847.371.154	2.317.291 shares of stock
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		5.656.115.637.896	5.204.737.096.624	Additional Paid In Capital
				Retained Earnings
				Appropriated
				Unappropriated
				Other Comprehensive Income
				Total Equity Atributable
				To Parent Entity
				Non-Controlling Interest
				TOTAL EQUITY
				TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

*) Disajikan kembali di Catatan 40

*) As restated in Note 40

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2021, 2020
Dan 1 Januari 2020/ 31 Desember 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
PROFIT AND LOSS
OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
December 31, 2021, 2020, And
January 1, 2020/ December 31, 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2021 Rp	2020*) Rp	
Pendapatan	31	300.430.738.019	477.412.359.548	Revenue
Beban Pokok Pendapatan	32	(250.479.251.233)	(421.072.132.391)	Cost of Revenues
LABA BRUTO		49.951.486.786	55.440.227.157	GROSS PROFIT
Beban Umum dan Administrasi	33	(62.362.771.438)	(59.923.294.907)	General and Administrative Expenses
Beban Lain-lain	35	(5.787.923.753)	(12.023.191.042)	Other Expenses
Pendapatan Lain-lain	34	17.473.415.726	10.847.519.222	Other Income
LABA (RUGI) USAHA		(725.792.679)	(5.658.739.570)	PROFIT (LOSS) FROM OPERATION
Bagian Laba Bersih Ventura Bersama	12	11.328.036.396	42.864.284.243	Equity in Net Income of Joint Venture
LABA SEBELUM PAJAK		10.602.243.717	37.205.544.673	PROFIT BEFORE TAX
Beban Pajak Penghasilan	10	(311.447.355)	(3.634.417.445)	Income Tax Expenses
LABA TAHUN BERJALAN		10.290.796.362	33.571.127.228	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti - Bersih	29d	127.948.000	362.172.409	Remeasurement of Defined Benefit Obligations - Net
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PADA TAHUN BERJALAN		10.418.744.362	33.933.299.637	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT ATTRIBUTABLE TO :
Pemilik Entitas Induk		5.667.706.991	34.356.612.972	Owners of the Parent
Kepentingan Non-Pengendali	30	4.623.089.371	(785.485.744)	Non-Controlling Interest
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF		10.290.796.362	33.571.127.228	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA ENTITAS INDUK :		10.418.744.362	33.933.299.637	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO PARENT COMPANY :
LABA PER SAHAM				EARNINGS PER SHARE
Dasar		4.496	14.644	Basic

*) Disajikan kembali di Catatan 40

*) As restated in Note 40.

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

Tanggal 31 Desember 2021, 2020
Dan 1 Januari 2020/ 31 Desember 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED INTERIM STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**

December 31, 2021, 2020, And
January 1, 2020/ December 31, 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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>					
SALDO PER 1 JANUARI 2019 *)	2.301.766.000.000	(12.635.686.335)	41.920.721.064	263.200.588.062	377.658.861.348	39.217.396.596	194.869.169.160	2.900.875.740.769
Kepentingan Non-Pengendali	30	--	--	--	--	--	154.688.000.000	154.688.000.000
Setoran Modal		15.525.000.000	--	--	--	--	--	15.525.000.000
Cadangan Umum	29c	--	19.217.941.010	(19.217.941.010)	--	--	--	--
Penghasilan Komprehensif Lain		--	--	--	113.500.836	113.500.836	--	113.500.836
Dampak Penyajian Kembali PSAK		--	--	--	--	--	--	--
Laba Tahun Berjalan		--	--	97.000.157.070	97.000.157.070	--	(114.747.682)	96.885.409.388
SALDO PER 1 JANUARI 2020 *)	2.317.291.000.000	(12.635.686.335)	61.138.662.074	340.982.804.122	402.121.466.196	39.330.897.432	349.442.421.478	3.095.550.098.771
Kepentingan Non-Pengendali	30	--	--	--	--	--	--	--
Cadangan Umum	29c	--	19.400.031.414	(19.400.031.414)	--	--	--	--
Penghasilan Komprehensif Lain		--	--	--	--	362.172.409	--	362.172.409
Dampak Penyajian Kembali PSAK		--	--	(351.636.027.254)	(351.636.027.254)	--	--	(351.636.027.254)
Laba Tahun Berjalan		--	--	34.356.612.972	34.356.612.972	--	(785.485.744)	33.571.127.228
SALDO PER 31 DESEMBER 2020 *)	2.317.291.000.000	(12.635.686.335)	80.538.693.488	4.303.358.426	84.842.051.914	39.693.069.841	348.656.935.734	2.777.847.371.154
Kepentingan Non-Pengendali	30	--	--	--	--	--	4.840.000.000	4.840.000.000
Cadangan Umum	29c	--	6.871.322.594	(6.871.322.594)	--	--	--	--
Surplus Revaluation		--	--	--	--	33.940.236.283	--	33.940.236.283
Penghasilan Komprehensif Lain		--	--	--	--	127.948.000	--	127.948.000
Laba Tahun Berjalan		--	--	5.667.706.991	5.667.706.991	--	4.623.089.371	10.290.796.362
SALDO PER 31 DESEMBER 2021	2.317.291.000.000	(12.635.686.335)	87.410.016.082	3.099.742.823	90.509.758.905	73.761.254.124	358.120.025.105	2.827.046.351.799

*) Disajikan kembali di Catatan 40

*) As restated in Note 40

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK**
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir
31 Desember 2021 dan 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES**
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW
For the Year Ended
December 31, 2021 and 2020
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2021 Rp	2020*) Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan dari Pihak Pelanggan		297.470.768.652	157.305.153.752	CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari Bunga Deposito dan Jasa Giro		1.628.911.393	6.234.420.629	Receipt from Customers Interest Income from Bank Account and Time Deposit
Pengeluaran kepada Pemasok		(760.291.143.856)	(509.493.650.920)	Payment to Suppliers Payment for Taxes
Pembayaran Pajak		(7.365.678.744)	(26.966.695.958)	Receipt from VAT Restitution Payment to Employees
Penerimaan hasil restitusi PPN		49.597.858.679	114.057.260.911	
Pengeluaran kepada Karyawan		(38.373.975.219)	(38.133.826.538)	
Kas Bersih Digunakan Dari Aktivitas Operasi		(457.333.259.095)	(296.997.338.124)	Net Cash Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				
Penerimaan / (Pengeluaran) Investasi pada Ventura Bersama	12	(5.192.000.000)	(42.994.531.068)	CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan / (Pengeluaran) Properti Investasi	16	--	(83.938.519.746)	Receipt / (Payment) of Joint Ventures Acquisition / (Payments) of Investment Properties
Perolehan Aset Tetap	15	(4.432.319.950)	(946.850.462)	Acquisition of Property and Equipment
Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Investasi		(9.624.319.950)	(127.879.901.276)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				
Penerimaan Pinjaman Dari Pihak Berelasi		--	70.000.000.000	CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Setoran Entitas Non Pengendali		3.200.000.000	--	Proceeds of Loan From Related Party Proceeds From Non Controlling Interest
Penerimaan Pinjaman Bank	18	628.691.165.493	462.990.595.788	Proceeds From Bank Loan Payments of Bank Loan Principal and Interest
Pembayaran Pinjaman Bank Pokok dan Bunga Pinjaman		(105.078.500.000)	(93.932.000.000)	Payment of Loan From Related Party Proceeds from Financial Institution Non-Bank
Pembayaran Pinjaman Dari Pihak Berelasi		--	(100.000.000.000)	Payments of Loan to Financial Institution Non-Bank
Penerimaan Pinjaman Lembaga Keuangan Non-Bank	28	250.000.000.000	--	Net Cash Provided by Financing Activities
Pembayaran Pokok Pinjaman Lembaga Keuangan Non-Bank	28	(300.000.000.000)	(28.738.948.979)	
Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan		476.812.665.493	310.319.646.809	
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS				
KAS DAN SETARA KAS		9.855.086.448	(114.557.592.591)	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		92.471.221.659	207.028.814.250	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN		102.326.308.107	92.471.221.659	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

*) Disajikan kembali di Catatan 40

*) As restated in Note 40

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

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

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta No. 91 tanggal 20 Agustus 2021 dari Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H. M.Kn., Notaris di Jakarta, tentang pernyataan keputusan para pemegang saham. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.03-0440730 tanggal 26 Agustus 2021.

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

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

b. Entitas Anak

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

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 has been amended for several times, most recently by the notarial deed No. 91 on August 20, 2021 of notary Rosida Rajakgukguk-Siregar, S.H., M.Kn., about the statement of shareholders decision. Which has been approved by the Minister of Law and Human Rights through Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0440730 dated August 26, 2021.

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

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

b. Subsidiaries

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

Entitas Anak/ Subsidiary	Domicili/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of Business	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operation	Percentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Sebelum Eliminasi/ Before Elimination		Total Kepentingan Non-Pengendali/ Non-Controlling Ownership
					Jumlah Aset/ Total Assets Rp	Jumlah Laba (Rugi) Periodel/Tahun Berjalan/ Total Profit (Loss) for the Period/ Year Rp	
PT Waskita Firm Perkasa Reali PT Waskita Modern Reali	Pejaten, DKI Jakarta Cibitung, Jawa Barat	Properti/ Property Properti/ Property	2018 2018	60,00% 60,00%	1.183.592.447.524 419.131.068.814 1.602.723.516.338	15.580.591.843 (4.022.868.416) 11.557.723.427	195.659.361.027 162.460.684.078 358.120.025.105

Entitas Anak/ Subsidiary	Domicili/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of Business	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operation	Percentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Sebelum Eliminasi/ Before Elimination		Total Kepentingan Non-Pengendali/ Non-Controlling Ownership
					Jumlah Aset/ Total Assets Rp	Jumlah Laba (Rugi) Periodel/Tahun Berjalan/ Total Profit (Loss) for the Period/ Year Rp	
PT Waskita Firm Perkasa Reali PT Waskita Modern Reali	Pejaten, DKI Jakarta Cibitung, Jawa Barat	Properti/ Property Properti/ Property	2018 2018	60,00% 60,00%	925.777.806.542 398.396.285.685 1.324.174.092.227	429.913.028 (2.393.627.387) (1.963.714.359)	189.427.124.290 159.229.811.444 348.656.935.734

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

PT Waskita Fim Perkasa Reali (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.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta No. 1 tanggal 3 September 2021 dari Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.H, M.Kn., Notaris di Jakarta tentang pernyataan keputusan sirkuler Rapat Umum Pemegang Saham. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.03-0445177 tanggal 7 September 2021.

PT Waskita Modern Reali (WMRE)

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

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta No. 4 tanggal 17 September 2021 dari Nenden Nimatulhayah, Notaris di Kota Bekasi tentang persetujuan anggota Direksi dan Komisaris. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.03-0451396 tanggal 22 September 2022.

c. Bidang Usaha

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

PT Waskita Fim Perkasa Reali (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.

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 1 dated September 3, 2021 of Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.H, M.Kn., public Notary in Jakarta, regarding the approval of the members of the Board of Directors and Commissioners. This amendment was acknowledged by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0445177 dated September 7, 2021.

PT Waskita Modern Reali (WMRE)

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

The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 4 dated September 17, 2021 of Nenden Nimatulhayah, public Notary in Bekasi, regarding the approval of the members of the Board of Directors and Commissioners. This amendment was acknowledged by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0451396 dated on September 22, 2022.

c. The Scope of Business

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

d. Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan Komisaris dan Direksi ditetapkan berdasarkan akta No. 91 tanggal 20 Agustus 2021 dari Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H. M.Kn., yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0440730 tanggal 26 Agustus 2021.

2021		
Presiden Komisaris	:	Ir. I Ketut P. Senjaya Putra
Komisaris	:	Bane Raja Manalu
		Sukmawati Sukarno
		Ir. Luki Theta Handayani
Presiden Direktur	:	Eri Prananto
Direktur	:	Dimas Ricky W.A., S.E.
		Anak Agung Gede Oka
		Ghozy Perdana
		Ignatius Joko Herwanto

Jumlah remunerasi yang diterima oleh Dewan Komisaris dan Direksi pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp6.687.851.629 dan Rp6.044.129.452.

Jumlah karyawan Perusahaan 64 dan 135 karyawan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

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 2021

• 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:

d. Commissioners, Directors and Employees

The composition of Commissioners and Directors were based on Notarial Deed No. 91 dated August 20, 2021 of Rosida Rajagukguk-Siregar S.H. M.Kn., which has been approved from the Minister of Law and Human Rights in his Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0440730 dated August 26, 2021.

2020		
Ir. Bambang Rianto	:	President Commissioner
Bane Raja Manalu	:	Commissioners
Sukmawati Sukarno	:	
Drs. Wiranto	:	
Ir. Luki Theta Handayani	:	President Director
Dimas Ricky W.A., S.E.	:	Directors
Ir. Anak Agung Gede Oka	:	
Ir. Tri Hartanto	:	
Ir. Ignatius Joko Herwanto	:	

The total remuneration received the Board of Commissioners and Directors for the year 2021 and 2020 were amounted Rp6,687,851,629 and Rp6,044,129,452 respectively.

The Company had total number of employees are 64 and 135 as of December 31, 2021 and 2020.

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 ("IFAS") effective for the year beginning on or after January 1, 2021

• 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:

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

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 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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 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.

• 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;

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 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.

• 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;

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

- 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;
- 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.

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;

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

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.

b. 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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.

b. 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)

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.

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.

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:

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)

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.*

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.*

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:

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

- 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.

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.

- 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.

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
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(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 praktik untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

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

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).

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).

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan non-pengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan non-pengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah dimana kepentingan non-pengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- (a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk goodwill) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- (b) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan non-pengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan non-pengendali);
- (c) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- (d) Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian;
- (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. Perubahan Kebijakan Akuntansi

Amendemen/Penyesaian Standar yang Berlaku Efektif pada Periode Berjalan

Berikut adalah revisi, amandemen dan penyesuaian atas standar akuntansi keuangan (SAK) serta interpretasi atas SAK berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021, yaitu:

- PSAK 22 (amendemen) Kombinasi Bisnis: Definisi Bisnis

When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusts the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to the owners of the parent.

If the Group loses control, the Group:

- (a) *Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;*
- (b) *Derecognizes the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);*
- (c) *Recognizes the fair value of the consideration received, (if any) from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;*
- (d) *Recognizes any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;*
- (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. Changes in Accounting Policies

Amendments/Improvements to Standards Effective in the Current Period

The following are revision, amendments and adjustments of standards and interpretation of SAK and effectively applied for the year starting on or after January 1, 2021, are as follows:

- *PSAK 22 (amendment) Business Combination: Definition of a Business*

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

- Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2 (Amendamen-amandemen atas PSAK 71 Instrumen Keuangan, PSAK 55 Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, PSAK 60 Instrumen Keuangan Pengungkapan, PSAK 62 Kontrak Asuransi, dan PSAK 73 Sewa)

Amandemen Tahap 2 membahas permasalahan yang timbul selama reformasi acuan suku bunga, termasuk penggantian acuan suku bunga yang satu dengan acuan suku bunga alternatif lainnya dan memberikan kelonggaran tertentu.

Amandemen Tahap 2 mempunyai implikasi sebagai berikut:

- Ketika persyaratan kontraktual pinjaman Grup diubah, dimana perubahan tersebut diperlukan sebagai akibat langsung dari reformasi acuan suku bunga dan dasar baru untuk menentukan arus kas kontraktual secara ekonomis setara dengan dasar sebelumnya, Grup mengubah dasar penentuan arus kas kontraktual secara prospektif dengan mengubah suku bunga efektif. Apabila terdapat perubahan tambahan yang dilakukan, yang tidak terkait langsung dengan reformasi, persyaratan PSAK 71 diterapkan terhadap perubahan tersebut.
- Ketika sewa dimodifikasi sebagai akibat langsung dari reformasi acuan suku bunga dan dasar baru untuk menentukan pembayaran sewa secara ekonomis setara dengan dasar sebelumnya, Grup menghitung ulang utang sewa untuk mencerminkan pembayaran sewa baru yang didiskontokan menggunakan tingkat diskonto revisi yang mencerminkan perubahan dasar penentuan arus kas kontraktual.
- Ketika perubahan dilakukan pada instrumen lindung nilai, item lindung nilai dan risiko lindung nilai sebagai akibat dari reformasi acuan suku bunga, Grup memperbarui dokumentasi lindung nilai tanpa penghentian hubungan lindung nilai.
- Untuk lindung nilai arus kas, apabila item lindung nilai dimodifikasi karena reformasi acuan suku bunga, jumlah laba atau rugi yang terakumulasi dalam cadangan lindung nilai atas arus kas untuk tujuan lindung nilai arus kas dianggap didasarkan pada acuan suku bunga alternatif.

- *Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2 (Amendments to PSAK 71 Financial Instruments, PSAK 55 Financial Instruments: Recognition and Measurement, PSAK 60 Financial Instruments: Disclosures, PSAK 62 Insurance Contracts, and PSAK 73 Leases*

Phase 2 amendments address issues that arise during the reform of an interest rate benchmark rate, including the replacement of one benchmark rate with an alternative one, and provide key reliefs.

As a result of the Phase 2 amendments:

- *When the contractual terms of the Group's borrowings are amended as a direct consequence of the interest rate benchmark reform and the new basis for determining the contractual cash flows is economically equivalent to the basis immediately preceding the change, the Group changes the basis for determining the contractual cash flows prospectively by revising the effective interest rate. If additional changes are made, which are not directly related to the reform, the applicable requirements of PSAK 71 are applied to the other amendments.*
- *When a lease is modified as a direct consequence of the interest rate benchmark reform and the new basis for determining the lease payments is economically equivalent to the previous basis, the Group remeasures the lease liability to reflect the revised lease payments discounted using a revised discount rate that reflects the change in the basis for determining the contractual cash flows.*
- *When changes are made to the hedging instruments, hedged item and hedged risk as a result of the interest rate benchmark reform, the Group updates the hedge documentation without discontinuing the hedging relationship.*
- *For the cash flow hedges, if the hedged item is modified due to the interest rate benchmark reform, the cumulative gain or loss in the cash flow hedge reserve for designated cash flow hedges is deemed to be based on the alternative benchmark rate.*

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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

Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan

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

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2022

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

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

- PSAK 1 (amendemen) Penyajian Laporan Keuangan: Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang
- PSAK 16 (amandemen) Aset Tetap: Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan

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

e. 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:

The adoption of this revised PSAK does not result in changes to the accounting policies and has no material effect on the amounts reported for the current or prior years.

Standards, Amendments/Improvements and Interpretations to Standards Issued not yet Adopted

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

Effective for periods beginning on or after January 1, 2022

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

Effective for periods beginning on or after January 1, 2023

- PSAK 1 (amendment) Presentation of financial statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current
- PSAK 16 (amandemen) Aset Tetap: Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan

As of the issuance date of the consolidated financial statements, the effects of adopting these standards, amendments and interpretations on the consolidated financial statements is not known nor reasonably estimable by management.

e. 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:*

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

f. Aset Keuangan

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

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

Aset Keuangan (Sebelum 1 Januari 2020)

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuan 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.

Aset keuangan Perusahaan diklasifikasikan sebagai berikut:

- Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL"); atau
- Investasi dimiliki hingga jatuh tempo; atau
- Aset keuangan tersedia untuk dijual ("AFS"); atau
- Pinjaman yang diberikan dan piutang.

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 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 aset keuangan pada saat pengakuan awal.

f. Financial Assets

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

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

Financial Assets (before January 1, 2020)

All financial assets were 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 time frame established by the market concerned.

The Company's financial assets were classified as follows:

- *Financial assets at fair value through profit or loss ("FVTPL"); or*
- *Held-to-maturity investments; or*
- *Available-for-sale ("AFS") financial assets; or*
- *Loans and receivables.*

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen utang selain dari aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai FVTPL.

Aset keuangan pada FVTPL

Aset keuangan diklasifikasi dalam FVTPL, jika (i) merupakan imbalan kontinjenji pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis yang menerapkan PSAK 22 *Kombinasi Bisnis*, (ii) dimiliki untuk diperdagangkan, atau (iii) pada saat pengakuan awal ditetapkan untuk diukur pada FVTPL.

Aset keuangan diklasifikasi sebagai dimiliki untuk diperdagangkan, jika:

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

Aset keuangan selain aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan, dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada saat pengakuan awal jika:

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

Aset keuangan FVTPL disajikan sebesar nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang timbul dari pengukuran kembali diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan. Nilai wajar ditentukan dengan cara seperti dijelaskan pada Catatan 64.

Income was recognized on an effective interest basis for debt instruments other than those financial assets classified as at FVTPL.

Financial assets at FVTPL

Financial assets were classified as at FVTPL when the financial asset was (i) contingent consideration that may be paid by an acquirer as part of a business combination to which PSAK 22 Business Combinations applies, (ii) held for trading, or (iii) it was designated as at FVTPL.

A financial asset was classified as held for trading if:

- *it had been acquired principally for the purpose of selling in the near term; or*
- *on initial recognition it was part of a portfolio of identified financial instruments that the Company managed together and had a recent actual pattern of short-term profit-taking; or*
- *it was a derivative that was not designated and effective as a hedging instrument.*

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

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

Financial assets at FVTPL were stated at fair value, with any gains or losses arising on remeasurement recognized in profit or loss. The net gain or loss recognized in profit or loss incorporated any dividend or interest earned on the financial asset. Fair value was determined in the manner described in Note 64.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

Investasi dimiliki hingga jatuh tempo

Perusahaan mempunyai wesel tagih yang dikeluarkan oleh entitas asosiasi yang diklasifikasikan sebagai dimiliki hingga jatuh tempo karena Perusahaan memiliki intensi positif dan kemampuan untuk memiliki wesel tersebut hingga jatuh tempo. Setelah pengakuan awal, wesel tagih diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penurunan nilai.

Held-to-maturity investments

The Company had a note receivable issued by an associate which was classified as held to maturity as the Company had a positive intent and ability to hold the notes to maturity. Subsequent to initial recognition, note receivable was measured at amortized cost using the effective interest method, less any impairment.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Pinjaman yang diberikan dan piutang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi penurunan nilai.

Loans and receivables

Loans and receivables were non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that were not quoted in an active market. Loans and receivables were measured at amortized cost using the effective interest method, less any impairment.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali piutang lancar ketika dampak diskonto tidak material.

Interest was recognized by applying the effective interest method, except for short-term receivables when the effect of discounting was immaterial.

Aset keuangan tersedia untuk dijual

Aset keuangan AFS adalah aset keuangan non-derivatif yang ditetapkan baik sebagai AFS atau yang tidak diklasifikasikan sebagai (a) pinjaman yang diberikan dan piutang, (b) dimiliki hingga jatuh tempo atau (c) aset keuangan pada FVTPL.

Available-for-sale financial assets

AFS financial assets were non-derivative financial assets that were either designated as AFS or were not classified as (a) loans and receivables, (b) held-to-maturity investments or (c) financial assets at FVTPL.

Obligasi dan saham milik Perusahaan yang tercatat di bursa dan diperdagangkan pada pasar aktif diklasifikasikan sebagai AFS dan dinyatakan pada nilai wajar pada akhir setiap periode pelaporan.

Listed shares and bonds held by the Company that were traded in an active market were classified as AFS and were stated at fair value at the end of each reporting period.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi di ekuitas sebagai "revaluasi investasi AFS", kecuali untuk kerugian penurunan nilai, pendapatan bunga yang dihitung dengan metode suku bunga efektif dan laba rugi selisih kurs atas aset moneter, yang diakui pada laba rugi. Jika investasi dilepas atau mengalami penurunan nilai, akumulasi laba atau rugi yang sebelumnya diakumulasi pada "revaluasi investasi AFS" direklasifikasi ke laba rugi.

Gains and losses arising from changes in fair value were recognized in other comprehensive income and in equity as accumulated in "AFS valuation reserve", with the exception of impairment losses, interest income calculated using the effective interest method, and foreign exchange gains and losses on monetary assets, which were recognized in profit or loss. Where the investment was disposed of or was determined to be impaired, the cumulative gain or loss previously accumulated in "AFS valuation reserve" was reclassified to profit or loss.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

Investasi dalam instrumen ekuitas yang tidak tercatat di bursa dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif dan nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal, serta derivatif yang terkait dengan dan harus diselesaikan melalui penyerahan instrumen ekuitas tersebut diklasifikasikan sebagai AFS, diukur pada biaya perolehan dikurangi penurunan nilai.

Dividen atas instrumen ekuitas AFS, jika ada, diakui pada laba rugi pada saat hak Perusahaan untuk memperoleh pembayaran dividen ditetapkan.

Penurunan nilai asset keuangan

Aset keuangan, selain aset keuangan FVTPL, 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. Untuk investasi ekuitas AFS, penurunan nilai wajar yang signifikan atau jangka panjang dari instrumen ekuitas di bawah biaya perolehannya dianggap sebagai bukti obyektif terjadinya penurunan nilai.

Untuk aset keuangan lainnya, bukti obyektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam; atau
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya gagal bayar 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.

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.

Investments in unlisted equity instruments that were not quoted in an active market and whose fair value could not be reliably measured and derivatives that were linked to and must be settled by delivery of such unquoted equity investments were also classified as AFS, measured at cost less impairment.

Dividends on AFS equity instruments, if any, were recognized in profit or loss when the Company's rights to receive the dividends were established.

Impairment of financial assets

Financial assets, other than those at FVTPL, were assessed for indicators of impairment at the end of each reporting period. Financial assets were considered to be impaired when there was 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 had been affected. For equity investments classified as AFS, a significant or prolonged decline in the fair value of the security below its cost was considered to be objective evidence of impairment.

For all other financial assets, objective evidence of impairment could include:

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

For certain categories of financial assets, such as receivables, assets that were assessed not to be impaired individually were, 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 correlated with default on receivables.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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 aset keuangan AFS dianggap menurun nilainya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya telah diakui dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

Kecuali instrumen ekuitas AFS, 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. Pemulihan tersebut tidak dapat mengakibatkan nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

Dalam hal efek ekuitas AFS, kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dalam laba rugi tidak boleh dibalik melalui laba rugi. Setiap kenaikan nilai wajar setelah penurunan nilai diakui secara langsung ke penghasilan komprehensif lain. Sehubungan dengan efek utang AFS, kerugian penurunan nilai dibalik melalui laba rugi jika kenaikan nilai wajar investasi dapat dikaitkan secara obyektif dengan peristiwa yang terjadi setelah pengakuan kerugian penurunan nilai.

For financial assets carried at amortized cost, the amount of the impairment loss was measured as 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 assets carried at cost, the amount of the impairment loss was 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 would not be reversed in subsequent periods.

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

When an AFS financial asset was considered to be impaired, cumulative gains or losses previously recognized in equity were reclassified to profit or loss.

With the exception of AFS equity instruments, if, in a subsequent period, the amount of the impairment loss decreased and the decrease could be related objectively to an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss was reversed through profit or loss to the extent that the carrying amount of the investment at the date the impairment was reversed did not exceed what the amortized cost would have been had the impairment not been recognized.

In respect of AFS equity investments, impairment losses previously recognized in profit or loss were not reversed through profit or loss. Any increase in fair value subsequent to an impairment loss was recognized directly in other comprehensive income. In respect of AFS debt securities, impairment losses were subsequently reversed through profit or loss if an increase in the fair value of the investment could be objectively related to an event occurring after the recognition of the impairment loss.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

Penghentian pengakuan aset keuangan

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

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

Pada 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 pengakumannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

Derecognition of financial assets

The Company derecognized a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset had expired, or when it transferred the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Company neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of ownership and continued to control the transferred asset, the Company recognized its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Company retained substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Company continued to recognize the financial asset and also recognized a collateralized borrowing for the proceeds received.

On derecognition of a 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 was recognized in profit or loss.

On derecognition of a financial asset other than its entirety (e.g. when the Company retained an option to repurchase part of a transferred asset), the Company allocated the previous carrying amount of the financial asset between the part it continued to recognize under continuing involvement, and the part it no longer recognized 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 was 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 was recognized in profit or loss. A cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income was allocated between the part that continues to be recognized and the part that was no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

Aset Keuangan (dari 1 Januari 2020)

Semua pembelian atau penjualan reguler aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya berdasarkan tanggal perdagangan. Pembelian atau penjualan reguler adalah pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau konvensi di pasar.

Semua aset keuangan yang diakui selanjutnya diukur secara keseluruhan pada biaya perolehan yang diamortisasi atau nilai wajar, tergantung pada klasifikasi aset keuangan tersebut.

Klasifikasi aset keuangan

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

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

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

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

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

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

Financial Assets (from January 1, 2020)

All regular way purchases or sales of financial assets are recognized and derecognized on a trade date basis. Regular way purchases or sales are purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within the time frame established by regulation or convention in the marketplace.

All recognized financial assets are measured subsequently in their entirety at either amortized cost or fair value, depending on the classification of the financial assets.

Classification of financial assets

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

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

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

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

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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

Biaya perolehan diamortisasi dan metode suku bunga efektif

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

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

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

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif untuk instrumen utang yang diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi dan pada FVTOCI.

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

Amortized cost and effective interest method

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

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

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

Interest income is recognized using the effective interest method for debt instruments measured subsequently at amortized cost and at FVTOCI.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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

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

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

Instrumen utang diklasifikasikan pada FVTOCI

Efek utang yang tercatat di bursa yang dimiliki oleh Perusahaan diklasifikasikan sebagai FVTOCI. Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 64. Efek utang yang tercatat di bursa pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah dengan biaya transaksi. Selanjutnya, perubahan nilai tercatat pada efek utang yang tercatat di bursa tersebut sebagai akibat dari keuntungan dan kerugian selisih kurs, keuntungan atau kerugian penurunan nilai, dan pendapatan bunga yang dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang diakui dalam laba rugi akan sama dengan jika efek utang yang tercatat di bursa ini diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Semua perubahan lain dalam nilai tercatat dari efek utang yang tercatat di bursa diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam cadangan revaluasi investasi. Jika efek utang yang tercatat yang terdaftar ini dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain akan direklasifikasi ke laba rugi.

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

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

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

Debt instruments classified as at FVTOCI

Listed debt securities held by the Company are classified as at FVTOCI. Fair value is determined in the manner described in Note 64. The listed debt securities are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, changes in the carrying amount of these listed debt securities as a result of foreign exchange gains and losses, impairment gains or losses, and interest income calculated using the effective interest method are recognized in profit or loss. The amounts that are recognized in profit or loss are the same as the amounts that would have been recognized in profit or loss if these listed debt securities had been measured at amortized cost. All other changes in the carrying amount of these listed debt securities are recognized in other comprehensive income and accumulated under the heading of investments revaluation reserve. When these listed debt securities are derecognized, the cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI

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

Aset keuangan tersedia untuk diperdagangkan jika:

- Diperoleh untuk tujuan dijual dalam waktu dekat; atau
- Pada pengakuan awal, merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan yang diidentifikasi dimana dikelola bersama oleh Perusahaan dan memiliki bukti pola pengambilan actual laba jangka pendek ; atau
- Merupakan derivatif (kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrument lindung nilai yang ditunjuk dan efektif)

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

Dividen atas investasi pada instrumen ekuitas tersebut diakui dalam laba rugi sesuai dengan PSAK 71, kecuali jika dividen tersebut secara jelas mewakili pemulihan dari sebagian biaya investasi. Dividen disertakan dalam pos "Penghasilan investasi lain" (Catatan 46) dalam laba rugi.

Perusahaan menetapkan semua investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan pada FVTOCI ketika pengakuan awal (Catatan 6 dan 16).

Equity instruments designated as at FVTOCI

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

A financial asset is held for trading if:

- *it has been acquired principally for the purpose of selling it in the near term; or*
- *on initial recognition it is part of a portfolio of identified financial instruments that the Company manages together and has evidence of a recent actual pattern of short-term profit-taking; or*
- *it is a derivative (except for a derivative that is a financial guarantee contract or a designated and effective hedging instrument).*

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

Dividends on these investments in equity instruments are recognized in profit or loss in accordance with PSAK 71, unless the dividends clearly represent a recovery of part of the cost of the investment. Dividends are included in the "Other investment income" line item (Note 46) in profit or loss.

The Company designated all investments in equity instruments that are not held for trading as at FVTOCI on initial recognition (Notes 6 and 16).

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

Aset keuangan pada FVTPL

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

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

Aset keuangan pada FVTPL diukur pada nilai wajar pada setiap tanggal pelaporan. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi sepanjang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditetapkan (lihat kebijakan akuntansi terkait lindung nilai). Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi termasuk dividen atau bunga yang diperoleh atas aset keuangan dan dimasukkan dalam pos "Keuntungan dan kerugian lain-lain" (Catatan 50). Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 64.

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

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

- Untuk aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi pada pos "Keuntungan dan beban lain-lain" (Catatan 50);

Financial assets at FVTPL

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

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

Financial assets at FVTPL are measured at fair value at the end of each reporting period, with any fair value gains or losses recognized in profit or loss to the extent they are not part of a designated hedging relationship (see hedge accounting policy). The net gain or loss recognized in profit or loss includes any dividend or interest earned on the financial asset and is included in the "Other gains and losses" line item (Note 50). Fair value is determined in the manner described in Note 64.

Foreign exchange gains and losses

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

- *for financial assets measured at amortized cost that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss in the "Other gains and losses" line item (Note 50);*

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

- Untuk instrumen utang diukur pada FVTOCI yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs atas biaya perolehan diamortisasi dari instrumen hutang diakui dalam laba rugi pada pos "Keuntungan dan beban lain-lain" (Catatan 50). Perbedaan nilai tukar lainnya diakui pada penghasilan komprehensif lain dalam cadangan revaluasi investasi;
- Untuk aset keuangan diukur pada FVTPL yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi pada pos "Keuntungan dan beban lain-lain" (Catatan 50); dan
- Untuk instrumen ekuitas diukur pada FVTOCI, selisih kurs diakui pada penghasilan komprehensif lain dalam cadangan revaluasi investasi.

Lihat kebijakan akuntansi lindung nilai mengenai pengakuan perbedaan nilai tukar dimana komponen risiko mata uang asing dari aset keuangan ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai untuk lindung nilai atas risiko mata uang asing.

Penurunan nilai aset keuangan

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

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

- for debt instruments measured at FVTOCI that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences on the amortized cost of the debt instrument are recognized in profit or loss in the "Other gains and losses" line item (Note 50). Other exchange differences are recognized in other comprehensive income in the investments revaluation reserve;
- for financial assets measured at FVTPL that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss in the "Other gains and losses" line item (Note 50); and
- for equity instruments measured at FVTOCI, exchange differences are recognized in other comprehensive income in the investment revaluation reserve.

See hedge accounting policy regarding the recognition of exchange differences where the foreign currency risk component of a financial asset is designated as a hedging instrument for a hedge of foreign currency risk.

Impairment of financial assets

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

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

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

Peningkatan risiko kredit secara signifikan

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

Secara khusus, informasi berikut diperhitungkan ketika menilai apakah risiko kredit telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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

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

Significant increase in credit risk

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

In particular, the following information is taken into account when assessing whether credit risk has increased significantly since initial recognition:

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

Terlepas dari hasil penilaian di atas, Perusahaan membuat praduga risiko kredit aset keuangan telah meningkat signifikan sejak pengakuan awal ketika pembayaran kontraktual tertunggak lebih dari 30 hari, kecuali jika Perusahaan memiliki informasi yang wajar dan terdukung yang menunjukkan hal sebaliknya.

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

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

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

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

Untuk kontrak jaminan keuangan, tanggal Perusahaan menjadi salah satu pihak dari komitmen yang tidak dapat dibatalkan dianggap sebagai tanggal pengakuan awal untuk tujuan penilaian penurunan nilai instrumen keuangan.

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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

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

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

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

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

For financial guarantee contracts, the date that the Company becomes a party to the irrevocable commitment is considered to be the date of initial recognition for the purposes of assessing the financial instrument for impairment.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

Dalam menilai apakah terdapat peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal kontrak jaminan keuangan, Perusahaan mempertimbangkan perubahan risiko bahwa debitur tertentu akan gagal bayar dalam kontrak tersebut.

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

Definisi gagal bayar

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

- ketika terdapat pelanggaran persyaratan keuangan oleh debitur; atau
- Informasi yang dikembangkan secara internal atau diperoleh dari sumber eksternal menunjukkan bahwa debitur kemungkinan tidak akan membayar kreditornya, termasuk Perusahaan, secara penuh (tanpa memperhitungkan jaminan yang dimiliki oleh Perusahaan).

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

Aset keuangan memburuk

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

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau peminjam;
- pelanggaran kontrak, seperti peristiwa gagal bayar atau tunggakan;
- pihak pemberi pinjaman, untuk alasan ekonomik atau kontraktual sehubungan dengan kesulitan keuangan yang dialami pihak peminjam, telah memberikan konsesi pada pihak peminjam yang tidak mungkin diberikan jika pihak peminjam tidak mengalami kesulitan tersebut;

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

In assessing whether there has been a significant increase in the credit risk since initial recognition of a financial guarantee contract, the Company considers the changes in the risk that the specified debtor will default on the contract.

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

Definition of default

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

- *when there is a breach of financial covenants by the debtor; or.*
- *Information developed internally or obtained from external sources indicates that the debtor is unlikely to pay its creditors, including the Company, in full (without taking into account any collateral held by the Company).*

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

Credit-impaired financial assets

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

- *significant financial difficulty of the issuer or the borrower;*
- *a breach of contract, such as a default or past due event;*
- *the lender(s) of the borrower, for economic or contractual reasons relating to the borrower's financial difficulty, having granted to the borrower a concession(s) that the lender(s) would not otherwise consider;*

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

- terjadi kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya;
- hilangnya pasar aktif untuk aset keuangan itu akibat kesulitan keuangan; atau
- pembelian atau penerbitan aset keuangan dengan diskon sangat besar yang mencerminkan kerugian kredit yang terjadi.

Kebijakan penghapusan

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

Pengukuran dan pengakuan atas kerugian kredit ekspektasian

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

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

- *it is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization;*
- *the disappearance of an active market for that financial asset because of financial difficulties; or*
- *the purchase or origination of a financial asset at a deep discount that reflects the incurred credit losses.*

Write-off policy

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

Measurement and recognition of expected credit losses

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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

Penghentian pengakuan aset keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan 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 seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan asset 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 asset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

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

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

Derecognition of financial assets

The Company derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the 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 a financial asset measured at amortized cost, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss. In addition, on derecognition of an investment in a debt instrument classified as at FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investment revaluation reserve is reclassified to profit or loss. In contrast, on derecognition of an investment in an equity instrument which the Company has elected on initial recognition to measure at FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investment revaluation reserve is not reclassified to profit or loss, but is transferred to retained earnings.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

g. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

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.

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

Instrumen keuangan majemuk

Bagian komponen instrumen keuangan majemuk (obligasi konversi) yang diterbitkan oleh Perusahaan diklasifikasikan secara terpisah sebagai liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen keuangan. Opsi konversi yang akan diselesaikan dengan pertukaran sejumlah kas atau aset keuangan lainnya untuk sejumlah instrumen ekuitas Perusahaan yang telah ditetapkan merupakan instrumen ekuitas.

Pada tanggal penerbitan, nilai wajar komponen liabilitas diestimasikan menggunakan suku bunga pasar yang berlaku untuk instrumen non-konversi serupa. Jumlah ini dicatat sebagai liabilitas dengan dasar biaya diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif sampai dihentikan pengakuan pada saat konversi atau pada tanggal jatuh tempo instrumen.

Opsi konversi yang diklasifikasikan sebagai instrumen ekuitas ditentukan dengan mengurangkan jumlah komponen liabilitas dari nilai wajar instrumen majemuk secara keseluruhan. Jumlah ini diakui dan dicatat dalam ekuitas, neto setelah dampak pajak penghasilan, dan selanjutnya tidak diukur ulang.

g. Financial Liabilities and Equity Instruments

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 an entity after deducting all of its liabilities. Equity instruments issued by the Company are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs.

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

Compound instruments

The component parts of compound instruments (convertible notes) issued by the Company are classified separately as financial liabilities and equity in accordance with the substance of the contractual arrangements and the definitions of a financial liability and an equity instrument. A conversion option that will be settled by the exchange of a fixed amount of cash or another financial asset for a fixed number of the Company's own equity instruments is an equity instrument.

At the date of issue, the fair value of the liability component is estimated using the prevailing market interest rate for similar non-convertible instruments. This amount is recorded as a liability on an amortized cost basis using the effective interest method until extinguished upon conversion or at the instrument's maturity date.

A conversion option classified as equity is determined by deducting the amount of the liability component from the fair value of the compound instrument as a whole. This is recognized and included in equity, net of income tax effects, and is not subsequently remeasured.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

Sebagai tambahan, opsi konversi yang diklasifikasikan sebagai instrumen ekuitas akan tetap di dalam ekuitas hingga opsi konversi belum dieksekusi, dalam kasus tersebut, jumlah yang diakui di ekuitas akan dialihkan ke "tambahan modal disetor". Ketika opsi konversi masih tidak dieksekusi pada tanggal jatuh tempo obligasi konversi, jumlah yang diakui di ekuitas akan dialihkan ke *[saldo laba/cadangan lainnya [jelaskan]]*. Tidak ada keuntungan atau kerugian yang diakui di laba rugi pada saat konversi atau kadaluarsa opsi konversi.

Biaya transaksi yang berasal dari penerbitan obligasi konversi dialokasikan ke liabilitas dan komponen ekuitas sebesar proporsi terhadap alokasi hasil bruto. Biaya transaksi terkait komponen ekuitas diakui secara langsung di ekuitas. Biaya transaksi terkait komponen liabilitas diperhitungkan dalam jumlah tercatat komponen liabilitas dan diamortisasi sepanjang umur obligasi konversi menggunakan metode suku bunga efektif.

Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai FVTPL atau pada biaya perolehan diamortisasi.

Namun, liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan tidak memenuhi syarat untuk penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan, kontrak jaminan keuangan yang diterbitkan oleh Perusahaan, dan komitmen yang diterbitkan oleh Perusahaan untuk memberikan pinjaman dengan tingkat bunga di bawah pasar diukur sesuai dengan kebijakan akuntansi spesifik yang diungkapkan di bawah ini.

Liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL.

Liabilitas keuangan diklasifikasi FVTPL ketika liabilitas keuangan merupakan 1) imbalan kontinen yang diakui oleh pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan, 2) dimiliki untuk diperdagangkan, atau 3) ditetapkan sebagai FVTPL.

Liabilitas keuangan dimiliki untuk diperdagangkan jika:

- diperoleh terutama untuk tujuan dibeli kembali dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola Perusahaan secara bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini; atau

In addition, the conversion option classified as equity will remain in equity until the conversion option is exercised, in which case, the balance recognized in equity will be transferred to "additional paid-in capital". Where the conversion option remains unexercised at the maturity date of the convertible notes, the balance recognized in equity will be transferred to [retained earnings/others equity [describe]]. No gain or loss is recognized in profit or loss upon conversion or expiration of the conversion option.

Transaction costs that relate to the issue of the convertible notes are allocated to the liability and equity components in proportion to the allocation of the gross proceeds. Transaction costs relating to the equity component are recognized directly in equity. Transaction costs relating to the liability component are included in the carrying amount of the liability component and are amortized over the lives of the convertible notes using the effective interest method.

Financial liabilities

Financial liabilities are classified as either financial liabilities "at FVTPL" or "at amortized cost".

However, financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies, financial guarantee contracts issued by the Company, and commitments issued by the Company to provide a loan at below-market interest rate are measured in accordance with the specific accounting policies set out below.

Financial liabilities at FVTPL

Financial liabilities are classified as at FVTPL when the financial liability is 1) contingent consideration of an acquirer in a business combination to which PSAK 22 applies, 2) held for trading, or 3) it is designated as at FVTPL.

A financial liability is classified as held for trading if:

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

- merupakan derivatif yang tidak ditetapkan dan tidak efektif sebagai instrumen lindung nilai.

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

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

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan pada FVTPL

Sebelum 1 Januari 2020

Liabilitas keuangan pada FVTPL diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup setiap bunga yang dibayar atas liabilitas keuangan. Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 64.

Setelah 1 Januari 2020

Liabilitas keuangan pada FVTPL diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang timbul atas perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi sepanjang hal tersebut tidak menjadi bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan (lihat kebijakan akuntansi lindung nilai). Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi menggabungkan setiap bunga yang dibayarkan atas liabilitas keuangan dan termasuk dalam bagian "keuntungan dan kerugian lain-lain" (Catatan 50) dalam laporan laba rugi.

- it is a derivative that is not designated and effective as a hedging instrument.*

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

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

Subsequent measurement of financial liabilities at FVTPL

Before January 1, 2020

Financial liabilities at FVTPL were stated at fair value, with any gains or losses arising on remeasurement recognized in profit or loss. The net gain or loss recognized in profit or loss incorporated any interest paid on the financial liability. Fair value was determined in the manner described in Note 64.

After January 1, 2020

Financial liabilities at FVTPL are measured at fair value, with any gains or losses arising on changes in fair value recognized in profit or loss to the extent that they are not part of a designated hedging relationship (see hedge accounting policy). The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any interest paid on the financial liability and is included in the "other gains and losses" line item (Note 50) in profit or loss.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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

Keuntungan atau kerugian dari kontrak jaminan keuangan yang diterbitkan oleh Perusahaan yang ditetapkan oleh Perusahaan sebagai FVTPL diakui dalam laba rugi. Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 64.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

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

Metode suku bunga efektif

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

Kontrak jaminan keuangan

Kontrak jaminan keuangan adalah kontrak yang mengharuskan penerbit untuk melakukan pembayaran tertentu untuk mengganti kerugian pemegangnya karena debitur tertentu gagal melakukan pembayaran pada saat jatuh tempo sesuai dengan persyaratan instrumen utang.

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

Gains or losses on financial guarantee contracts issued by the Company that are designated by the Company as at FVTPL are recognized in profit or loss. Fair value is determined in the manner described in Note 64.

Financial liabilities at amortized cost

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

Effective interest method

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

Financial guarantee contracts

A financial guarantee contract is a contract that requires the issuer to make specified payments to reimburse the holder for a loss it incurs because a specified debtor fails to make payments when due in accordance with the terms of a debt instrument.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

Sebelum 1 Januari 2020

Kontrak jaminan keuangan yang diterbitkan oleh suatu entitas Perusahaan pada awalnya diukur pada nilai wajar dan, jika tidak ditetapkan sebagai FVTPL dan tidak timbul dari pengalihan aset keuangan, selanjutnya diukur pada nilai yang lebih tinggi antara:

- Jumlah kewajiban berdasarkan kontrak, sebagaimana ditentukan sesuai dengan PSAK 57; dan
- Jumlah yang awalnya diakui dikurangi, jika sesuai, amortisasi kumulatif yang diakui sesuai dengan kebijakan pengakuan pendapatan.

Setelah 1 Januari 2020

Kontrak jaminan keuangan yang diterbitkan oleh suatu entitas Perusahaan pada awalnya diukur pada nilai wajar dan, jika ditetapkan sebagai FVTPL dan tidak timbul dari pengalihan aset keuangan, selanjutnya diukur pada nilai yang lebih tinggi antara:

- Jumlah cadangan kerugian yang ditentukan sesuai dengan PSAK 71; dan
- Jumlah yang awalnya diakui dikurangi, jika sesuai, amortisasi kumulatif yang diakui sesuai dengan kebijakan pengakuan pendapatan.

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

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

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

Before January 1, 2020

Financial guarantee contracts issued by a Company entity are initially measured at their fair values and, if not designated as at FVTPL and do not arise from a transfer of a financial asset, are subsequently measured at the higher of:

- *the amount of obligation under the contract, as determined in accordance with PSAK 57; and*
- *the amount initially recognized less, where appropriate, cumulative amortisation recognized in accordance with the revenue recognition policies.*

After January 1, 2020

Financial guarantee contracts issued by a Company entity are initially measured at their fair values and, if not designated as at FVTPL and do not arise from a transfer of a financial asset, are subsequently measured at the higher of:

- *the amount of the loss allowance determined in accordance with PSAK 71; and*
- *the amount initially recognized less, where appropriate, cumulative amortization recognized in accordance with the revenue recognition policies.*

Foreign exchange gains and losses

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(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.

Setelah 1 Januari 2020, ketika Perusahaan bertukar dengan pemberi pinjaman, satu instrumen utang menjadi instrumen lain dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, pertukaran tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru. Demikian pula, Perusahaan memperhitungkan modifikasi substansial dari ketentuan liabilitas yang ada atau bagian dari liabilitas tersebut sebagai pelepasan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas baru. Diasumsikan bahwa persyaratannya berbeda secara substansial jika nilai kini arus kas yang didiskonto berdasarkan persyaratan yang baru, termasuk setiap fee (imbalan) yang dibayarkan setelah dikurangi setiap fee (imbalan) yang diterima dan didiskonto menggunakan suku bunga efektif orisinal, berbeda sedikitnya 10% dari nilai kini sisa arus kas yang didiskonto yang berasal dari liabilitas keuangan orisinal. Jika modifikasi tidak substansial, maka perbedaan antara: (1) jumlah tercatat liabilitas sebelum modifikasi; dan (2) nilai kini dari arus kas setelah modifikasi, diakui dalam laba rugi sebagai keuntungan atau kerugian modifikasi dalam keuntungan dan kerugian lainnya.

h. 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 kontinen 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.

Derecognition of financial liabilities

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

Starting January 1, 2020, when the Company exchanges with the existing lender one debt instrument into another one with the substantially different terms, such exchange is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Similarly, the Company accounts for substantial modification of terms of an existing liability or part of it as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new liability. It is assumed that the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective rate is at least 10 per cent different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If the modification is not substantial, the difference between: (1) the carrying amount of the liability before the modification; and (2) the present value of the cash flows after modification is recognized in profit or loss as the modification gain or loss within other gains and losses.

h. 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

i. Kas dan Setara Kas

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

j. 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.

k. Persediaan Hotel

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

l. 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.

i. Cash and Cash Equivalents

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

j. 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.

k. Hotel Inventories

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

l. 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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.

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.

m. 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.

n. 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.

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.*

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.

m. 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.

n. 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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 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 pengakuan. 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.

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 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

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 asset tetap sebagai berikut:

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

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 asset tetap dicatat sebagai biaya perolehan asset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan asset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan asset dapat diukur secara andal.

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

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

o. 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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:

	<i>Tahun/ Years</i>	
Bangunan	50	<i>Building</i>
Peralatan dan perabotan	4	<i>Fixture and equipment</i>
Perlengkapan kantor	4	<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.

o. 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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 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.

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 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

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 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

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.

p. 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.

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

Properti investasi dihentikan 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.

q. 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.

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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.

p. 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.

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

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

q. 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.

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

r. 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.

s. 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.

t. 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.

r. 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.

s. 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.

t. 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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.

u. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Sebelum 1 Januari 2020

Pendapatan diukur dengan nilai wajar imbalan yang diterima atau dapat diterima. Pendapatan dikurangi dengan estimasi retur pelanggan, rabat dan cadangan lain yang serupa.

Penjualan barang

Pendapatan dari penjualan barang harus diakui bila seluruh kondisi berikut dipenuhi:

- Grup telah memindahkan risiko dan manfaat kepemilikan barang secara signifikan kepada pembeli;
- Grup tidak lagi melanjutkan pengelolaan yang biasanya terkait dengan kepemilikan atas barang ataupun melakukan pengendalian efektif atas barang yang dijual;
- Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal;
- Kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi akan mengalir kepada Grup tersebut; dan
- Biaya yang terjadi atau akan terjadi sehubungan transaksi penjualan tersebut dapat diukur dengan andal.

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.

u. Revenue and Expense Recognition

Before January 1, 2020

Revenue was measured at the fair value of the consideration received or receivable. Revenue was reduced for estimated customer returns, rebates and other similar allowances.

Sale of goods

Revenue from sale of goods was recognized when all of the following conditions were satisfied:

- *The Group had transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the goods;*
- *The Group retained neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;*
- *The amount of revenue could be measured reliably;*
- *It is probable that the economic benefits associated with the transaction would flow to the Group; and*
- *The cost incurred or to be incurred in respect of the transaction could be measured reliably.*

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

Pendapatan bunga

Pendapatan bunga dari aset keuangan diakui jika kemungkinan besar manfaat ekonomik akan mengalir ke Grup dan jumlah pendapatan dapat diukur secara andal. Penghasilan bunga diakui pada basis waktu, dengan acuan pada pokok pinjaman dan suku bunga efektif yang berlaku, yang merupakan suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur aset keuangan untuk memperoleh nilai tercatat aset bersih pada awal pengakuan.

Interest revenue

Interest income from a financial asset was recognized when was probable that the economic benefits would flow to the Group and the amount of income could be measured reliably. Interest income was accrued on a time basis, by reference to the principal outstanding and at the effective interest rate applicable, which was the rate that exactly discounts estimated future cash receipts through the expected life of the financial asset to that asset's net carrying amount on initial recognition.

Kontrak konstruksi

Jika hasil kontrak konstruksi dapat diestimasi secara andal, pendapatan kontrak dan biaya kontrak diakui dengan mengacu pada tahap penyelesaian aktivitas kontrak pada tanggal akhir periode pelaporan, yang diukur sebagai proporsi dari biaya kontrak yang terjadi untuk penyelesaian pekerjaan sampai tanggal tersebut terhadap jumlah estimasi biaya kontrak, kecuali jika hal tersebut tidak mewakili tahapan penyelesaian. Variasi dari pekerjaan kontrak, klaim dan pembayaran insentif diperhitungkan jika jumlah tersebut dapat diukur dengan andal dan penerimaannya dianggap mungkin terjadi.

Construction contracts

Where the outcome of a construction contract could be estimated reliably, revenue and costs were recognized by reference to the stage of completion of the contract activity at the end of the reporting period, as measured by the proportion that contract costs incurred for work performed to date relative to the estimated total contract costs, except where this would not be representative of the stage of completion. Variations in contract work, claims and incentive payments were included to the extent that the amount could be measured reliably and its receipt was considered probable.

Jika hasil kontrak konstruksi tidak dapat diestimasi dengan andal, pendapatan kontrak diakui sebesar biaya kontrak yang terjadi sepanjang biaya tersebut diperkirakan dapat dipulihkan. Biaya kontrak diakui sebagai beban dalam periode terjadinya.

Where the outcome of a construction contract could not be estimated reliably, contract revenue was recognized to the extent of contract costs incurred that it was probable would be recoverable. Contract costs were recognized as expenses in the period in which they were incurred.

Jika besar kemungkinan jumlah biaya kontrak akan melebihi pendapatan kontrak, taksiran rugi segera diakui sebagai beban.

When it was probable that total contract costs would exceed total contract revenue, the expected loss was recognized as an expense immediately.

Ketika biaya kontrak yang terjadi sampai tanggal berjalan ditambah laba yang diakui dikurangi kerugian yang diakui melebihi tagihan, surplus disajikan sebagai jumlah tagihan kepada pelanggan dari kontrak konstruksi. Untuk kontrak di mana tagihan melebihi biaya kontrak yang terjadi hingga tanggal berjalan ditambah laba yang diakui dikurangi kerugian yang diakui, surplus disajikan sebagai jumlah utang dari pelanggan dari kontrak konstruksi. Jumlah yang diterima sebelum pekerjaan terkait dilaksanakan diperhitungkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, sebagai liabilitas, sebagai "jumlah terutang dari pelanggan dari kontrak konstruksi".

When contract costs incurred to date plus recognized profits less recognized losses exceeded progress billings, the surplus was shown as "amounts due from customers under construction contracts". For contracts where progress billings exceeded contract costs incurred to date plus recognized profits less recognized losses, the surplus was shown as "amounts due to customers under construction contracts". Amounts received before the related work was performed were included in the consolidated statement of financial position, as a liability, as "amounts due to customers under construction contracts".

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

Jumlah yang ditagihkan untuk pekerjaan tetapi belum dibayar oleh pelanggan diperhitungkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dalam piutang usaha.

Setelah 1 Januari 2020

Grup mengakui pendapatan dari sumber utama berikut:

Jasa konstruksi

Grup menyediakan jasa konstruksi untuk properti tempat tinggal berdasarkan kontrak jangka panjang dengan pelanggan. Kontrak tersebut dilakukan sebelum konstruksi properti tempat tinggal dimulai. Konstruksi dibuat di lokasi atau properti pelanggan sehingga pelanggan mengendalikan aset ketika dibuat atau disempurnakan. Oleh karena itu, pendapatan dari pembangunan properti tempat tinggal diakui sepanjang waktu dengan metode biaya-ke-biaya, yaitu berdasarkan proporsi biaya kontrak yang telah terjadi untuk pekerjaan yang dilaksanakan sampai tanggal tersebut relatif terhadap perkiraan jumlah biaya kontrak. Direksi menganggap bahwa metode input ini merupakan ukuran yang tepat untuk pengukuran pemenuhan kewajiban pelaksanaan sesuai PSAK 72.

Grup berhak menagih pelanggan untuk pembangunan properti tempat tinggal berdasarkan pemenuhan serangkaian tonggak terkait pelaksanaan. Ketika tonggak tertentu tercapai, pernyataan kerja yang relevan yang ditandatangi oleh penilai pihak ketiga dan faktur untuk pembayaran tonggak terkait dikirimkan ke pelanggan. Grup sebelumnya telah mengakui aset kontrak untuk pekerjaan yang dilakukan. Jumlah yang sebelumnya diakui sebagai aset kontrak direklasifikasi ke piutang usaha pada saat penagihan kepada pelanggan. Jika pembayaran tonggak melebihi pendapatan yang diakui hingga saat ini berdasarkan metode biaya-ke-biaya, maka Grup mengakui liabilitas kontrak atas perbedaan tersebut. Tidak terdapat komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak konstruksi dengan pelanggan karena periode antara pengakuan pendapatan dengan metode biaya-ke-biaya dan pembayaran tonggak selalu kurang dari satu tahun.

v. Pajak Penghasilan

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

Amounts billed for work performed but not yet paid by the customer were included in the consolidated statement of financial position under trade accounts receivable.

From January 1, 2020

The Group recognizes revenue from the following major sources:

Construction services

The Group provides construction services for residential properties under long-term contracts with customers. Such contracts are entered into before construction of the residential properties begins. Constructions are made on customer's site or property and hence the customer controls the asset as it is created or enhanced. Revenue from construction of residential properties is therefore recognized over time on a cost-to-cost method, i.e. based on the proportion of contract costs incurred for work performed to date relative to the estimated total contract costs. The directors consider that this input method is an appropriate measure of the progress towards complete satisfaction of these performance obligations under PSAK 72.

The Group becomes entitled to invoice customers for construction of residential properties based on achieving a series of performance-related milestones. When a particular milestone is reached the customer is sent a relevant statement of work signed by a third party assessor and an invoice for the related milestone payment. The Group will previously have recognized a contract asset for any work performed. Any amount previously recognized as a contract asset is reclassified to trade accounts receivable at the point at which it is invoiced to the customer. If the milestone payment exceeds the revenue recognized to date under the cost-to-cost method then the Group recognizes a contract liability for the difference. There is not considered to be a significant financing component in construction contracts with customers as the period between the recognition of revenue under the cost-to-cost method and the milestone payment is always less than one year.

v. Income Tax

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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

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

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

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

Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara 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.

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 is probable that taxable profits will be available against which those deductible temporary differences can be utilized. Such deferred tax assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arises from the initial recognition (other than in a business combination) of assets and liabilities in a transaction that affects neither the taxable profit nor the accounting profit.

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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.

w. 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").

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.

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.

w. Employee Benefit Liabilities

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

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

Post-Employee Benefit

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

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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.

x. Informasi segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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 Benefit

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 a 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 Benefit

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

x. Segment information

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

An operating segment is a component of an entity:

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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

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

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk hal-hal yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar perusahaan dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

y. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing

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

Dalam penyusunan laporan keuangan setiap entitas individual grup, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos non-moneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Po nonmoneter yang diukur dalam biaya historis dalam valuta asing tidak dijabarkan kembali

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

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

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

Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intragroup balances and intragroup transactions are eliminated.

y. Foreign Currency Transactions and Translation

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

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)

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

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.

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

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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 Pendapatan

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 pendapatan dan tidak memiliki keterlibatan berkelanjutan yang substansial dengan properti. Tahap pengalihan diukur berdasarkan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam catatan 3t. 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 lama dan bantuan dari spesialis.

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.

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 Revenues 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 revenues and does not have a substancial continuing involvement with the property. Stage of completion is measured based on the accounting policies described in note 3t. Important assumption is required in determining the transfer stage and the amount of estimated revenue and total development cost. In making assumption, the Company evaluate them based on past experience and with the assistance of specialists.

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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.

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 pemberian di masa mendatang.

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.

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

5. KAS DAN SETARA KAS

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2021 Rp	2020 Rp	
Kas	783.813.409	683.001.651	
Bank			
Pihak Berelasi (Catatan 36)			
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	28.125.474.922	13.566.779.490	Related Parties (Notes 36)
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	16.400.051.057	33.615.667.447	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	932.105.274	6.273.515.895	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	938.000	--	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Jumlah Pihak Berelasi	<u>45.458.569.253</u>	<u>53.455.962.832</u>	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Pihak Ketiga			Total Related Parties
PT Bank Central Asia Tbk	10.249.621.048	7.870.472.208	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	3.510.263.243	367.514.510	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	1.111.555.158	--	PT Bank Jtrust Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	105.877.114	450.262.553	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank UOB Indonesia	43.857.716	183.864.176	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Mestika Tbk	33.842.263	383.000.714	PT Bank Mestika Tbk
PT Bank Maybank Tbk	12.326.293	--	PT Bank Maybank Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	5.838.977	2.153.624.804	PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank Mega Tbk	5.583.921	3.398.973.270	PT Bank Mega Tbk
PT Bank Permata Tbk	5.159.712	--	PT Bank Permata Tbk
Jumlah Pihak Ketiga	<u>15.083.925.445</u>	<u>14.807.712.235</u>	Total Third Parties
Sub Jumlah	60.542.494.698	68.263.675.067	
Deposito Berjangka			
Pihak Berelasi			
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	36.000.000.000	16.000.000.000	Related Parties
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	--	5.000.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jumlah Pihak Berelasi	<u>36.000.000.000</u>	<u>21.000.000.000</u>	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Pihak Ketiga			Total Related Parties
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	5.000.000.000	--	PT Bank Jtrust Indonesia Tbk
PT Bank Maybank Tbk	--	5.000.000.000	PT Bank Maybank Tbk
Jumlah Pihak Ketiga	<u>5.000.000.000</u>	<u>5.000.000.000</u>	Total Third Parties
Sub Jumlah	41.000.000.000	26.000.000.000	
Jumlah	102.326.308.107	94.946.676.718	
Dana Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel	(2.044.679.425)	(2.475.455.059)	Fund for Replacement of Hotels Furniture and Fixture
Jumlah - Bersih	<u>100.281.628.682</u>	<u>92.471.221.659</u>	Total - Net
Deposito Berjangka			
Tingkat Suku Bunga Deposito Berjangka per Tahun (%)	5.50% - 7.50%	5.50% - 7.50%	Time Deposits
Jangka Waktu	1 Bulan/ Month	1 Bulan/ Month	Interest Rate of Time Deposits per Annum (%) Due Period

Perusahaan mempunyai dana cadangan dan provisi biaya (Catatan 22) untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 1% pada tahun pertama, 2% pada tahun kedua, dan 3% mulai tahun ketiga dan tahun-tahun berikutnya dari total pendapatan operasional. Perubahan dana cadangan sebagai berikut :

The Company has fund and provision expenses (Note 22) for replacement of hotel's furniture and fixtures is set at 1% in the first year, 2% in the second year, and 3% from third year onwards from total operating income. Movement of fund for replacement of hotels furniture and fixture is as follow :

	2021 Rp	2020 Rp	
Saldo awal tahun	2.475.455.059	2.044.679.425	Balance at beginning of year
Penambahan	993.308.047	799.884.352	Addition
Pembelian	<u>(1.424.083.681)</u>	<u>(369.108.718)</u>	Purchase
Saldo akhir tahun	2.044.679.425	2.475.455.059	Balance at end of year

Dana secara khusus disisihkan sebagai cadangan dan disimpan dalam rekening bank.

The funds are specifically set aside as a reserve and deposit in bank.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

6. PIUTANG USAHA

6. ACCOUNTS RECEIVABLE

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Pelanggan Teraskita Hotel & Office Cawang	18.207.848.776	12.277.765.288	Customer Teraskita Hotel & Office Cawang
Pelanggan The Reiz Condo	13.602.265.475	13.015.763.081	Customer from The Reiz Condo
Pelanggan Solterra	7.840.389.067	--	Customer from Solterra
Pelanggan Nines	1.100.812.745	--	Customer from Nines
Jumlah	40.751.316.063	25.293.528.369	Total

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.

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

Semua piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

Tidak terdapat piutang usaha kepada pihak berelasi.

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa seluruh piutang dapat tertagih sehingga tidak perlu membentuk cadangan piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

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.

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

All account receivables are in Rupiah.

There is no account receivables to related party.

The Company's management believes that accounts receivable is collectible, thus, allowance for impairment losses is not considered necessary as of December 31, 2021 and 2020.

7. PIUTANG LAIN-LAIN

7. OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Pihak Berelasi (Catatan 36)			Related Parties (Notes 36)
KSO WKR - Darmo Permai	284.777.360.621	213.857.038.108	KSO WKR - Darmo Permai
KSO WKR - Asiana Senopati	245.586.657.534	245.586.657.534	KSO WKR - Asiana Senopati
KSO WKR - RNI	3.600.000.000	3.600.000.000	KSO WKR - RNI
KSO WKR - Graha Jasa Ekatama	3.535.360.696	3.535.360.696	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	15.381.664	KSO Waskita Triniti
Sub Jumlah	538.542.119.215	467.621.796.702	Sub Total
 Pihak Ketiga			 Third Parties
PT Dafam Hotel Management	6.626.587.598	5.173.408.243	PT Dafam Hotel Management
Lain-lain (dibawah Rp 500 juta)	5.126.803.257	5.259.204.663	Others (below Rp 500 million)
Sub Jumlah	11.753.390.855	10.432.612.906	Sub Total
Jumlah	550.295.510.070	478.054.409.608	Total

KSO WKR - Asiana Senopati

Pada tanggal 11 April 2019, Perusahaan membuat perjanjian pengakhiran kerja sama operasi dengan PT Asiana Senopati atas Proyek KSO WKR-Asiana Senopati dengan Akta Notaris oleh Ariani L. Rachim No. 002 tanggal 12 Desember 2019 dan menyetujui hak dan kewajibannya untuk mengembalikan investasinya masing-masing dan PT Asiana Senopati mengakui utang atas pengembalian investasi WKR sejumlah Rp413.586.657.534 sampai dengan 30 September 2021 PT Asiana Senopati sudah membayar Rp168.000.000.000.

KSO WKR - Asiana Senopati

On April 11, 2019, the Company entered into final joint operation agreement with PT Asiana Senopati regarding project KSO WKR-Asiana Senopati with Notary Notarial Deed No. 002 by Ariani L. Rachim dated December 12, 2019 agree right and obligation to return their each investment and PT Asiana Senopati disclaim their obligation to WKR with amounting Rp413,586,657,534 until September 30, 2021 PT Asiana Senopati already paid Rp168,000,000.000.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

KSO WKR - Darmo Permai

Piutang KSO WKR - Darmo Permai ini merupakan piutang terhadap KSO WKR - Darmo Permai sebesar Rp172.500.000.000 dengan perjanjian No. 003/P.WKR/2017, Perusahaan juga mempunyai hak pengembalian uang atas penyetoran PPN Masukan pada saat akuisisi tanah perusahaan ke KSO sebesar Rp21.731.737.500 dan penggantian biaya operasional KSO WKR - Darmo permai sebesar Rp66.061.481.668.

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa seluruh piutang lain-lain dapat tertagih sehingga tidak perlu membentuk cadangan kerugian pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

8. UANG MUKA

	2021	2020	
Lancar			
Uang Muka	7.245.885.467	3.290.422.631	Current Advance
Tidak Lancar			
Uang Muka Tanah	--	145.816.000.000	Non-Current Advances for Land
	7.245.885.467	149.106.422.631	

Uang muka lancar merupakan uang muka proyek yang diberikan kepada subkontraktor pada proyek.

Uang muka tidak lancar merupakan pembelian tanah atas Entitas Anak kepada PT Graha Jasa Ekatama dengan total luasan ±24.180m² dan nilai transaksi Rp455.675.000.000 yang berada pada lokasi proyek Entitas Anak dan terealiasasi di 2021.

9. BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Biaya dibayar di muka merupakan biaya praoperasional dari proyek yang belum dilakukan atau masih dalam tahap inisiasi masing-masing sebesar Rp5.192.364.760 dan Rp5.186.395.598 pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

10. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Pajak Pertambahan Nilai	81.119.454.294	115.461.826.492	Value Added Tax
Pasal 4 (2)	17.938.649.843	17.148.574.113	Article 4 (2)
Jumlah	99.058.104.137	132.610.400.605	Total

KSO WKR - Darmo Permai

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 Rp66,061,481,668.

The Company's management believes that other accounts receivable is collectible, thus, allowance for impairment losses is not considered necessary as of December 31, 2021 and 2020.

8. ADVANCES

	2021	2020	
Lancar			
Uang Muka	7.245.885.467	3.290.422.631	Current Advance
Tidak Lancar			
Uang Muka Tanah	--	145.816.000.000	Non-Current Advances for Land
	7.245.885.467	149.106.422.631	

Advances current portion consist of cost of project to subcontractors of project.

Advance non-current portion of purchase land for Subsidiary to PT Graha Jasa Ekatama with land area ±24,180m² and total amount Rp455,675,000,000 is located in Subsidiary's project and realized in 2021.

9. PREPAYMENTS

Prepayments consists of preoperational cost from future project or initiation step of project amounting Rp5,192,364,760 and Rp5,186,395,598 as of December 31, 2021 and 2020, respectively.

10. TAXATION

a. Prepaid Taxes

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Pajak Pertambahan Nilai	81.119.454.294	115.461.826.492	Value Added Tax
Pasal 4 (2)	17.938.649.843	17.148.574.113	Article 4 (2)
Jumlah	99.058.104.137	132.610.400.605	Total

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

b. Utang Pajak

	2021 Rp	2020 Rp	
Pajak Penghasilan Final Pasal 4 (2)	9.954.840.243	18.767.593.996	<i>Final Income Tax Article 4 (2)</i>
Pajak Penghasilan Pasal 21	1.192.971.368	787.559.453	<i>Income Taxes Article 21</i>
Pasal 23	180.412.151	133.402.035	<i>Article 23</i>
Pasal 29	--	2.689.000.000	<i>Article 29</i>
Perusahaan Entitas Anak	50.610.354	--	<i>Company Subsidiary</i>
Jumlah	11.378.834.116	22.377.555.484	Total

c. Beban Pajak Penghasilan

Beban pajak Perusahaan adalah sebagai berikut:

c. Income Tax Expense

Tax expenses of the Company consist of the following:

	2021 Rp	2020 * Rp	
Beban Pajak Kini	50.610.355	2.689.000.000	<i>Current Tax Expense</i>
Beban Pajak Tangguhan	260.837.000	945.417.445	<i>Deferred Tax Expense</i>
Jumlah	311.447.355	3.634.417.445	Total

Pajak Kini

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

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

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

Current Tax

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

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

	2021 Rp	2020 * Rp	
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	10.602.243.717	37.205.544.673	<i>Income (Loss) Before Tax Fiscal Correction</i>
Koreksi Fiskal			
Beban dari Pendapatan Final	206.878.353.295	401.081.863.221	<i>Expense from Final Revenue</i>
Beban Penyusutan	13.403.697.816	(3.781.669.780)	<i>Depreciation Expenses</i>
Beban Pegawai	9.252.091.216	30.289.143.181	<i>Employee Expenses</i>
Beban Kesejahteraan Pegawai	7.777.754.085	430.747.288	<i>Welfare Employee Expenses</i>
Beban Representasi	1.216.684.344	441.978.409	<i>Representation Expenses</i>
Beban Pajak	910.535.407	3.358.755.462	<i>Tax Expenses</i>
Beban Kendaraan	123.522.337	3.725.480.665	<i>Vehicle Expenses</i>
Surplus Revaluasi	(7.394.044.830)	--	<i>Revaluation Surplus</i>
Laba / Rugi Entitas Ventura Bersama	(11.328.036.396)	(42.864.284.243)	<i>Gain / Loss From Joint Venture</i>
Lainnya	(472.028.961)	36.385.499.878	<i>Others</i>
Dikurangi Pendapatan Yang Sudah Dikenakan Pajak Final			<i>Less Income Subject To Final Tax</i>
Pendapatan Bunga	(3.059.496.931)	(4.766.907.536)	<i>Interest Income</i>
Pendapatan Final	(239.520.487.769)	(450.749.547.822)	<i>Final Revenue</i>
Jumlah	(22.211.456.387)	(26.448.941.277)	Total
Laba (Rugi) Kena Pajak	(11.609.212.670)	10.756.603.396	Taxable Income (Loss)
Laba Kena (Rugi) Pajak (Dibulatkan)	(11.610.000.000)	10.756.000.000	Taxable Income (Rounded)
Rugi Fiskal	(11.610.000.000)	--	
Pajak dibayar dimuka :			<i>Prepaid taxes:</i>
Pajak Penghasilan Pasal 25	896.333.333	--	<i>Income Tax Article 25</i>
Taksiran utang pajak penghasilan (tagihan pajak penghasilan)	(896.333.333)	2.689.000.000	<i>Corporate income tax payable (Estimated claim for tax refund)</i>

Pajak Tangguhan

Rincian dari liabilitas pajak tangguhan Perusahaan adalah sebagai berikut:

Deferred Tax

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

	Dibebankan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Charged to Other Comprehensive Income Rp	31 Desember/ December 31, 2019 Rp	Dibebankan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Charged to Other Comprehensive Income Rp	31 Desember/ December 31, 2020 Rp	Dibebankan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Charged to Other Comprehensive Income Rp	31 Desember/ December 31, 2021 Rp	
Liabilitas Pajak Tangguhan:							
Perbedaan Waktu							<i>Deferred Tax Liabilities:</i>
Antara Penyusutan							<i>Timing Difference Depreciation</i>
Komersial dan Fiskal							<i>Method between Commercial and Fiscal</i>
Liabilitas Pajak Tangguhan	3.616.763.083	945.417.445	4.562.180.528	284.505.691	4.846.686.219	4.846.686.219	<i>Deferred Tax Liabilities</i>

11. PERSEDIAAN HOTEL

Persediaan hotel merupakan perlengkapan operasi hotel sebesar Rp5.009.661.168 dan Rp2.660.888.272 pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

11. HOTEL INVENTORIES

Hotel inventories are hotel operating equipment amounted to Rp5,009,661,168 and Rp2,660,888,272 as of December 31, 2021 and 2020.

Biaya persediaan yang diakui sebagai beban sehubungan dengan operasi berkelanjutan adalah masing-masing Rp 1.424.083.681 dan Rp 369.108.718 pada periode 31 Desember 2021 dan 2020 (Catatan 32).

The cost of inventories recognized as an expense in respect of continued operations each was Rp 1,424,083,681 and Rp 369,108,718, in December 31, 2021 and 2020 (Note 32).

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

12. INVESTASI PADA VENTURA BERSAMA

Rincian investasi pada ventura bersama pihak berelasi sebagai berikut:

12. INVESTMENT IN JOINT VENTURES

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

2021						
Proyek/ Project	Percentase/ Percentage	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Setoran / Placement Rp	(Penarikan) Koreksi/ (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%	294.465.855.226	--	4.155.134.409	298.620.989.635
KSO WKR - Sirius	Yukata Suites	50,80%	124.414.563.464	--	6.781.393.595	131.195.957.059
KSO WKR - Dalawa	Zallaka - Batu Tumpeng	51,00%	64.545.360.861	--	--	64.545.360.861
KSO WKR - Permata Hijau	Apartemen Permata Hijau	70,00%	50.773.845.000	--	59.466.865	50.833.311.865
KSO WKR - GJE	Apartemen Pejaten	60,00%	291.033.379	--	--	291.033.379
KSO WKR - RNI	RNI Office Park		267.913.767.263	--	(6.646.494.516)	332.041.527
KSO WKR - Vision First	JPM Dukuh Atas	92,40%	--	5.192.000.000	11.328.036.396	261.599.314.274
Jumlah/Total			802.409.023.621	5.192.000.000	(6.646.494.516)	812.262.565.501

2020						
Proyek/ Project	Percentase/ Percentage	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Setoran / Placement Rp	(Penarikan) Koreksi/ (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)	294.465.855.226
KSO WKR - Sirius	Yukata Suites	50,80%	130.694.110.320	--	(40.063.574.643)	124.414.563.464
KSO WKR - Dalawa	Zallaka - Batu Tumpeng	51,00%	64.545.360.861	--	--	64.545.360.861
KSO WKR - Permata Hijau	Apartemen Permata Hijau	70,00%	50.773.845.000	--	--	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)	267.913.767.263
Jumlah/Total			802.539.270.446	50.773.845.000	(93.768.376.068)	802.409.023.621

13. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

13. REAL ESTATE ASSETS INVENTORIES

	2021 Rp	2020 * Rp	2019 Rp
<i>Persediaan Real Estat Siap Untuk Dijual dan Porsi Jangka Pendek</i>			
Soltera FIM Pejaten	1.063.851.181.712	686.670.715.792	589.522.352.041
Nines BSD	945.438.533.840	771.488.189.515	676.629.345.556
ISN Bali	649.162.135.125	578.722.068.679	524.542.628.856
The Reiz Condo	162.325.882.769	337.203.441.444	236.327.958.999
Unit Brooklyn	27.078.920.767	24.421.009.940	24.421.009.940
Total Porsi Jangka Pendek	2.847.856.654.213	2.398.505.425.370	2.051.443.295.392
<i>Persediaan Real Estat Dalam Pengembangan dan Porsi Jangka Panjang :</i>			
Modernland	380.446.720.912	361.114.247.588	351.004.411.122
Total Porsi Jangka Panjang	380.446.720.912	361.114.247.588	351.004.411.122
Jumlah	3.228.303.375.125	2.759.619.672.958	2.402.447.706.514
	2021 Rp	2020 * Rp	2019 Rp
<i>Saldo Awal</i>	2.759.619.672.958	2.402.447.706.514	1.957.112.326.734
<i>Penambahan</i>	675.562.055.462	242.312.667.636	583.023.482.922
<i>Pengurangan ke beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 27)</i>	(206.878.353.295)	(401.045.383.221)	(137.688.103.142)
<i>Penyesuaian Penerapan PSAK 72</i>	--	515.904.682.029	--
<i>Reklasifikasi</i>	--	--	--
Saldo Akhir	3.228.303.375.125	2.759.619.672.958	2.402.447.706.514

^{*)} Disajikan kembali pada di Catatan 40.

^{*)} As Restated in Note 40.

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

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

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

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

14. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Rincian saldo investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	2021	2020	
	Rp	Rp	
PT Hotel Karya Indonesia	15.944.464.191	15.873.138.272	PT Hotel Karya Indonesia
Jumlah	15.944.464.191	15.873.138.272	Total

Rincian dan mutasi investasi pada entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 sebagai berikut:

	2021				
	%	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Bagian laba (rugi) entitas asosiasi/ Equity in net income (loss) associates	Pengurangan/ Deduction
PT Hotel Karya Indonesia	25%	15.873.138.272	--	71.325.919	--
2020					
	%	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Bagian laba (rugi) entitas asosiasi/ Equity in net income (loss) associates	Pengurangan/ Deduction
	25%	15.718.902.431	--	154.235.841	--

PT Hotel Karya Indonesia (HKI)

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

Sumber dana atas penyertaan ini adalah tambahan setoran modal dari entitas induk (Catatan 29a).

14. INVESTMENT IN ASSOCIATE

Detail of investments in associate entities are as follows:

The details of ownership interest and movements of investment in associate entities as of December 31, 2021 and 2020 are as follows:

	2021				
	%	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Bagian laba (rugi) entitas asosiasi/ Equity in net income (loss) associates	Pengurangan/ Deduction
PT Hotel Karya Indonesia	25%	15.873.138.272	--	71.325.919	--
2020					
	%	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Bagian laba (rugi) entitas asosiasi/ Equity in net income (loss) associates	Pengurangan/ Deduction
	25%	15.718.902.431	--	154.235.841	--

PT Hotel Karya Indonesia (HKI)

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

The funds for this investment in associate comes from additional paid-in capital from the parent entity (Note 29a).

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

15. ASET TETAP

15. PROPERTY AND EQUIPMENT

	2021				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition/	Surplus Revaluasi/ Surplus Revaluation	Pengurangan/ Deduction	Saldo Akhir/ Ending Balance
Harga Perolehan					
Tanah	97.102.137.508	--	10.066.413.484	--	107.168.550.992
Bangunan	134.686.499.024	--	20.788.346.773	--	155.474.845.797
Peralatan dan Perabotan	3.032.385.554	90.468.500	--	--	3.122.854.054
Perlengkapan Kantor	19.498.821.529	4.341.851.450	--	--	23.840.672.979
Sub Jumlah	254.319.843.615	4.432.319.950	30.854.760.257	--	289.606.923.822
Akumulasi Penyusutan					
Bangunan	(12.634.888.342)	(8.418.992.707)	--	--	(21.053.881.049)
Peralatan dan Perabotan	(2.232.011.435)	(150.154.493)	--	--	(2.382.165.928)
Perlengkapan Kantor	(5.601.491.841)	(2.485.535.412)	--	--	(8.087.027.253)
Sub Jumlah	(20.468.391.618)	(11.054.682.612)	--	--	(31.523.074.230)
Nilai Tercatat	233.851.451.997				258.083.849.592
2020					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition/	Surplus Revaluasi/ Surplus Revaluation	Pengurangan/ Deduction	Saldo Akhir/ Ending Balance
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Harga Perolehan					
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
Akumulasi Penyusutan					
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)
Nilai Tercatat	226.926.474.219				233.851.451.997
Carrying Values					

Beban penyusutan dialokasi seluruhnya dialokasikan ke beban administrasi dan umum (Catatan 33)

Depreciation expense is allocated entirely to general and administrative expenses (Note 33)

Berdasarkan Penilaian tanggal 22 Maret 2022 oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Ali, Firdaus dan Rekan mengenai Teraskita Hotel Jakarta berlokasi di Jakarta. Nilai Pasar asset pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp247.963.965.486.

Based on Appraisal Report dated March 22, 2022 by Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Ali, Firdaus and Rekan concern investment property of Teraskita Hotel Jakarta located at Jakarta, Market Value of asset as of December 31, 2021 amounted Rp247,963,965,486.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, seluruh aset tetap yang tergabung dalam bangunan Teraskita Hotel Jakarta telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Bumiputera Muda 1967 atas segala risiko properti, gempa bumi dan segala kerusakan material dengan nilai pertanggungan sebesar Rp185.000.000.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut telah cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

As of December 31, 2021 and 2020, all property and equipment included in Teraskita Hotel Jakarta were insured with PT Asuransi Umum Bumiputera Muda 1967 against all risks of property, earthquake, and all material damages with the value of coverage amounting to Rp185,000,000,000. Management believes that the insurance has enough to cover possible losses on the insured assets.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

16. PROPERTI INVESTASI

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Teraskita The Reiz Medan	195.348.400.000	195.348.400.000	Teraskita The Reiz Medan
Teraskita Cawang	122.192.034.514	114.797.989.684	Teraskita Cawang
Teraskita Makassar	--	103.275.155.922	Teraskita Makassar
Teraskita Bandung	--	72.690.190.254	Teraskita Bandung
Jumlah	317.540.434.514	486.111.735.860	Total

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.
- The Reiz Suites yang berlokasi di Medan. Yang menjadi bagian dari properti investasi adalah bagian apartemen The Reiz Condo yang disewakan.

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

Berdasarkan penilaian independen Kantor Jasa Penilai Publik Agus, Ali, Firdaus dan Rekan yang ditandatangani oleh Nur Ali Nugroho, nilai properti investasi per 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp122.192.034.514. Penilaian ini berdasarkan pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan.

Pada 2021 terdapat reklassifikasi atas properti investasi yang merupakan aset yang dikelola di Hotel Dafam Teraskita di Bandung dan Makassar yang dipindahkan menjadi Aset Lain-lain perusahaan (Lihat Catatan 17).

17. ASET LAIN-LAIN

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Aset kerjasama dalam penyelesaian Lain-lain	202.811.868.025 7.155.476.175	7.634.158.488 7.155.476.175	Join operation asset in progress Others
	209.967.344.200	14.789.634.663	Total

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

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

Based on revaluation of independent appraisal Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Ali, Firdaus and Rekan signed by Nur Ali Nugroho, the fair value of investment properties as of December 31, 2021 amounted to Rp122,192,034,514. The assessment is based on the expense and revenue approach.

In 2021, There is reclassification of investment properties from controlling assets of Hotel Dafam Teraskita in Bandung and Makassar which transferred to Other Asset of the Company (See Note 17).

17. OTHER ASSET

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

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

18. UTANG BANK JANGKA PENDEK

Pada tanggal 22 Februari 2021, Perusahaan menandatangi kontrak perjanjian No. 17 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp275.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini merupakan fasilitas Bridging Loan untuk pembayaran hutang. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp275.000.000.000 dengan jangka waktu penarikan fasilitas pinjaman adalah 12 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,50% per tahun.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan seluas 3.344 m² di lokasi Teraskita Jakarta, sebidang tanah seluas 492m² dan agunan tambahan piutang usaha serta tanah dan bangunan seluas 4.500m² berlokasi di Bali.

Fasilitas ini mensyaratkan Perusahaan untuk memelihara rasio keuangan tertentu:

- a. Current ratio > 1x
- b. Debt to equity ratio < 5x
- c. Rasio modal disetor terhadap total utang di bank min 10%
- d. EBITDA bernilai positif

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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

18. SHORT TERM BANK LOAN

On February 22, 2021, the Company obtained contract agreement No.17 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to loan facility amounting to Rp275,000,000,000. This loan facility is Bridging Loan Facility for will be used specifically for debt refinancing. The outstanding principal balance amounted Rp275,000,000,000 with term 12 months after signing contract with interest rate of 9.50% per annum.

The credit facilities are secured by land and building square of 3.344 sqm located on Teraskita Jakarta, land square of 492 sqm and account receivable, and a plot of land located in Bali an area of 4,500 sqm. These facilities require the Company to maintain financial ratio.

These facilities require the Company to maintain financial ratio.

- a. Current ratio > 1x*
- b. Debt to equity ratio < 5x*
- c. Ratio from paid fully paid capital to total bank loan min 10%*
- d. EBITDA has positive*

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

19. UTANG USAHA

19. ACCOUNTS PAYABLE

	2021	2020	
	Rp	Rp	Related Parties
Pihak Berelasi			
PT Waskita Karya (Persero) Tbk (Catatan 35)	465.671.462.099	452.886.744.072	PT Waskita Karya (Persero) Tbk (Note 35)
Pihak Ketiga			Third Parties
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	10.671.714.537	8.856.732.444	PT Telekomunikasi Indonesia Tbk
PT Daya Mitra Sarana	5.435.733.045	8.317.872.104	PT Daya Mitra Sarana
PT Escalier Indonesia	5.098.073.117	308.962.500	PT Escalier Indonesia
Koperasi Waskita	3.326.043.511	--	Koperasi Waskita
KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis dan Rekan	3.320.980.000	2.382.480.000	KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis dan Rekan
PT Tethgra Catur Matra	2.467.467.089	--	PT Tethgra Catur Matra
PT Deli Multi Indah Property	2.286.481.158	--	PT Deli Multi Indah Property
PT Tata Rekalama	1.346.559.265	--	PT Tata Rekalama
PT Asuransi Intra Asia	1.233.315.984	--	PT Asuransi Intra Asia
PT Tjipta Asia Perkasa Konstruksi	1.179.200.477	--	PT Tjipta Asia Perkasa Konstruksi
PT Pratama Solusi Armindo	1.090.905.904	--	PT Pratama Solusi Armindo
PT Era Global Persada	1.059.216.272	--	PT Era Global Persada
PT Binare Indonesia Group	--	306.952.215	PT Binare Indonesia Group
Lain-lain (dibawah Rp 500 juta)	109.467.882.638	1.350.701.184	Others (Below Rp 500 Million)
Jumlah	924.866.614.680	785.622.024.103	Total

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.

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.

20. UTANG LAIN-LAIN

20. OTHER PAYABLE

	2021	2020	
	Rp	Rp	Related Parties
Pihak Berelasi			
PT Waskita Karya (Persero) Tbk (Catatan 36)	5.759.058.136	17.722.895	PT Waskita Karya (Persero) Tbk (Catatan 36)
Pihak Ketiga			Third Parties
Operasional Teraskita	14.326.984.680	4.702.295.120	Operational of Teraskita
Jamsostek	12.260.343.053	3.324.326.444	Jamsostek
Jasa Produksi dan Tantiem	1.363.368.243	6.766.834.088	Incentive and Tantiem
Dana Pensiun	738.988.892	592.561.539	Pension Program
Jumlah	34.448.743.004	15.403.740.086	Total

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

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

21. UTANG KEPADA PEMEGANG SAHAM

21. LOAN FROM SHAREHOLDER

Pada tanggal 29 Maret 2017, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. L.15/P/WK/2017 dengan WSKT dan terakhir dilakukan perubahan dengan No. L.21.1/ADD-II/WK/2019 tanggal 29 Maret 2019 terkait dengan pemberian fasilitas pinjaman sebesar Rp589.000.000.000.

On March 29, 2017, the Company entered contract agreement No. L.15/P/WK/2017 with WSKT and recently amended No. L.21.1/ADD-II/WK/2019 date on March 29, 2019 related to loan facility amounting to Rp589,000,000,000.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)

Pada tanggal 4 Juni 2020, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. L.29/P.WK/2020 dengan WSKT dan terakhir dilakukan perubahan dengan No. L.30.1/ADD-1/WK/2021 tanggal 4 Juni 2021 terkait dengan pemberian fasilitas pinjaman sebesar Rp70.000.000.000.

Saldo pokok terutang dan biaya bunga masih harus dibayar dari fasilitas ini pada 31 Desember 2021 dan 2020 adalah masing-masing sebesar Rp16.043.087.242 dan Rp15.746.514.022. 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.

22. CADANGAN UNTUK PENGGANTIAN PERABOTAN DAN PERLENGKAPAN HOTEL

	2021	2020
	Rp	Rp
Saldo awal tahun	2.475.455.059	2.044.679.425
Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel tahun berjalan	993.308.047	799.884.352
Pembelian	(1.424.083.681)	(369.108.718)
Saldo akhir tahun	2.044.679.425	2.475.455.059

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

On June 4, 2020, the Company entered contract agreement No. L.29/P.WK/2020 with WSKT and recently amended No. L.30.1/ADD-1/WK/2021 date on June 4, 2021 related to loan facility amounting to Rp70,000,000,000.

The outstanding principal balance and accrued interest expense of loan facilities as of December 31, 2021 and 2020 amounted to Rp16,043,087,242 and Rp15,746,514,022, 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.

23. UANG MUKA DARI PELANGGAN

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

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Saldo awal tahun	2.475.455.059	2.044.679.425	Balance at beginning of year
Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel tahun berjalan	993.308.047	799.884.352	Provision for replacement of Hotel's furniture and fixture during the year
Pembelian	(1.424.083.681)	(369.108.718)	Purchase
Saldo akhir tahun	2.044.679.425	2.475.455.059	Balance at end of year

24. LIABILITAS SEWA

Grup menandatangani beberapa perjanjian sewa yang berkaitan dengan sewa kendaraan. Perjanjian sewa biasanya memiliki periode tetap berkisar lima tahun. Liabilitas sewa sebesar Rp5.503.967.185 dan Rp8.784.874.093 pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

25. LIABILITAS IMBALAN KERJA

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

23. ADVANCE FROM CUSTOMERS

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Uang Muka Penjualan	217.636.257.623	301.940.179.239	Advance Sales
Titipan Pelanggan	87.012.177.634	84.290.498.957	Customer Deposit
Jumlah	304.648.435.257	386.230.678.196	Total

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

24. LEASE LIABILITIES

The Group entered into several rental agreements related to vehicle rental. Lease agreements usually have a fixed period of five years. Lease liabilities amounted to Rp5,503,967,185 and Rp8,784,874,093 December 31, 2021 and 2020.

25. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES

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
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)

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:

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Imbalan Pasca Kerja sesuai UU Ketenagakerjaan No. 13/2003	1.524.443.000	998.056.550	<i>Post-Employment Benefit Under Labor Law No. 13/2003</i>
Manfaat Jangka Panjang Lainnya	176.473.000	129.625.499	<i>Other Long-term Benefit</i>
Jumlah	1.700.916.000	1.127.682.049	Total

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Saldo Awal	1.127.682.049	829.215.093	<i>Beginning Balance</i>
Biaya Jasa Kini	622.243.951	599.513.365	<i>Current Service Cost</i>
Biaya Bunga	78.938.000	61.126.000	<i>Interest Cost</i>
Pengukuran kembali program			<i>Remeasurement on the Net</i>
Imbalan Pasti - Bersih	(127.948.000)	(362.172.409)	<i>Defined Benefit</i>
Saldo Akhir	1.700.916.000	1.127.682.049	<i>Ending Balance</i>

Perhitungan imbalan pasca-kerja dihitung oleh aktuaris independen KKA Rinaldi & Zulhamdi dan PT Praptasentosa Gunajasa. Asumsi aktuarial pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 sebagai berikut:

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Tingkat Diskonto	7,50%	7,00%	<i>Discount Rate</i>
Tingkat Kenaikan Gaji	5,00%	5,00%	<i>Annual Salary Increasing Rate</i>
Tingkat Mortalitas	TMI IV 2019	TMI IV 2019	<i>Mortality Rate</i>
Tingkat Cacat	5% TMI IV 2019	5% TMI IV 2019	<i>Disability Rate</i>
Usia Pensiun Normal	56	56	<i>Normal Retirement Age</i>

26. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	2021	2020	
	Rp	Rp	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.181.700.528.179	879.531.595.788	<i>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</i>
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	65.000.000.000	--	<i>PT Bank Jtrust Indonesia Tbk</i>
Dikurangi Bagian Jatuh Tempo dalam 1 Tahun	(257.596.613.500)	(78.000.000.000)	<i>Less to Current Maturities Portion</i>
Jumlah	989.103.914.679	801.531.595.788	Total

Perusahaan

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 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 Desember 2021 adalah sebesar Rp190.000.000.000 dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,75% per tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan yang ada diatasnya milik KSO Waskita – Darmo.

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

The amounts of liabilities included in the consolidated statements of financial position arising from post employment benefits under Labor Law No. 13/2003 and other long-term benefit are as follows:

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

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Saldo Awal	1.127.682.049	829.215.093	<i>Beginning Balance</i>
Biaya Jasa Kini	622.243.951	599.513.365	<i>Current Service Cost</i>
Biaya Bunga	78.938.000	61.126.000	<i>Interest Cost</i>
Pengukuran kembali program			<i>Remeasurement on the Net</i>
Imbalan Pasti - Bersih	(127.948.000)	(362.172.409)	<i>Defined Benefit</i>
Saldo Akhir	1.700.916.000	1.127.682.049	<i>Ending Balance</i>

The cost of providing post-employment benefits is calculated by independent actuary, KKA Rinaldi & Zulhamdi and PT Praptasentosa Gunajasa. Actuarial assumptions as of December 31, 2021 and 2020 as follows:

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Tingkat Diskonto	7,50%	7,00%	<i>Discount Rate</i>
Tingkat Kenaikan Gaji	5,00%	5,00%	<i>Annual Salary Increasing Rate</i>
Tingkat Mortalitas	TMI IV 2019	TMI IV 2019	<i>Mortality Rate</i>
Tingkat Cacat	5% TMI IV 2019	5% TMI IV 2019	<i>Disability Rate</i>
Usia Pensiun Normal	56	56	<i>Normal Retirement Age</i>

26. LONG TERM BANK LOAN

	2021	2020	
	Rp	Rp	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.181.700.528.179	879.531.595.788	<i>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</i>
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	65.000.000.000	--	<i>PT Bank Jtrust Indonesia Tbk</i>
Dikurangi Bagian Jatuh Tempo dalam 1 Tahun	(257.596.613.500)	(78.000.000.000)	<i>Less to Current Maturities Portion</i>
Jumlah	989.103.914.679	801.531.595.788	Total

The Company

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 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 December 31, 2021 amounted to Rp190,000,000,000 with term of 60 months after signing contract with interest rate of 9.75% per annum. The credit facilities are secured by land and building owned by KSO Waskita – Darmo.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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 Rp200.000.000.000 dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,25% per tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah seluas 7.856 m² di lokasi proyek pembangunan The Reiz Condo Medan dan agunan pokok kredit unit apartemen dengan asuransi kerugian.

Pada tanggal 22 Februari 2020, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 5 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp100.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya dapat digunakan untuk pembiayaan modal kerja. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp7.861.818.891 dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 36 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,75% per tahun.

Pada tanggal 14 Agustus 2020, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 1 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp400.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya dapat digunakan untuk pembiayaan konstruksi pembangunan unit apartemen di proyek Vasaka Nines PT Waskita Karya Realty, di BSD-Banten. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp312.967.000.000 dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,90% per tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah seluas 8.922 m² di lokasi proyek pembangunan Vasaka Nines BSD dan agunan pokok kredit unit apartemen dengan asuransi kerugian.

Pada tanggal 30 November 2021, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 131 dengan PT Bank Jtrust Indonesia Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp65.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya dapat digunakan untuk modal kerja PT Waskita Karya Realty di Vasaka Residential Bali, Denpasar. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp65.000.000.000 dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 10,55% per tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah seluas 11.657 m² di lokasi proyek pembangunan Vasaka Residential Bali dan agunan fidusia berupa piutang usaha.

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 Rp200,000,000,000 with term of 60 months after signing contract with interest rate of 9.25% per annum. The credit facilities are secured by land square of 7.856 m² located on project development of The Reiz Condo Medan and cessie of unit apartment from customers.

On February 22, 2020, the Company entered contract agreement No. 5 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to loan facility amounting to Rp100,000,000,000. This loan facility for will be used specifically for working capital. The outstanding principal balance amounted Rp7,861,818,891 with term of 36 months after signing contract with interest rate of 9.75% per annum.

On August 14, 2020, the Company entered contract agreement No. 1 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to loan facility amounting to Rp400,000,000,000. This loan facility will be used specifically for the construction of unit of apartment in Vasaka Nines Project owned PT Waskita Karya Realty, in BSD-Banten. The outstanding principal balance amounted Rp312,967,000,000 with term of 60 months after signing contract with interest rate of 9.90% per annum. The credit facilities are secured by land square of 8.922 m² located on project development of Vasaka Nines BSD and cessie of unit apartment from customers.

On November 30, 2021, the Company entered contract agreement No. 131 with PT Bank Jtrust Indonesia Tbk related to loan facility amounting to Rp65,000,000,000. This loan facility will be used specifically for working capital owned PT Waskita Karya Realty, in Vasaka Residential Bali, Denpasar. The outstanding principal balance amounted Rp 65,000,000,000 with term of 60 months after signing contract with interest rate of 10.55% per annum. The credit facilities are secured by land square of 11.657 m² located on project development of Vasaka Residential Bali and cessie of receivables from customers.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

Fasilitas ini mensyaratkan Perusahaan untuk memelihara rasio keuangan tertentu:

- a. Current ratio > 1x
- b. Debt to equity ratio < 5x
- c. Rasio modal disetor terhadap total utang di bank min 10%
- d. EBITDA bernilai positif

Pada tanggal 31 Desember 2021, dan 31 Desember 2020, Perusahaan telah memenuhi rasio keuangan yang dipersyaratkan oleh bank.

PT Waskita Fim Perkasa Realdi (Entitas Anak)

Pada tanggal 15 Januari 2020, Entitas Anak menandatangani kontrak perjanjian No. 41 dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp258.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini hanya dapat digunakan untuk pembiayaan konstruksi pembangunan unit apartemen di proyek Vasaka Solterra PT Waskita Fim Perkasa Realdi, di Pejaten Jakarta. Saldo pokok terutang dari fasilitas ini sebesar Rp 312.967.000.000 dengan jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 60 bulan setelah penandatanganan kontrak perjanjian dengan tingkat suku bunga 9,50% per tahun.

Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah seluas 11.233 m² di lokasi proyek pembangunan Vasaka Solterra Pejaten dan agunan pokok kredit unit apartemen dengan asuransi kerugian. Fasilitas ini mensyaratkan Perusahaan untuk memelihara rasio keuangan tertentu. Pada tanggal 31 Desember 2021, dan 2020, Perusahaan telah memenuhi rasio keuangan yang dipersyaratkan oleh bank.

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

- a. current ratio > 1x
- b. debt to equity ratio < 5x
- c. Rasio modal disetor terhadap total utang di bank min 10%
- d. EBITDA bernilai positif

27. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

Biaya yang masih harus dibayar sebesar Rp11.655.918.494 dan Rp5.027.426.062 pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah biaya yang masih harus dibayar dari beban kantor sehubungan dengan kegiatan operasional hotel.

28. SURAT UTANG JANGKA MENENGAH

These facilities require the Company to maintain financial ratio.

- a. Current ratio at > 1x
- b. Debt to equity ratio < 5x
- c. Ratio from paid fully paid capital to total bank loan min 10%
- d. EBITDA has positive

As of December 31, 2021, and 2020, the Company is in compliance with financial covenants required by bank.

PT Waskita Fim Perkasa Realdi (Subsidiary)

On January 15, 2020, the Subsidiary entered contract agreement No. 41 with PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk related to loan facility amounting to Rp258,000,000,000. This loan facility will be used specifically for the construction of unit of apartment in Vasaka Solterra Project owned PT Waskita Fim Perkasa Realdi, in Pejaten Jakarta. The outstanding principal balance amounted Rp312,967,000,000 with term of 60 months after signing contract with interest rate of 9.50% per annum.

The credit facilities are secured by land square of 11.233 m² located on project development of Vasaka Solterra Pejaten and cessie of unit apartment from customers. These facilities require the Company to maintain financial ratio. As of December 31, 2021 and 2020, the Company is in compliance with financial covenants required by bank.

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

- a. current ratio at > 1x
- b. debt to equity ratio < 5x
- c. Ratio from paid fully paid capital to total bank loan min 10%
- d. EBITDA has positive

27. ACCRUED EXPENSE

Accrued expenses amounted to Rp11,655,918,494 and Rp5,027,426,062 as of December 31, 2021 and 2020 is accrued expenses of office charges represent payables with the operations of the hotel.

28. MEDIUM-TERM NOTES

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Surat Utang Jangka Menengah	250.000.000.000	300.000.000.000	Medium Term Notes
Biaya Emisi	(2.172.510.204)	(4.484.750.037)	Issuance Cost
Akumulasi Amortisasi	--	4.484.750.037	Accumulated Amortization
Jumlah	247.827.489.796	300.000.000.000	Total

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)

Perusahaan

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). Fasilitas ini telah dilunasi pada tahun 2021.

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

Pada tanggal 4 Juni 2021, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian No. 08 untuk menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp85.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini diterbitkan dengan tingkat bunga 11,5% per tahun. Fasilitas peminjaman ini digunakan untuk modal kerja dan/atau pembayaran kembali utang usaha. Penerbitan Surat Utang Jangka menengah ini memperoleh hasil pemeringkatan dari PT Pemerikat Efek Indonesia dengan peringkat BB (idn). Jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 360 hari.

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.

The Company

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 issuance of debt get rated from PT Fitch Ratings Indonesia with BBB- (idn) rate. This facility has been fully paid in 2021.

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 February 28, 2021, The Company has pay-off the loan to PT Asta Asia Capital.

On June 4, 2021, the Company entered contract agreement No. 08 to issued Medium Term Notes with facility amounting to Rp85,000,000,000. This loan facility issued with 11,5% annual interest rate. This facility of loan will be used working capital and/or refinancing debt. The issuance of Medium Term Notes get rated from PT Pemerikat Efek Indonesia with BB (idn) rate. The maturity date of loan facility is 360 days.

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

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

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 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.

PT Waskita Fim Perkasa Realti (Entitas Anak)

Pada tanggal 4 Juni 2021, WFPR menandatangani kontrak perjanjian No. 10 untuk menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp165.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini diterbitkan dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Fasilitas peminjaman ini digunakan untuk modal kerja dan/atau pembayaran kembali utang usaha. Penerbitan Surat Utang Jangka menengah ini memperoleh hasil pemeringkatan dari PT Pemeringkat Efek Indonesia dengan peringkat BB (idn). Jangka waktu fasilitas pinjaman adalah 360 hari.

Berdasarkan syarat-syarat dan kondisi-kondisi dari perjanjian sehubungan dengan kewajiban jangka panjang tersebut, WFPR 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 WFPR kecuali untuk kegiatan usaha dan anak Perusahaan WFPR, 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 WFPR.

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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

As of December 31, 2021 and 2020 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.

PT Waskita Fim Perkasa Realti (Subsidiary)

On June 4, 2021, WFPR entered contract agreement No. 10 to issued Medium Term Notes with facility amounting to Rp165,000,000,000. This loan facility issued with 11,75% annual interest rate. This facility of loan will be used working capital and/or refinancing debt. The issuance of Medium Term Notes get rated from PT Pemeringkat Efek Indonesia with BB (idn) rate. The maturity date of loan facility is 360 days.

Under the term and conditions of these long-term obligation, WFPR 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 WFPR except concerned of the Company and subsidiary WFPR 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 WFPR.

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

**29. MODAL SAHAM, TAMBAHAN MODAL DISETOR
DAN SALDO LABA DITENTUKAN
PENGGUNAANNYA**

a. Modal Saham

	2021 dan/ and 2020		
	Jumlah Saham/ Total Shares	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor Total Paid In Capital Rp
PT Waskita Karya (Persero) Tbk Koperasi Waskita	2.317.290 1	100,0000% 0,0000%	2.317.290.000.000 1.000.000
Jumlah	2.317.291	100,00%	2.317.291.000.000

Shareholders:
PT Waskita Karya (Persero) Tbk
Koperasi Waskita
Total

b. Tambahan Modal Disetor

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

	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)
Jumlah	675.723.513.665	688.359.200.000	(12.635.686.335)

**Intangible Assets
Land and Buildings**
Hotel Dafam Teraskita Jakarta
The Reiz Condo Medan
Total

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.

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

a. Capital Stock

	2021 dan/ and 2020	
	Percentase Kepemilikan / Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor Total Paid In Capital Rp
PT Waskita Karya (Persero) Tbk Koperasi Waskita	100,0000% 0,0000%	2.317.290.000.000 1.000.000
Jumlah	100,00%	2.317.291.000.000

Shareholders:
PT Waskita Karya (Persero) Tbk
Koperasi Waskita
Total

b. Additional Paid-in Capital

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

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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.

Berdasarkan Akta No. 49 tanggal 24 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., di Jakarta, para Pemegang Saham menyetujui dan memutuskan dari laba bersih tahun 2020 dicatat sebagai cadangan umum untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2020 sebesar Rp9.564.394.408.

d. Pendapatan komprehensif lainnya

Pendapatan komprehensif lainnya terdiri dari surplus revaluasi aset dan pengukuran kembali program imbalan pasti. Penambahan pendapatan komprehensif lainnya pada 31 Desember 2021 dan 2020, berasal dari dan pengukuran kembali program imbalan pasti dan surplus revaluasi.

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.

Based on Deed No. 49 dated June 24, 2021 of Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Shareholders approved an appropriation that from the net income for year 2020, recorded as general reserve for period year ended December 31, 2020 amounting to Rp9.564.394.408.

d. Other Comprehensive Income

Other comprehensive income consists of surplus of asset revaluation and remeasurement of defined benefit obligation. The addition of other comprehensive income as of December 31, 2021 and 2020, comes from and remeasurement of defined benefit obligation and surplus of asset revaluation.

30. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

30. NON-CONTROLLING INTEREST

Kepentingan Non-Pengendali/ Non-Controlling Interest	Anak Perusahaan/ Subsidiaries	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Nilai Awal/ Beginning Balance Rp	2021		Jumlah Laba (Rugi) Periode/ Tahun Berjalan Total Profit (Loss) for the Period/ Year Rp
				Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year Rp	Penambahan, (Pengurangan), dan Penyesuaian / Additional, (Less), Adjustment Rp	
PT Graha Jasa Ekatama	WFPR	40,00%	189.427.124.290	6.232.236.737	--	195.659.361.027
PT Bagasasi Inti Pratama	WMRI	40,00%	159.229.811.444 <hr/> 348.656.935.734	(1.609.147.366) <hr/> 4.623.089.371	4.840.000.000 <hr/> 4.840.000.000	162.460.664.078 <hr/> 358.120.025.105
<hr/>						
Kepentingan Non-Pengendali/ Non-Controlling Interest	Anak Perusahaan/ Subsidiaries	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Nilai Awal/ Beginning Balance Rp	2020		Jumlah Laba (Rugi) Periode/ Tahun Berjalan Total Profit (Loss) for the Period/ Year Rp
				Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year Rp	Penambahan, (Pengurangan), dan Penyesuaian / Additional, (Less), Adjustment 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 <hr/> 349.442.421.478	(957.450.955) <hr/> (785.485.744)	-- <hr/> --	159.229.811.444 <hr/> 348.656.935.734

31. PENDAPATAN

31. REVENUES

	2021		2020		Apartments Hotels Offices Total
	RP	RP	RP	RP	
Apartemen	239.520.487.769		443.159.322.972		
Hotel	52.345.850.250		26.662.811.726		
Perkantoran	8.564.400.000		7.590.224.850		
Jumlah	300.430.738.019		477.412.359.548		

Seluruh pendapatan apartemen, hotel dan perkantoran berasal dari pihak ketiga.

All revenues of apartment, hotel and offices come from third parties.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

32. BEBAN POKOK PENDAPATAN

32. COST OF REVENUES

	2021	2020^{a)}	
	Rp	Rp	
Apartemen (Catatan 13)	206.878.353.295	401.045.383.221	Apartments (Note 13)
Hotel	43.600.897.938	20.890.269.170	Hotels
Perkantoran	--	36.480.000	Offices
Jumlah	250.479.251.233	421.972.132.391	Total

^{a)} Disajikan kembali di Catatan 40

^{a)} As restated in Note 40.

33. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

33. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Gaji dan Tunjangan	38.255.256.123	38.133.826.538	Salary and Allowance
Penyusutan (Catatan 15)	11.054.682.612	5.261.085.128	Depreciation (Notes 15)
Amortisasi dan bunga	1.519.208.592	3.905.307.095	Amortization and interest
Perjalanan Dinas	369.025.544	399.343.164	Transportation
Perlengkapan Kantor	576.370.618	365.159.738	Office Equipment
Beban Kendaraan	170.231.502	--	Vehicle Expenses
Kesejahteraan	3.228.520	12.608.741	Welfare
Lainnya	10.414.767.928	11.845.964.503	Others
Jumlah	62.362.771.438	59.923.294.907	Total

34. PENDAPATAN LAIN-LAIN

34. OTHER INCOME

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Pendapatan pembatalan pesanan unit	7.458.380.666	4.613.098.593	Income from unit cancel
Surplus Revaluasi (Catatan 16)	7.394.044.830	--	Surplus Revaluation (Note 16)
Bunga Deposito Berjangka	1.628.911.393	4.766.907.536	Time Deposit Interest
Jasa Giro	992.078.837	1.467.513.093	Interest
Jumlah	17.473.415.726	10.847.519.222	Total

35. BEBAN LAIN-LAIN

35. OTHER EXPENSES

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Beban Pajak	4.461.198.983	3.358.755.462	Tax Expenses
Beban Administrasi Bank	1.125.251.554	4.469.214.368	Bank Administration
Lain-lain	201.473.216	4.195.221.212	Others
Jumlah	5.787.923.753	12.023.191.042	Total

36. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

36. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRANSACTION WITH RELATED PARTIES

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

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

<i>Transaksi/ Transaction</i>	<i>Proyek/ Project</i>	2021	2020	2019
<i>Kas Setara Kas/ Cash on Cash Equivalent</i>				
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Operasional Kantor / Office Operational	28.125.474.922	18.566.779.490	52.084.358.425
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Operasional Kantor / Office Operational	52.400.051.057	49.615.667.447	83.581.853.777
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Operasional Kantor / Office Operational	932.105.274	6.273.515.895	35.035.391.805
Jumlah/ Total		81.457.631.253	74.455.962.832	170.701.604.007

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

Transaksi/ Transaction	Proyek/ Project	2021	2020	2019
Utang Lain-lain/ Other Payable				
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Operasional Kantor / Office Operational	5.759.058.136	17.722.895	17.722.895
Utang/ Payable				
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Nines BSD	185.701.906.785	167.207.282.455	193.269.455.400
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Soltera Place Pejaten	152.366.125.753	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	52.445.477.762
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Teraskita Makassar	21.078.672.364	30.820.866.260	43.619.382.684
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Teraskita Bandung	38.411.902.084	35.297.450.000	17.817.500.000
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Vasaka Bali	11.029.794.969	4.273.046.288	--
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Operasional Kantor / Office Operational	4.457.582.382	2.228.791.182	--
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Konstruksi/ Construction Waskita Rajawali Tower	180.000.000	180.000.000	3.600.000.000
Sub Jumlah/ Sub Total		465.671.462.099	452.886.744.070	553.770.103.230
Utang Kepada Pemegang Saham/ Loan From Shareholder				
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	Utang Kepada Pemegang Saham/ Shareholder Loan	16.043.087.242	15.746.514.022	41.332.650.017
Jumlah Utang/ Total Payable		487.473.607.477	468.650.980.987	595.120.476.142

Tidak terdapat pendapatan yang berasal dari pihak berelasi.

There is no revenue from related parties.

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

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

37. 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.

37. 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.

1 Januari / January 1, 2020	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan Financing Cash Flows			Perubahan Transaksi non Kas/ Non-cash Changes		31 Desember / December 31, 2021
	Penambahan/ Additional Rp	Pembayaran/ Payment Rp	Biaya Emisi/ Issuance cost Rp	Amortisasi/ Amortization Rp		
Surat Utang Jangka Menengah	300.000.000.000	250.000.000.000	(300.000.000.000)	(2.172.510.204)	--	247.827.489.796

Medium Term Notes

Pengungkapan tambahan atas aktivitas investasi non-kas:

Supplemental disclosures on non-cash investing activities:

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Penambahan Aset Tetap Melalui Utang Usaha	--	11.239.212.444	Acquisition of Fixed Asset Through Accounts Payable

38. 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.

38. 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

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 Rp600.000.000 yang dibayarkan pada tanggal 26 Mei 2015.
2. *Base fee* sebesar 2% pada tahun pertama dan 2,5% di tahun-tahun berikutnya dari Total Pendapatan Operasional.
3. *Incentive Fee* berdasarkan tinggi rendahnya *Gross Operating Profit* (GOP).
 - a. 0% dari GOP apabila GOP kurang dari 35% dari Total Pendapatan Hotel
 - b. 5% dari GOP apabila GOP lebih dari 35% dan kurang dari atau sama dengan 45% dari Total Pendapatan Hotel
 - c. 7% dari GOP apabila GOP lebih dari 45% dari Total Pendapatan Hotel
4. *Sales and Marketing Fee* adalah 1% dari pendapatan kotor kamar per bulan.

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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.
3. *Incentive Fee* based on high and low of Gross Operating Profit ("GOP").
 - a. 0% of GOP if GOP less than 35% of Total Revenue Hotel
 - b. 5% of GOP if GOP more than 35% and less than or equivalent with 45% of Total Revenue Hotel
 - c. 7% of GOP if GOP more than 45% of Total Revenue Hotel
4. *Sales and Marketing Fee* are 1% of Gross Revenue Room per month.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

Perjanjian pengaturan bersama - PT Asiana Senopati

Pada tanggal 25 Juni 2015, Perusahaan menandatangani kontrak perjanjian KSO No. 40 dengan PT Asiana Senopati dalam rangka pengembangan tanah seluas 5.453m² yang terletak di Jalan Senopati Dalam RT 02/RW 03, Senayan, Kebayoran Baru. 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 5.000m² yang terletak di Jalan Sutera Boulevard, Alam Sutera, Tangerang. Perjanjian ini berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikannya telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan kontraktor dan KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO dengan pembeli, pihak ketiga, Instansi Pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban.

Komposisi penyertaan saham terdiri dari Perusahaan sebesar 40,8%, PT Perintis Triniti Properti sebesar 39,2%, dan PT Perintis Trusmi Properti sebesar 20% dengan modal awal sebesar Rp 125.000.000.000.

Pada tanggal 30 Oktober 2015, terdapat pembaharuan perjanjian KSO Waskita 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.

Joint arrangement agreement - PT Asiana Senopati

On June 25, 2015 the Company entered into KSO agreement No. 40 with PT Asiana Senopati in order to develop 5,453m² land areas at Jalan Senopati Dalam RT 02/RW 03, Senayan, Kebayoran Baru. The agreement terminates when the execution of the KSO 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 KSO and a buyer, a third party, Government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the KSO has been fulfilled without arising any obligation.

The composition of shareholders consists of the Company at 51% 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 5,000m² land areas at Jalan Sutera Boulevard, Alam Sutera, Tangerang. The agreement terminates when the execution of the KSO project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and KSO, as well as all rights and obligations between the KSO and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the KSO has been fulfilled without arising any obligation.

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

In October 30, 2015, there is a renewal of the KSO Waskita 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

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 menandatangi kontrak perjanjian KSO No. 6 dengan PT Darmo Permai dalam rangka pengembangan tanah seluas 34.089m² yang terletak di Segi 8 Darmo Jalan Raya Darmo Permai III, Surabaya Barat. Perjanjian ini berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan 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 menandatangi kontrak perjanjian KSO No. 2 dengan PT Dalawa Paralia Lepang dalam rangka pengembangan tanah seluas 29.020m² yang terletak di Kelurahan Gelgel, Kabupaten Klungkung, Bali. Perjanjian ini berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan 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.

Perjanjian pengaturan bersama - PT Graha Jasa Ekatama (GJE)

Pada tanggal 6 Juni 2016, Perusahaan menandatangi kontrak perjanjian KSO No. 17 dengan GJE dalam rangka pengembangan tanah seluas 11.090 m² di Pejaten Barat, Jakarta Selatan.

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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 KSO agreement No. 6 with PT Darmo Permai in order to develop 34,089m² land areas at Segi 8 Darmo Jalan Raya Darmo Permai III, Surabaya Barat. The agreement terminates when the execution of the KSO project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and KSO, as well as all rights and obligations between the KSO and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the KSO has been fulfilled without arising any obligation.

The composition of shareholders consists of the Company at 51%, PT Darmo Permai at 49% with an initial capital of Rp426,112,500,000.

Joint arrangement agreement - PT Dalawa Paralia Lepang

As of May 5, 2015, the Company entered into joint venture agreement No. 2 with PT Dalawa Paralia Lepang in order to develop 29,020m² land areas at Kelurahan Gelgel, Kabupaten Klungkung, Bali. The agreement terminates when the execution of the KSO project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and KSO, as well as all rights and obligations between the KSO and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the KSO has been fulfilled without arising any obligation.

Joint arrangement agreement - PT Graha Jasa Ekatama (GJE)

As of June 6, 2016, the Company entered into joint venture agreement No. 17 with GJE in order to develop 11,090 m² at Pejaten Barat, Jakarta Selatan.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

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 7.025m² di Jalan MT. Haryono Kav 12-13, Jakarta Timur. Jangka waktu operasi berlaku selama 48 bulan dan perjanjian ini berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikannya telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan kontraktor dan KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO dengan pembeli, pihak ketiga, Instansi Pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban.

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

The agreement terminates when the execution of the KSO project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and KSO, as well as all rights and obligations between the KSO and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the KSO has been fulfilled without arising any obligation.

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

Joint arrangement agreement - PT Rajawali Nusantara Indonesia (RNI)

As of October 10, 2016, the Company entered into KSO agreement No. 2079 with RNI in order to develop 7,025m² at Jalan MT. Haryono Kav 12-13, Jakarta Timur. The operating periods is valid for 48 months and the agreement terminates when the execution of the KSO project work has been completed demonstrated with the expiration of the maintenance work of the contractor and KSO, as well as all rights and obligations between the KSO and a buyer, a third party, government agencies which concerned and the competent in the implementation and completion of the KSO has been fulfilled without arising any obligation.

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

At the end of KSO 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
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(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.

Perjanjian KSO Waskita Bersama Vision First

Pada tanggal 15 Oktober 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian Kerja Sama Operasi (KSO) dengan PT Wasita Beton Precast Tbk, PT Tower Bersama, PT City Vision dan PT Developing Indonesia No. 73 terkait proyek jembatan penyeberangan multiguna Dukuh Atas dan Stasiun Sudirman di Jakarta.

**39. 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

31 Desember 2021	Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Financial assets at amortized cost</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	<i>December 31, 2021</i>
	Rp	Rp	
Aset Keuangan Lancar			Current Financial Assets
Kas dan Setara Kas	100.281.628.682	--	Cash and Cash Equivalents
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	12.438.250.227	--	Advances and Prepayments
Piutang Usaha			Trade Accounts Receivable
Pihak Ketiga	40.751.316.063	--	Third Parties
Piutang Lain-lain			Other Accounts Receivable
Pihak Berelasi	538.542.119.215	--	Related Parties
Pihak Ketiga	11.753.390.855	--	Third Parties
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			Current Financial Liabilities
Utang Bank Jangka Pendek	--	275.000.000.000	Short Term Bank Loan
Surat Utang Jangka Menengah	--	247.827.489.796	Medium Term Notes
Utang Usaha			Trade Accounts Payable
Pihak Berelasi	--	465.671.462.099	Related Parties
Pihak Ketiga	--	459.195.152.581	Third Parties
Utang Lain-lain			Other Payable
Pihak Berelasi	--	5.759.058.136	Related Parties
Pihak Ketiga	--	28.689.684.868	Third Parties
Utang Kepada Pemegang Saham	--	16.043.087.242	Loan From Shareholder
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	--	11.655.918.494	Accrued Expense
Uang Muka Penjualan dan Pendapatan			Advance from Customers and Unearned Revenue
Diterima Di Muka			Within One Year
Dalam Satu Tahun	--	304.648.435.257	
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang			Non-Current Financial Liabilities
Utang Bank Jangka Panjang	--	989.103.914.679	Long Term Bank Loan
Jumlah	703.766.705.042	2.803.594.203.152	Total

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.

Agreement KSO Waskita Bersama Vision First

On October 15, 2021, the Company entered into agreement with PT Wasita Beton Precast Tbk, PT Tower Bersama, PT City Vision and PT Developing Indonesia No. 73 related to Dukuh atas multipurpose pedestrian bridge and Sudirman Station project in Jakarta.

**39. 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

	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	<i>December 31, 2021</i>
	Rp	
Current Financial Liabilities		
Short Term Bank Loan		
Medium Term Notes		
Trade Accounts Payable		
Related Parties		
Third Parties		
Other Payable		
Related Parties		
Third Parties		
Loan From Shareholder		
Accrued Expense		
Advance from Customers and Unearned Revenue		
Within One Year		
Non-Current Financial Liabilities		
Long Term Bank Loan		

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

	Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Financial assets at amortized cost</i>	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi/ <i>Liabilities at amortized cost</i>	
	Rp	Rp	December 31, 2020
31 Desember 2020			
Aset Keuangan Lancar			Current Financial Assets
Kas dan Setara Kas	92.471.221.659	--	Cash and Cash Equivalents
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka	8.476.818.229	--	Advances and Prepayments
Piutang Usaha			Trade Accounts Receivable
Pihak Ketiga	25.293.528.369	--	Third Parties
Piutang Lain-lain			Other Accounts Receivable
Pihak Berelasi	467.621.796.702		Related Parties
Pihak Ketiga	10.432.612.906	--	Third Parties
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek			Current Financial Liabilities
Utang Bank Jangka Pendek	--	--	Short Term Bank Loan
Surat Utang Jangka Menengah	--	300.000.000.000	Medium Term Notes
Utang Usaha			Trade Accounts Payable
Pihak Berelasi	--	452.886.744.072	Related Parties
Pihak Ketiga	--	332.735.280.031	Third Parties
Utang Lain-lain			Other Payable
Pihak Berelasi	--	17.722.895	Related Parties
Pihak Ketiga	--	15.386.017.191	Third Parties
Utang Kepada Pemegang Saham	--	15.746.514.022	Loan From Shareholder
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	--	5.027.426.062	Accrued Expense
Uang Muka Penjualan dan Pendapatan Diterima Di Muka Bagian Yang Direaliasi			Advance from Customers and Unearned Revenue Realized
Dalam Satu Tahun	--	386.230.678.196	Within One Year
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang			Non-Current Financial Liabilities
Utang Bank Jangka Panjang	--	879.531.595.788	Long Term Bank Loan
Jumlah	604.295.977.865	2.387.561.978.257	Total

b. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

Bisnis Perusahaan mencakup aktivitas pengambilan risiko dengan sasaran tertentu dengan pengelolaan yang profesional. Fungsi utama dari manajemen risiko Perusahaan adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko. Perusahaan secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek 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 resiko tingkat suku bunga, risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko modal antara lain adalah sebagai berikut:

b. Financial risk management objectives and policies

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

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

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

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

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

i. Manajemen risiko tingkat suku bunga

Risiko tingkat bunga arus kas adalah risiko dimana arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar. Eksposur yang ada saat ini terutama berasal dari utang lain-lain pihak berelasi yang digunakan untuk modal kerja. Kebijakan yang diambil oleh manajemen dalam mengantisipasi risiko suku bunga yaitu dengan mengevaluasi secara periodik perbandingan suku bunga tetap terhadap suku bunga mengambang sejalan dengan perubahan suku bunga yang relevan di pasar.

ii. Manajemen risiko kredit

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

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

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

iii. Manajemen risiko likuiditas

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

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

i. Interest rate risk management

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

ii. Credit risk management

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

The Company's credit risk is primarily attributable to its cash in banks, 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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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

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

	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	1-3 bulan/ 1-3 months	3 bulan - 1 tahun/ 3 months to 1 year	1-5 tahun 1-5 years	Jumlah/ Total	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	December 31 2021
31 Desember 2021						
Aset Keuangan Lancar						Curret Financial Assets
Tanpa Bunga						Non-Interest Bearing
Kas	783.813.409	-	-	-	783.813.409	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha						Trade Receivable
Pihak Ketiga	36.876.184.457	2.037.565.803	2.037.565.803	-	40.751.316.063	Third Parties
Piutang Lain-lain						Other Accounts Receivable
Pihak Ketiga	330.177.306.042	110.059.102.014	82.544.326.511	27.514.775.504	550.295.510.071	Related Parties
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka			11.816.337.716	621.912.511	12.438.250.227	Advances and Prepayments
Instrumen Suku Bunga						Variable Interest Rate Instruments
Kas di Bank	60.542.494.698	-	-	-	60.542.494.698	Cash in Bank
Deposito Berjangka	-	41.000.000.000	-	-	41.000.000.000	Time Deposits
Jumlah	428.179.798.606	153.096.667.817	96.398.230.030	28.136.688.015	705.811.384.468	Total
31 Desember 2020						December 31 2020
Aset Keuangan Lancar						Curret Financial Assets
Tanpa Bunga						Non-Interest Bearing
Kas	683.001.651	-	-	-	683.001.651	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha						Trade Receivable
Pihak Berelasi	-	-	-	-	-	Related Parties
Pihak Ketiga	22.784.175.532	1.264.676.418	1.264.676.418	-	25.293.528.369	Third Parties
Piutang Lain-lain						Other Accounts Receivable
Pihak Ketiga	286.832.645.765	95.610.881.922	71.708.161.441	23.902.720.480	478.054.409.608	Related Parties
Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka		-	8.476.818.229	-	8.476.818.229	Advances and Prepayments
Instrumen Suku Bunga						Variable Interest Rate Instruments
Piutang Lain-lain						Other Accounts Receivable
Pihak Berelasi	-	-	-	-	-	Related Parties
Kas di Bank	68.263.675.067	-	-	-	68.263.675.067	Cash in Bank
Deposito Berjangka		26.000.000.000	-	-	26.000.000.000	Time Deposits
Jumlah	378.543.498.015	122.875.558.340	81.449.656.089	23.902.720.480	606.771.432.924	Total
	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	1-3 bulan/ 1-3 months	3 bulan - 1 tahun/ 3 months to 1 year	1-5 tahun 1-5 years	Jumlah/ Total	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	December 31, 2021
31 Desember 2021						
Liabilitas Keuangan						Financial Liabilities
Tanpa Bunga						Non-Interest Bearing
Utang Usaha						Trade Payable
Pihak Berelasi	-	-	465.671.462.099	-	465.671.462.099	Related Parties
Pihak Ketiga	-	-	459.195.152.581	-	459.195.152.581	Third Parties
Utang Lain-lain						Other Payable
Pihak Berelasi	-	-	5.759.058.136	-	5.759.058.136	Related Parties
Pihak Ketiga	-	-	28.889.884.868	-	28.889.884.868	Third Parties
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	-	11.655.918.494	-	-	11.655.918.494	Accrued Expense
Instrumen Suku Bunga						Variable Interest Rate Instruments
Utang Bank Jangka Pendek	-	-	-	-	-	Short Term Bank Loan
Surat Utang Jangka Menengah	-	-	247.827.489.796	-	247.827.489.796	Medium Term Notes
Utang Bank Jangka Panjang	-	-	257.596.613.500	731.507.301.179	989.103.914.879	Long Term Bank Loan
Utang Kepada Pemegang Saham	-	-	16.043.087.242	-	16.043.087.242	Loan From Shareholder
Jumlah	-	11.655.918.494	1.480.782.548.222	731.507.301.179	2.223.945.767.895	Total

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

	Kurang dari satu bulan/ Less than 1 month	1-3 bulan/ 1-3 months	3 bulan - 1 tahun/ 3 months to 1 year	1-5 tahun 1-5 years	Jumlah/ Total	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
<u>31 Desember 2020</u>						<u>December 31 2020</u>
Liabilitas Keuangan						Financial Liabilities
Tanpa Bunga						Non-Interest Bearing
Utang Usaha						Trade Accounts Payable
Pihak Berelasi	-	-	452.886.744.072	-	452.886.744.072	Related Parties
Pihak Ketiga	-	-	332.735.280.031	-	332.735.280.031	Third Parties
Utang Lain-lain						Other Payable
Pihak Berelasi	-	-	17.722.895	-	17.722.895	Related Parties
Pihak Ketiga	-	-	15.386.017.191	-	15.386.017.191	Third Parties
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	-	5.027.426.062	-	-	5.027.426.062	Accrued Expense
Instrumen Suku Bunga						Variable Interest Rate Instru ents
Surat Utang Jangka Menengah			300.000.000.000	-	300.000.000.000	Medium Term Notes
Utang Bank Jangka Panjang	-	-	78.000.000.000	801.531.595.788	879.531.595.788	Long Term Bank Loan
Utang Kepada Pemegang Saham	-	-	15.746.514.022	-	15.746.514.022	Loan From Shareholder
Jumlah	-	5.027.426.062	1.194.772.278.211	801.531.595.788	2.001.331.300.061	Total

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.

Rasio utang terhadap modal yang disesuaikan pada 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

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.

Debt ratio to capital as of December 31, 2021 and 2020 are as follows:

	2021	2020	
	Rp	Rp	
Liabilitas Keuangan			Floating Liabilities
Suku Bunga Mengambang	989.103.914.679	879.531.595.788	Floating Interest Rate
Total Liabilitas	2.825.691.995.553	2.426.889.725.469	Total Liabilities
Dikurangi : Kas dan Setara Kas	100.281.628.682	92.471.221.659	Deduct : Cash and Cash Equivalent
Aset Bersih	3.714.514.281.550	3.213.950.099.598	Inbreng Assets
Total Ekuitas	2.827.046.351.799	2.864.635.768.188	Total Equity
Rasio Utang Terhadap Modal	99,95%	84,72%	Debt to Equity Ratio

d. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan amortisasi

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

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.

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

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 2021 dan 2020.

40. Penyajian dan Penerbitan Kembali Laporan Keuangan Konsolidasian

Dampak penyesuaian dan penyajian Kembali tersebut di atas terhadap laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2020 dan tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, adalah sebagai berikut:

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 2021 and 2020, respectively.

40. Restatement and Reissuance of Consolidated Financial Statements

The effects of the above-mentioned adjustments and restatement to the consolidated financial statements as of December 31, 2020 and for the year ended then ended, are as follows:

		31 Desember/ December 31, 2020			
		Sebelum Disajikan Kembali/ Before	Setelah Disajikan Kembali/ Before		
		Restate	Restate		
		Rp	Rp		
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASI					
Persediaan Aset Real Estat		2.485.293.822.403	2.398.505.425.370	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Jumlah Aset Lancar		3.227.336.544.204	3.140.548.147.171	Real Estate Assets Inventories	
Jumlah Aset		5.291.525.493.658	5.204.737.096.624	Total Current Assets	
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASI					
Beban Pokok Pendapatan		(407.721.287.579)	(421.972.132.391)	CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT AND LOSS OTHER COMPREHENSIVE INCOME	
LABA BRUTO		69.691.071.969	55.440.227.157	Cost of Revenues	
LABA (RUGI) USAHA		8.592.105.242	(5.658.739.570)	GROSS PROFIT	
LABA SEBELUM PAJAK		51.456.389.485	37.205.544.673	PROFIT (LOSS) FROM OPERATION	
LABA TAHUN BERJALAN		47.821.972.040	33.571.127.228	PROFIT BEFORE TAX	
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PADA TAHUN BERJALAN		48.184.144.449	33.933.299.637	PROFIT FOR THE YEAR	
LABA PER SAHAM Dasar		20.793	14.644	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME	
EARNINGS PER SHARE					
				Basic	

41. INFORMASI SEGMENT

Informasi yang dilaporkan kepada Pengambil Keputusan Operasional ("CODM") Grup untuk tujuan alokasi sumber daya dan penilaian kinerja segmen difokuskan pada kategori pelanggan untuk masing-masing jenis aktivitas. Oleh karena itu, segmen Grup yang dapat dilaporkan menurut PSAK 5 adalah pembangunan dan pemasaran property dan realty.

a. Informasi tentang Produk dan Jasa

Segmen operasi Perusahaan dikelompokkan berdasarkan pekerjaan yang dilakukan.

Informasi level entitas

Rician pendapatan dari semua jenis jasa adalah sebagai berikut:

41. OPERATION SEGMENT

Information reported to the Group's Chief Operating Decision Maker ("CODM") for the purposes of resource allocation and assessment of segment performance is focused on the category of customer for each type of activity. The Group's reportable segments under PSAK 5 is engaged for development and marketing of property and realty.

a. Information Related to Products and Services

The Company's operation segment is grouped based on the work performed.

Entity-wide information

Breakdown of the revenue from all services is as follows:

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

	2021				
	Apartemen/ Apartments	Hotel/ Hotels	Perkantoran/ Offices	Jumlah/ Total	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Pendapatan Usaha	239.520.487.769	52.345.850.250	8.564.400.000	300.430.738.019	Revenue
Beban Pokok Pendapatan	(206.878.353.295)	(43.600.897.938)		(250.479.251.233)	Cost of Revenues
LABA BRUTO	32.642.134.474	8.744.952.312	8.564.400.000	49.951.486.786	GROSS PROFIT
Bagian Laba (Rugi) Bersih Ventura Bersama	11.328.036.396	--	--	11.328.036.396	Equity in Net Income (Loss) of Joint Venture
LABA USAHA	43.970.170.870	8.744.952.312	8.564.400.000	61.279.523.182	PROFIT FROM OPERATION
Tidak Dapat Dialokasikan					Unallocated:
Beban Usaha	--	--	--	(62.362.771.438)	Operating Expenses
Beban Lain-lain - Bersih	--	--	--	(5.787.923.753)	Other Expenses
Pendapatan Lain-lain - Bersih	--	--	--	17.473.415.726	Other Income
LABA SEBELUM PAJAK	43.970.170.870	8.744.952.312	8.564.400.000	10.602.243.717	PROFIT BEFORE TAX
Tangguhan/ (Beban) Pajak Penghasilan	--	--	--	(311.447.355)	Income Tax Deferred/ (Expense)
LABA TAHUN BERJALAN	43.970.170.870	8.744.952.312	8.564.400.000	10.290.796.362	PROFIT FOR THE YEAR

	2020				
	Apartemen/ Apartments	Hotel/ Hotels	Perkantoran/ Offices	Jumlah/ Total	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Pendapatan Usaha	443.159.322.972	26.662.811.726	7.590.224.850	477.412.359.548	Revenue
Beban Pokok Pendapatan	(401.045.383.221)	(20.890.269.170)	(36.480.000)	(421.972.132.391)	Cost of Revenues
LABA BRUTO	42.113.939.751	5.772.542.556	7.553.744.850	55.440.227.157	GROSS PROFIT
Bagian Laba (Rugi) Bersih Ventura Bersama	42.864.284.243	--	--	42.864.284.243	Equity in Net Income (Loss) of Joint Venture
LABA USAHA	84.978.223.994	5.772.542.556	7.553.744.850	98.304.511.400	PROFIT FROM OPERATION
Tidak Dapat Dialokasikan					Unallocated:
Beban Usaha	--	--	--	(59.923.294.907)	Operating Expenses
Beban Lain-lain - Bersih	--	--	--	(12.023.191.042)	Other Expenses
Pendapatan Lain-lain - Bersih	--	--	--	10.847.519.222	Other Income
LABA SEBELUM PAJAK	84.978.223.994	5.772.542.556	7.553.744.850	37.205.544.673	PROFIT BEFORE TAX
Tangguhan/ (Beban) Pajak Penghasilan	--	--	--	(3.634.417.445)	Income Tax Deferred/ (Expense)
LABA TAHUN BERJALAN	84.978.223.994	5.772.542.556	7.553.744.850	33.571.127.228	PROFIT FOR THE YEAR

Informasi Segmen berdasarkan jenis usaha/
produk adalah sebagai berikut:

*Details of information of segment based on the
type of business/ product were as follows:*

	2021				
	Apartemen/ Apartments	Hotel/ Hotels	Perkantoran/ Offices	Jumlah/ Total	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Aset					Assets
Piutang Usaha	21.442.654.542	19.308.661.521	--	40.751.316.063	Accounts Receivable
Piutang Lain-lain	540.871.170.708	4.001.039.362	5.423.300.000	550.295.510.070	Other Receivable
Persediaan	3.228.303.375.125	5.009.661.169		3.233.313.036.294	Inventories
Aset yang Tidak Dapat Dialokasikan	--	--	--	1.828.335.426.259	Unallocated Assets
Jumlah Aset	3.790.617.200.375	28.319.362.052	5.423.300.000	5.652.695.288.686	Total Assets
Liabilitas					Liabilities
Uang Usaha	401.543.305.269	59.490.574.448	--	461.033.879.717	Accounts Payable
Uang Muka Dari Pelanggan	304.648.435.257	--	--	304.648.435.257	Advances from Customer
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasikan	--	--	--	2.060.009.680.579	Unallocated Liabilities
Jumlah Liabilitas	706.191.740.526	59.490.574.448	--	2.825.691.995.553	Total Liabilities

	2020				
	Apartemen/ Apartments	Hotel/ Hotels	Perkantoran/ Offices	Jumlah/ Total	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Aset					Assets
Piutang Usaha	12.365.859.886	1.191.229.467	11.736.439.016	25.293.528.369	Accounts Receivable
Piutang Lain-lain	478.054.409.608	--	--	478.054.409.608	Other Receivable
Persediaan	2.759.619.672.958	2.660.888.273	--	2.762.280.561.231	Inventories
Aset yang Tidak Dapat Dialokasikan	--	--	--	1.939.108.597.416	Unallocated Assets
Jumlah Aset	3.250.039.942.452	3.852.117.740	11.736.439.016	5.204.737.096.624	Total Assets
Liabilitas					Liabilities
Uang Usaha	718.211.068.051	67.410.956.052	--	785.622.024.103	Accounts Payable
Uang Muka Dari Pelanggan	386.230.678.196	--	--	386.230.678.196	Advances from Customer
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasikan	--	--	--	1.255.037.023.171	Unallocated Liabilities
Jumlah Liabilitas	1.104.441.746.247	67.410.956.052	--	2.426.889.725.470	Total Liabilities

**PT WASKITA KARYA REALTY
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020
DAN 1 JANUARI 2020/31 DESEMBER 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)
(Lanjutan)**

**PT WASKITA KARYA REALTY
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020
AND JANUARY 1, 2020/DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEARS
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
(Continued)**

Tidak ada beban penurunan nilai atau biaya restrukturisasi yang diakui pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

There was no impairment charge or other significant non-cash item recognized as at Desember 31, 2021 and 2020.

b. Informasi tentang Wilayah Geografis

Grup berdomisili di Indonesia. Tidak terdapat pendapatan yang diperoleh dari pelanggan luar negeri.

Berikut ini adalah jumlah penjualan konsolidasian Grup dari pelanggan berdasarkan pasar geografis:

b. Information Related to the Geographic

The Group is domiciled in Indonesia. There is no revenue from external customers generated from other countries.

The following table shows the distribution of the Group's consolidated revenue from customers by geographical market:

Pasar geografis	Pendapatan berdasarkan pasar geografis/ <i>Revenue from customers by geographical market</i>		Geographic Market
	2021	2020	
Jakarta	Rp 186.166.247.408	Rp 31.416.630.342	Jakarta
Makassar	12.138.481.254	2.836.406.234	Makassar
Bandung	6.643.756.838	--	Bandung
Medan	95.482.252.519	443.159.322.972	Medan
Jumlah	300.430.738.019	477.412.359.548	Total

Pasar geografis	Nilai tercatat aset segmen/ <i>Carrying amount of segment assets</i>		Geographic Market
	2021	2020	
Jakarta	5.249.237.746.179	3.917.497.840.325	Jakarta
Makassar	110.957.193.745	103.275.155.922	Makassar
Bali	77.790.566.333	578.722.068.679	Bali
Bandung	78.108.119.976	72.690.190.254	Bandung
Medan	136.644.721.120	532.551.841.444	Medan
Jumlah	5.652.738.347.353	5.204.737.096.624	Total

42. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan dari halaman 1 sampai 94 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 5 Mei 2022.

42. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF FINANCIAL STATEMENTS

The preparation and fair presentation of the financial statements on pages 1 to 94 were the responsibilities of the management and were approved by the Directors and authorized for issue on May 5, 2022.