

**PT Duta Anggada Realty Tbk.  
dan entitas anaknya/*and its subsidiaries***

Laporan keuangan konsolidasian tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)/  
*Consolidated financial statements as of June 30, 2022  
and for the six-month period then ended (Unaudited)*

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
TANGGAL 30 JUNI 2022  
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG  
BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT  
(TIDAK DIAUDIT)**

***PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AS OF JUNE 30, 2022  
AND FOR THE SIX-MONTH PERIOD THEN ENDED  
(UNAUDITED)***

**Daftar isi**

***Table of Contents***

|                                                               | <i>Halaman/<br/>Page</i> |                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Surat Pernyataan Direksi                                      |                          | <i>Board of Directors' Statement</i>                                             |
| Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian                         | 1-2                      | <i>Consolidated Statement of Financial Position</i>                              |
| Laporan Laba Rugi dan Rugi Komprehensif Lain<br>Konsolidasian | 3-4                      | <i>Consolidated Statement of Profit or Loss and<br/>Other Comprehensive Loss</i> |
| Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian                       | 5                        | <i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>                               |
| Laporan Arus Kas Konsolidasian                                | 6-7                      | <i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>                                      |
| Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian                   | 8-129                    | <i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>                            |

\*\*\*\*\*



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
TANGGAL 30 JUNI 2022  
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(TIDAK DIAUDIT)**

**PT Duta Anggada Realty Tbk. ("Perusahaan")  
dan entitas anaknya**

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT  
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR THE  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AS OF JUNE 30, 2022  
AND FOR THE SIX-MONTH PERIOD THEN ENDED  
(UNAUDITED)**

**PT Duta Anggada Realty Tbk. ("the Company")  
and its subsidiaries**

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini

*We, the undersigned:*

Nama  
Alamat kantor

**Ventje C. Suardana**  
Plaza Chase, Lantai 21  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21  
Jakarta Selatan  
Jl. Janur Elok III, QB 11, No. 3  
Kelapa Gading, Jakarta Utara  
+62 21 520 8000  
Direktur Utama / President Director

*Name  
Office address*

Alamat domisili

*Domicile address*

Nomor telepon  
Jabatan

*Telephone number  
Position*

Nama  
Alamat kantor

**Randy Angkosubroto**  
Plaza Chase, Lantai 21  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21  
Jakarta Selatan  
Simprug Golf IX No. 140  
Kebayoran Lama, Jakarta Selatan  
+62 21 520 8000  
Direktur / Director

*Name  
Office address*

Alamat domisili

*Domicile address*

Nomor telepon  
Jabatan

*Telephone number  
Position*

Menyatakan bahwa:

*Declare that:*

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya;
2. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya telah dimuat secara benar dan lengkap;  
b. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan dan entitas anaknya.

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*We certified the accuracy of this statement.*

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

Jakarta, 8 Agustus 2022/August 8, 2022  
PT Duta Anggada Realty Tbk.

**Ventje C. Suardana**  
Direktur Utama/President Director

**Randy Angkosubroto**  
Direktur/Director

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF  
FINANCIAL POSITION  
As of June 30, 2022 (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

|                                        | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | Catatan/<br>Notes | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |                                    |
|----------------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| <b>ASET</b>                            |                                |                   |                                        | <b>ASSETS</b>                      |
| <b>ASET LANCAR</b>                     |                                |                   |                                        | <b>CURRENT ASSETS</b>              |
| Kas dan setara kas                     | 29.602.471                     | 2,4               | 95.141.814                             | Cash and cash equivalents          |
| Piutang usaha                          |                                | 2,5               |                                        | Trade receivables                  |
| Pihak ketiga, neto                     | 55.956.833                     | 15                | 63.458.388                             | Third parties, net                 |
| Pihak berelasi                         | 1.600.603                      | 31                | 1.363.933                              | Related parties                    |
| Piutang lain-lain - pihak ketiga       | 6.799.937                      | 2,5               | 4.480.543                              | Other receivables - third parties  |
| Persediaan                             | 5.823.725                      | 2,7,15            | 5.823.290                              | Inventories                        |
| Uang muka                              | 17.404.553                     | 6                 | 16.209.103                             | Advances                           |
| Pajak dibayar di muka                  | 896.096                        | 2,8               | 914.755                                | Prepaid taxes                      |
| Biaya dibayar di muka, neto            | 1.456.943                      | 2,9               | 1.466.604                              | Prepaid expenses, net              |
| Aset lancar lain-lain, neto            | 1.031.210                      | 2,14              | 34.431                                 | Other current assets, net          |
| <b>Total Aset Lancar</b>               | <b>120.572.371</b>             |                   | <b>188.892.861</b>                     | <b>Total Current Assets</b>        |
| <b>ASET TIDAK LANCAR</b>               |                                |                   |                                        | <b>NON-CURRENT ASSETS</b>          |
| Properti investasi, neto               | 2.118.580.874                  | 2,10,15           | 2.143.094.167                          | Investment properties, net         |
| Aset tetap, neto                       | 732.806.223                    | 2,11,15           | 759.682.221                            | Fixed assets, net                  |
| Proyek dalam penyelesaian              | 3.083.661.195                  | 2,12,15           | 3.077.081.120                          | Constructions in progress          |
| Tanah untuk pengembangan               | 336.961.165                    | 2,13              | 336.961.165                            | Land for development               |
| Aset pajak tangguhan, neto             | 76.417.495                     | 2,19              | 76.197.201                             | Deferred tax asset, net            |
| Aset keuangan tidak lancar lainnya     | 44.216.998                     | 2,4,15            | 21.876.870                             | Other non-current financial assets |
| Aset tidak lancar lain-lain, neto      | 910.171                        | 2,14,31           | 248.985                                | Other non-current assets, net      |
| <b>Total Aset Tidak Lancar</b>         | <b>6.393.554.121</b>           |                   | <b>6.415.141.729</b>                   | <b>Total Non-Current Assets</b>    |
| <b>TOTAL ASET</b>                      | <b>6.514.126.492</b>           |                   | <b>6.604.034.590</b>                   | <b>TOTAL ASSETS</b>                |
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>          |                                |                   |                                        | <b>LIABILITIES AND EQUITY</b>      |
| <b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>        |                                |                   |                                        | <b>CURRENT LIABILITIES</b>         |
| Utang bank jangka pendek               | 460.000.000                    | 2,15,18           | 210.000.000                            | Short-term bank loans              |
| Utang obligasi, neto                   | 91.740.554                     | 2,16              | 294.840.589                            | Bonds payable, net                 |
| Utang usaha - pihak ketiga             | 67.297.405                     | 2,20              | 78.792.947                             | Trade payables - third parties     |
| Utang lain-lain - pihak ketiga         | 11.559.937                     | 2                 | 19.618.615                             | Other payables - third parties     |
| Utang dividen                          | 1.208.440                      | 2,22              | 1.208.440                              | Dividends payable                  |
| Beban akrual                           |                                | 2,15,16,18        |                                        | Accrued expenses                   |
| Pihak ketiga                           | 102.082.562                    |                   | 83.045.783                             | Third parties                      |
| Pihak berelasi                         | 1.293.915                      | 31                | 2.645.651                              | Related party                      |
| Utang pajak                            | 61.315.310                     | 2,19              | 60.434.447                             | Taxes payable                      |
| Bagian jangka pendek atas:             |                                |                   |                                        | Current maturities of:             |
| Liabilitas sewa                        | 455.401                        | 2,21              | 578.050                                | Lease liabilities                  |
| Pinjaman jangka panjang                | 359.813                        | 2,33f             | 4.000.000                              | Long-term borrowing                |
| Utang bank jangka panjang, neto        | 143.470.000                    | 2,15,18           | 380.775.000                            | Long-term bank loans, net          |
| Pendapatan diterima di muka            | 46.460.801                     | 2,17              | 44.950.744                             | Unearned income                    |
| Uang jaminan penyewa                   | 17.888.388                     | 2                 | 19.339.042                             | Tenant deposits                    |
| Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan | 67.748.537                     | 2,18              | 86.839.816                             | Deferred loan interest             |
| <b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>  | <b>1.072.881.063</b>           |                   | <b>1.287.069.124</b>                   | <b>Total Current Liabilities</b>   |

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

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

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (lanjutan)  
Tanggal 30 Juni 2022 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF  
FINANCIAL POSITION (continued)  
As of June 30, 2022 (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

|                                                                          | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | Catatan/<br>Notes | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS (lanjutan)</b>                                 |                                |                   |                                        | <b>LIABILITIES AND EQUITY (continued)</b>                           |
| <b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>                                         |                                |                   |                                        | <b>LONG-TERM LIABILITIES</b>                                        |
| Bagian jangka panjang atas:                                              |                                |                   |                                        | Long-term portion of:                                               |
| Liabilitas sewa                                                          | 202.176                        | 2,21              | 398.815                                | Lease liabilities                                                   |
| Utang bank jangka panjang, neto                                          | 2.753.604.075                  | 2,15,18           | 2.519.755.245                          | Long-term bank loans, net                                           |
| Pendapatan diterima di muka                                              | 3.373.751                      | 2,17              | 1.223.897                              | Unearned income                                                     |
| Uang jaminan penyewa                                                     | 31.893.583                     | 2                 | 34.189.147                             | Tenant deposits                                                     |
| Beban bunga pinjaman<br>yang ditangguhkan                                | 352.218.652                    | 2,18              | 247.077.029                            | Deferred loan interest                                              |
| Liabilitas imbalan kerja karyawan                                        | 11.763.075                     | 2,30              | 11.033.871                             | Employee benefits liability                                         |
| <b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>                                   | <b>3.153.055.312</b>           |                   | <b>2.813.678.004</b>                   | <b>Total Long-term Liabilities</b>                                  |
| <b>TOTAL LIABILITAS</b>                                                  | <b>4.225.936.375</b>           |                   | <b>4.100.747.128</b>                   | <b>TOTAL LIABILITIES</b>                                            |
| <b>EKUITAS</b>                                                           |                                |                   |                                        | <b>EQUITY</b>                                                       |
| Modal saham - nilai nominal                                              |                                |                   |                                        | Share capital - at par value                                        |
| Rp500 (angka penuh)<br>per saham                                         |                                |                   |                                        | of Rp500 (full amount) each                                         |
| Modal dasar -<br>10.000.000.000 saham                                    |                                |                   |                                        | Authorized -<br>10,000,000,000 shares                               |
| Modal ditempatkan<br>dan disetor penuh -<br>3.141.390.962 saham          | 1.570.695.481                  | 22                | 1.570.695.481                          | Issued and fully paid -<br>3,141,390,962 shares                     |
| Tambahan modal disetor                                                   | 454.133.542                    | 2,22              | 454.133.542                            | Additional paid-in capital                                          |
| Selisih transaksi dengan<br>kepentingan nonpengendali                    | (199.483)                      |                   | (199.483)                              | Difference in value of transaction<br>with non-controlling interest |
| Saldo laba                                                               |                                |                   |                                        | Retained earnings                                                   |
| Telah ditentukan penggunaannya                                           | 7.500.000                      | 22                | 7.500.000                              | Appropriated                                                        |
| Belum ditentukan penggunaannya                                           | 247.815.797                    |                   | 462.910.355                            | Unappropriated                                                      |
| Penghasilan komprehensif lainnya                                         | 8.259.625                      | 2,30              | 8.259.625                              | Other comprehensive income                                          |
| <b>Ekuitas yang dapat diatribusikan<br/>kepada pemilik entitas induk</b> | <b>2.288.204.962</b>           |                   | <b>2.503.299.520</b>                   | <b>Equity attributable to owners<br/>of the parent entity</b>       |
| <b>Kepentingan nonpengendali</b>                                         | <b>(14.845)</b>                | <b>22</b>         | <b>(12.058)</b>                        | <b>Non-controlling interests</b>                                    |
| <b>TOTAL EKUITAS</b>                                                     | <b>2.288.190.117</b>           |                   | <b>2.503.287.462</b>                   | <b>TOTAL EQUITY</b>                                                 |
| <b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>                                      | <b>6.514.126.492</b>           |                   | <b>6.604.034.590</b>                   | <b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>                                 |

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir  
merupakan bagian integral dari laporan keuangan  
konsolidasian ini.

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

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN LABA RUGI DAN  
RUGI KOMPREHENSIF LAIN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir  
pada Tanggal 30 Juni 2022 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF  
PROFIT OR LOSS  
AND OTHER COMPREHENSIVE LOSS  
For the Six-month Period Ended  
June 30, 2022 (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

|                                                                                      | Periode Enam bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 Juni/<br>Six-month Period Ended June 30, |                   |                      |                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | 2022                                                                                      | Catatan/<br>Notes | 2021                 |                                                                            |
| <b>PENJUALAN DAN<br/>PENDAPATAN USAHA</b>                                            | <b>149.358.927</b>                                                                        | 2,23,31           | <b>147.147.342</b>   | <b>SALES AND<br/>OPERATING REVENUES</b>                                    |
| <b>BEBAN POKOK PENJUALAN<br/>DAN BEBAN LANGSUNG</b>                                  | <b>(105.510.623)</b>                                                                      | 2,10<br>11,24,31  | <b>(113.482.082)</b> | <b>COST OF SALES AND<br/>DIRECT COSTS</b>                                  |
| <b>LABA BRUTO</b>                                                                    | <b>43.848.304</b>                                                                         |                   | <b>33.665.260</b>    | <b>GROSS PROFIT</b>                                                        |
| Beban penjualan                                                                      | (4.488.518)                                                                               | 2,25              | (3.676.946)          | Selling expenses                                                           |
| Beban umum dan administrasi                                                          | (60.500.917)                                                                              | 2,11,26           | (62.388.549)         | General and administrative expenses                                        |
| Pendapatan lainnya                                                                   | 2.157.069                                                                                 | 2,11,27           | 5.360.995            | Other income                                                               |
| Beban lainnya                                                                        | (4.530.795)                                                                               | 2,5,28            | (6.535.926)          | Other expenses                                                             |
| <b>RUGI USAHA</b>                                                                    | <b>(23.514.857)</b>                                                                       |                   | <b>(33.575.166)</b>  | <b>OPERATING LOSS</b>                                                      |
| Beban keuangan                                                                       | (181.973.313)                                                                             | 2,15,16,29        | (168.322.375)        | Finance expenses                                                           |
| Pendapatan keuangan                                                                  | 393.486                                                                                   | 2,29              | 1.178.723            | Finance income                                                             |
| <b>RUGI PERIODE BERJALAN<br/>SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL<br/>DAN PAJAK PENGHASILAN</b> | <b>(205.094.684)</b>                                                                      |                   | <b>(200.718.818)</b> | <b>LOSS FOR THE PERIOD<br/>BEFORE FINAL TAX EXPENSE<br/>AND INCOME TAX</b> |
| <b>BEBAN PAJAK FINAL</b>                                                             | <b>(10.222.955)</b>                                                                       | 2,19              | <b>(10.770.737)</b>  | <b>FINAL TAX EXPENSE</b>                                                   |
| <b>RUGI PERIODE BERJALAN<br/>SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>                           | <b>(215.317.639)</b>                                                                      |                   | <b>(211.489.555)</b> | <b>LOSS FOR THE PERIOD<br/>BEFORE INCOME TAX</b>                           |
| <b>MANFAAT PAJAK PENGHASILAN, neto</b>                                               | <b>220.294</b>                                                                            | 2,19              | <b>10.596.479</b>    | <b>INCOME TAX BENEFIT, net</b>                                             |
| <b>RUGI PERIODE BERJALAN</b>                                                         | <b>(215.097.345)</b>                                                                      |                   | <b>(200.893.076)</b> | <b>LOSS FOR THE PERIOD</b>                                                 |
| Penghasilan komprehensif lain                                                        | -                                                                                         |                   | -                    | Other comprehensive income                                                 |
| <b>TOTAL RUGI KOMPREHENSIF<br/>PERIODE BERJALAN</b>                                  | <b>(215.097.345)</b>                                                                      |                   | <b>(200.893.076)</b> | <b>TOTAL COMPREHENSIVE<br/>LOSS FOR THE PERIOD</b>                         |

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir  
merupakan bagian integral dari laporan keuangan  
konsolidasian ini.

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

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN LABA RUGI DAN  
RUGI KOMPREHENSIF LAIN  
KONSOLIDASIAN (lanjutan)  
Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir  
pada Tanggal 30 Juni 2022 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF  
PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE LOSS (continued)  
For the Six-month Period Ended  
June 30, 2022 (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

|                                                                                                             | Periode Enam bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 Juni/<br>Six-month Period Ended June 30, |                   |                      |                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                             | 2022                                                                                      | Catatan/<br>Notes | 2021                 |                                                                                                   |
| <b>RUGI PERIODE<br/>BERJALAN YANG DAPAT<br/>DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>                                       |                                                                                           |                   |                      | <b>LOSS FOR THE PERIOD<br/>ATTRIBUTABLE TO:</b>                                                   |
| Pemilik entitas induk                                                                                       | (215.094.558)                                                                             |                   | (200.890.891)        | Owners of the parent entity                                                                       |
| Kepentingan nonpengendali                                                                                   | (2.787)                                                                                   | 22                | (2.185)              | Non-controlling interests                                                                         |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                | <b>(215.097.345)</b>                                                                      |                   | <b>(200.893.076)</b> | <b>TOTAL</b>                                                                                      |
| <b>TOTAL RUGI KOMPREHENSIF<br/>PERIODE BERJALAN YANG<br/>DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>                    |                                                                                           |                   |                      | <b>TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE<br/>PERIOD ATTRIBUTABLE TO:</b>                               |
| Pemilik entitas induk                                                                                       | (215.094.558)                                                                             |                   | (200.890.891)        | Owners of the parent entity                                                                       |
| Kepentingan nonpengendali                                                                                   | (2.787)                                                                                   | 22                | (2.185)              | Non-controlling interests                                                                         |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                | <b>(215.097.345)</b>                                                                      |                   | <b>(200.893.076)</b> | <b>TOTAL</b>                                                                                      |
| <b>RUGI PER SAHAM DASAR<br/>YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN<br/>KEPADA PEMILIK ENTITAS<br/>INDUK (angka penuh)</b> | <b>(68)</b>                                                                               | <b>2</b>          | <b>(64)</b>          | <b>BASIC LOSS PER<br/>SHARE ATTRIBUTABLE TO<br/>OWNERS OF THE PARENT<br/>ENTITY (full amount)</b> |

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir  
merupakan bagian integral dari laporan keuangan  
konsolidasian ini.

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

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk. DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 Juni 2022**  
**(Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY**  
**For the Six-month Period Ended June 30, 2022 (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah, Unless Otherwise Stated)**

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/Equity Attributable to Owners of the Parent Entity

| Catatan/<br>Notes                        | Modal Saham<br>Ditempatkan dan<br>Disetor Penuh/<br>Issued and<br>Fully Paid<br>Share Capital | Tambahan<br>Modal Disetor/<br>Additional<br>Paid-in Capital | Selisih<br>Transaksi<br>Dengan Kepentingan<br>Nonpengendali/<br>Differences in<br>Value of<br>Transaction with<br>Non-controlling<br>Interests | Saldo Laba/Retained Earnings                       |                                                      | Penghasilan<br>Komprehensif<br>Lainnya/<br>Other<br>Comprehensive<br>Income | Total/<br>Total | Kepentingan<br>Nonpengendali/<br>Non-controlling<br>Interests | Total Ekuitas/<br>Total Equity |                                         |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|
|                                          |                                                                                               |                                                             |                                                                                                                                                | Telah Ditentukan<br>Penggunaannya/<br>Appropriated | Belum Ditentukan<br>Penggunaannya/<br>Unappropriated |                                                                             |                 |                                                               |                                |                                         |
| Saldo pada tanggal 31 Desember 2020      | 1.570.695.481                                                                                 | 454.133.542                                                 | (199.483)                                                                                                                                      | 7.500.000                                          | 874.127.479                                          | 7.858.803                                                                   | 2.914.115.822   | (7.041)                                                       | 2.914.108.781                  | Balance as of December 31, 2020         |
| Total rugi komprehensif periode berjalan | -                                                                                             | -                                                           | -                                                                                                                                              | -                                                  | (200.890.891)                                        | -                                                                           | (200.890.891)   | (2.185)                                                       | (200.893.076)                  | Total comprehensive loss for the period |
| Saldo pada tanggal 30 Juni 2021          | 1.570.695.481                                                                                 | 454.133.542                                                 | (199.483)                                                                                                                                      | 7.500.000                                          | 673.236.588                                          | 7.858.803                                                                   | 2.713.224.931   | (9.226)                                                       | 2.713.215.705                  | Balance as of June 30, 2021             |
| Saldo pada tanggal 31 Desember 2021      | 1.570.695.481                                                                                 | 454.133.542                                                 | (199.483)                                                                                                                                      | 7.500.000                                          | 462.910.355                                          | 8.259.625                                                                   | 2.503.299.520   | (12.058)                                                      | 2.503.287.462                  | Balance as of December 31, 2021         |
| Total rugi komprehensif periode berjalan | -                                                                                             | -                                                           | -                                                                                                                                              | -                                                  | (215.094.558)                                        | -                                                                           | (215.094.558)   | (2.787)                                                       | (215.097.345)                  | Total comprehensive loss for the period |
| Saldo pada tanggal 30 Juni 2022          | 1.570.695.481                                                                                 | 454.133.542                                                 | (199.483)                                                                                                                                      | 7.500.000                                          | 247.815.797                                          | 8.259.625                                                                   | 2.288.204.962   | (14.845)                                                      | 2.288.190.117                  | Balance as of June 30, 2022             |

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

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



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN  
Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir  
pada Tanggal 30 Juni 2022 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS  
For the Six-month Period Ended  
June 30, 2022 (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

|                                                                                                                              | Periode Enam bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 Juni/<br>Six-month Period Ended June 30, |                   |                      |                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                              | 2022                                                                                      | Catatan/<br>Notes | 2021                 |                                                                                                                    |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>                                                                                       |                                                                                           |                   |                      | <b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>                                                                        |
| Penerimaan kas dari pelanggan                                                                                                | 153.467.549                                                                               |                   | 127.455.931          | Cash receipts from customers                                                                                       |
| Pembayaran kas ke kontraktor, pemasok dan beban lainnya                                                                      | (77.988.798)                                                                              |                   | (99.824.494)         | Cash payments to contractors, suppliers and other expenses                                                         |
| Pembayaran kas untuk bunga dan beban pembiayaan lainnya                                                                      | (83.919.916)                                                                              |                   | (66.746.945)         | Cash payments for interest and other financing cost                                                                |
| Pembayaran kas untuk pajak                                                                                                   | (12.629.272)                                                                              |                   | (25.178.283)         | Cash payments for taxes                                                                                            |
| Pembayaran kas ke karyawan                                                                                                   | (45.359.923)                                                                              |                   | (50.659.039)         | Cash paid for employees                                                                                            |
| Pembayaran kas untuk asuransi                                                                                                | (3.235.079)                                                                               |                   | (6.890.351)          | Cash payments for insurance                                                                                        |
| Penerimaan kas dari bunga                                                                                                    | 393.486                                                                                   |                   | 1.178.723            | Cash receipts from interests                                                                                       |
| <b>Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi</b>                                                                       | <b>(69.271.953)</b>                                                                       |                   | <b>(120.664.458)</b> | <b>Net cash used in operating activities</b>                                                                       |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>                                                                                     |                                                                                           |                   |                      | <b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>                                                                        |
| Perolehan aset tetap                                                                                                         | (215.678)                                                                                 | 11                | (1.812.487)          | Acquisition of fixed assets                                                                                        |
| Pembayaran kas ke kontraktor dan pemasok                                                                                     | (10.630.566)                                                                              |                   | (23.779.782)         | Cash payments to contractors and suppliers                                                                         |
| Penempatan dana yang dibatasi penggunaannya, neto                                                                            | (22.340.128)                                                                              |                   | (1.580.150)          | Placement of restricted funds, net                                                                                 |
| Hasil penjualan aset tetap                                                                                                   | -                                                                                         | 11                | 2.021.500            | Proceeds from sale of fixed assets                                                                                 |
| <b>Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi</b>                                                                     | <b>(33.186.372)</b>                                                                       |                   | <b>(25.150.919)</b>  | <b>Net cash used in investing activities</b>                                                                       |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>                                                                                     |                                                                                           |                   |                      | <b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>                                                                        |
| Penerimaan utang bank                                                                                                        | 250.000.000                                                                               | 15                | -                    | Proceeds from bank loan                                                                                            |
| Pembayaran liabilitas sewa                                                                                                   | (319.288)                                                                                 | 12                | (301.269)            | Payments of lease liabilities                                                                                      |
| Pembayaran utang bank                                                                                                        | (5.450.000)                                                                               | 15                | (2.400.000)          | Payments of bank loans                                                                                             |
| Pembayaran pinjaman jangka panjang                                                                                           | (3.640.187)                                                                               |                   | (5.000.000)          | Payments of long-term bank borrowing                                                                               |
| Pelunasan Obligasi Berkelanjutan II Tahap I Tahun 2021                                                                       | (204.325.000)                                                                             |                   | -                    | Settlement of Continuous Bonds II Phase I Year 2021                                                                |
| Penerimaan dari penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Tahap I Tahun 2021 (setelah dikurangi biaya emisi obligasi Rp5.026.272) | -                                                                                         | 16                | 199.298.728          | Proceeds from issuance Continuous BondsII Phase I Year 2021 (net of bonds issuance costs amounting to Rp5,026,272) |
| <b>Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan</b>                                                                      | <b>36.265.525</b>                                                                         |                   | <b>191.597.459</b>   | <b>Net cash provided by financing activities</b>                                                                   |
| Pengaruh neto atas perubahan kurs pada kas dan setara kas yang didenominasi dalam mata uang asing                            | 653.457                                                                                   |                   | (69.936)             | Net effect of exchange rates on cash and cash equivalents denominated in foreign currencies                        |

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

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

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN  
Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir  
pada Tanggal 30 Juni 2022 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS  
For the Six-month Period Ended  
June 30, 2022 (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

|                                                         | Periode Enam bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 Juni/<br>Six-month Period Ended June 30, |                   |                   |                                                                 |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                         | 2022                                                                                      | Catatan/<br>Notes | 2021              |                                                                 |
| <b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO<br/>KAS DAN SETARA KAS</b> | <b>(65.539.343)</b>                                                                       |                   | <b>45.712.146</b> | <b>NET INCREASE (DECREASE) IN<br/>CASH AND CASH EQUIVALENTS</b> |
| <b>KAS DAN SETARA KAS<br/>AWAL PERIODE</b>              | <b>95.141.814</b>                                                                         |                   | <b>30.173.064</b> | <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS<br/>AT BEGINNING OF PERIOD</b>     |
| <b>KAS DAN SETARA KAS<br/>AKHIR PERIODE</b>             | <b>29.602.471</b>                                                                         | <b>4</b>          | <b>75.885.210</b> | <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS<br/>AT END OF PERIOD</b>           |

Informasi tambahan atas transaksi nonkas disajikan pada Catatan 36.

Supplementary information on non-cash transactions are disclosed in Note 36.

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**1. UMUM**

**a. Pendirian Perusahaan dan informasi umum lainnya**

PT Duta Anggada Realty Tbk. ("Perusahaan") didirikan di Republik Indonesia dengan nama PT Duta Anggada Inti Pratama pada tanggal 30 Desember 1983 berdasarkan Akta Notaris Buniarti Tjandra, S.H., No. 196 dan kemudian diubah menjadi PT Duta Anggada Realty Tbk., sejak bulan April 1997. Akta Pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. C2-3339.HT.01.01.TH.84 tanggal 12 Juni 1984 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 60, Tambahan No. 764 tanggal 27 Juli 1984. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris Fathiah Helmi, S.H., No. 69 tanggal 28 Agustus 2020 mengenai perubahan Anggaran Dasar sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020. Perubahan ini telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-0066001.AH.01.02 Tahun 2020 tanggal 24 September 2020.

Sesuai dengan Pasal 3 dari Anggaran Dasar Perusahaan, Perusahaan terutama bergerak dalam bidang pembangunan real estat. Pada saat ini, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah pembangunan, penjualan, penyewaan dan pengelolaan bangunan apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, pariwisata perhotelan dan kegiatan usaha lain yang berhubungan.

Kantor pusat Perusahaan berlokasi di Gedung Chase Plaza, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta. Proyek Perusahaan terdiri atas apartemen, perkantoran, hotel dan pusat perbelanjaan yang berlokasi di Jakarta dan Bali.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1984.

Perusahaan dan entitas anak tidak memiliki entitas induk dan entitas induk terakhir yang memiliki pengendalian atas Perusahaan dan entitas anak. Bapak Hartadi Angkosubroto adalah pengendali Perusahaan dan entitas anak karena sebagai pemegang saham utama PT Duta Anggada yang merupakan pemegang saham Perusahaan.

**1. GENERAL**

**a. The Company's establishment and other general information**

PT Duta Anggada Realty Tbk. (the "Company") was established in the Republic of Indonesia as PT Duta Anggada Inti Pratama on December 30, 1983 based on Notarial Deed No. 196 of Buniarti Tjandra, S.H., and subsequently changed its name to PT Duta Anggada Realty Tbk., effective since April 1997. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decision Letter No. C2-3339.HT.01.01.TH.84 dated June 12, 1984 and was published in State Gazette No. 60, Supplement No. 764 dated July 27, 1984. The Company's Articles of Association has been amended several times, the last amendment was based on Notarial Deed No. 69 of Fathiah Helmi, S.H., dated August 28, 2020 regarding the amendment of Article of Association in compliance with the Financial Service Authority Regulation No. 15/POJK.04/2020. The amendment had been accepted by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-0066001.AH.01.02 Tahun 2020 dated September 24, 2020.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company is mainly engaged in real estate development. Currently, the Company's scope of activities comprises of development, sales, rental and managing of apartment, office buildings, shopping centers, tourism hospitality and other related activities.

The Company's head office is located at Chase Plaza Building, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta. The Company's projects consist of apartments, office buildings, hotels and shopping centers located in Jakarta and Bali.

The Company commenced its commercial operations in 1984.

The Company and its subsidiaries do not have parent entity and ultimate parent entity which has control over the Company and its subsidiaries. Mr. Hartadi Angkosubroto is the controller of the Company and its subsidiaries considering that he is the main shareholder of PT Duta Anggada which is the shareholder of the Company.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**b. Penawaran umum saham Perusahaan dan kegiatan perusahaan lainnya**

Perusahaan melakukan penawaran umum sejumlah 10.000.000 saham melalui bursa efek di Indonesia pada tahun 1990 sesuai dengan Surat Ijin Menteri Keuangan No. SI-089/SHM/MK.10/1990 tanggal 21 Maret 1990. Pada tanggal 8 November 1991, Perusahaan telah mencatatkan seluruh modal saham yang ditempatkan dan disetor pada Bursa Efek Jakarta yang sekarang telah menjadi Bursa Efek Indonesia.

Ringkasan kegiatan Perusahaan (*corporate actions*) sejak tanggal penawaran umum perdana saham sampai dengan tanggal 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

**1. GENERAL (continued)**

**b. Public offering of the Company's shares of stock and other corporate actions**

The Company initially offered 10,000,000 shares through the stock exchange in Indonesia in 1990 based on the Decision Letter of the Ministry of Finance No.SI-089/SHM/MK.10/1990 dated March 21, 1990. On November 8, 1991, all of the Company's issued and fully paid shares are listed on the Jakarta Stock Exchange which now has become the Indonesia Stock Exchange.

The summary of the Company's corporate actions from the date of initial public offering up to June 30, 2022 is as follow:

| Kegiatan Perusahaan                                                                                                   | Jumlah Saham/<br>Number of Shares | Tanggal/<br>Date                       | Company's Corporate Actions                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Penawaran umum perdana dan pencatatan sebagian saham Perusahaan pada Bursa Efek Indonesia                             | 10.000.000                        | 8 Mei 1990/<br>May 8, 1990             | Initial public offering and partial listing of the Company's shares of stock on the Indonesia Stock Exchange  |
| Pencatatan tambahan saham Perusahaan                                                                                  | 6.250.000                         | 8 Mei 1990/<br>May 8, 1990             | Listing of the Company's additional shares of stock                                                           |
| Pencatatan tambahan saham Perusahaan                                                                                  | 49.750.000                        | 8 November 1991/<br>November 8, 1991   | Listing of the Company's additional shares of stock                                                           |
| Pembagian saham bonus                                                                                                 | 65.000.000                        | 30 Juni 1992/<br>June 30, 1992         | Distribution of bonus shares                                                                                  |
| Pembagian dividen saham                                                                                               | 1.000.000                         | 30 Juni 1992/<br>June 30, 1992         | Distribution of stock dividends                                                                               |
| Penawaran saham terbatas                                                                                              | 33.000.000                        | 17 November 1993/<br>November 17, 1993 | Rights issue                                                                                                  |
| Pembagian saham bonus                                                                                                 | 110.000.000                       | 21 November 1994/<br>November 21, 1994 | Distribution of bonus shares                                                                                  |
| Perubahan nilai nominal saham dari Rp1.000 (angka penuh) menjadi Rp500 (angka penuh) per saham ( <i>stock split</i> ) | 275.000.000                       | 28 Juli 1997/<br>July 28, 1997         | Change in the par value of shares from Rp1,000 (full amount) into Rp500 (full amount) per share (stock split) |
| Penambahan saham Perusahaan sehubungan dengan restrukturisasi pinjaman Perusahaan                                     | 880.695.481                       | 26 Desember 2005/<br>December 26, 2005 | Issuance of the Company's shares in connection with the Company's debt restructuring                          |
| Pembagian saham bonus                                                                                                 | 1.430.695.481                     | 29 Juni 2007/<br>June 29, 2007         | Distribution of bonus shares                                                                                  |
| Penambahan saham Perusahaan dalam rangka penyelesaian pinjaman Perusahaan                                             | 280.000.000                       | 19 Juli 2012/<br>July 19, 2012         | Issuance of the Company's share capital in settlement of the Company's loan                                   |
| <b>Total</b>                                                                                                          | <b>3.141.390.962</b>              |                                        | <b>Total</b>                                                                                                  |

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**b. Penawaran umum saham Perusahaan dan kegiatan perusahaan lainnya (lanjutan)**

**Penawaran Umum Obligasi Perusahaan**

Pada tahun 1994, Perusahaan menerbitkan Obligasi I Duta Anggada Realty dengan jumlah pokok sebesar Rp25.000.000 dengan suku bunga 14,50% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 8 Juni 1999.

Pada tahun 1995, Perusahaan menerbitkan Obligasi II Duta Anggada Realty dengan jumlah pokok sebesar Rp100.000.000 dengan suku bunga 18,00% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 1 Maret 2001.

Pada tahun 2013, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Duta Anggada Realty Tahap I dengan jumlah pokok sebesar Rp250.000.000 dengan suku bunga 12,25% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 8 Oktober 2018. Pada tanggal 23 Agustus 2017, berdasarkan hasil rapat umum pemegang obligasi pada tanggal 27 Juli 2017, Perusahaan telah melakukan pelunasan dipercepat atas utang obligasi ini.

**c. Struktur Perusahaan dan entitas anak**

Perusahaan mempunyai kepemilikan saham secara langsung pada entitas anak berikut (bersama dengan Perusahaan selanjutnya disebut "Kelompok Usaha"):

| Entitas Anak/<br>Subsidiaries                            | Lokasi/<br>Location | Kegiatan Usaha/<br>Operations                 | Persentase Kepemilikan/<br>Percentage of Ownership |                                | Total Aset/Total Asset         |                                |
|----------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                                          |                     |                                               | 30 Jun. 2021/<br>Jun. 30, 2021                     | 31 Des. 2021/<br>Dec. 31, 2021 | 30 Jun. 2021/<br>Jun. 30, 2021 | 31 Des. 2021/<br>Dec. 31, 2021 |
| PT Duta Buana Permai<br>Development (DBPD) <sup>a)</sup> | Jakarta             | Pengembang properti/<br>Property developer    | 99,95%                                             | 99,95%                         | 10.305.163                     | 12.601.922                     |
| PT Grahabakti<br>Abadi (GBA) <sup>b)</sup>               | Jakarta             | Pengembang properti/<br>Property developer    | 99,95%                                             | 99,95%                         | 11.264.382                     | 11.264.382                     |
| PT Banten Energy<br>International (BEI) <sup>c)</sup>    | Jakarta             | Pengembang properti/<br>Property developer    | 99,99%                                             | 99,99%                         | 49.074.448                     | 49.074.508                     |
| PT Duta Hotel<br>Manajemen (DHM) <sup>d)</sup>           | Jakarta             | Pariwisata perhotelan/<br>Tourism hospitality | 99,98%                                             | 99,98%                         | 750.476                        | 754.280                        |
| PT Premiera<br>Anggada (PA) <sup>e)</sup>                | Jakarta             | Pariwisata perhotelan/<br>Tourism hospitality | 99,96%                                             | 99,96%                         | 106.996.698                    | 112.752.853                    |

a) Memulai kegiatan komersialnya pada tahun 1993 dan saat ini tidak aktif.

b) Tidak aktif sejak tahun 1994.

c) Diakuisisi pada tanggal 8 November 2013 dan belum memulai kegiatan komersialnya.

d) Didirikan pada tanggal 11 Maret 2014 dan belum memulai kegiatan komersialnya.

e) Diakuisisi pada tanggal 4 Februari 2016 dan sudah memulai kegiatan komersialnya pada bulan Oktober 2018.

**1. GENERAL (continued)**

**b. Public offering of the Company's shares of stock and other corporate actions (continued)**

**Public Offering of Company Bonds**

In 1994, the Company issued Bonds I Duta Anggada Realty with a principal amount of Rp25,000,000 with an interest rate of 14.50% per annum. The maturity date of these bonds is June 8, 1999.

In 1995, the Company issued Bonds II Duta Anggada Realty with a principal amount of Rp100,000,000 with an interest rate of 18.00% per annum. The maturity date of these bonds is March 1, 2001.

In 2013, the Company issued Continuous Bonds I Duta Anggada Realty Phase I with a principal amount of Rp250,000,000 with an interest rate of 12.25% per annum. The maturity date of this bond was October 8, 2018. On August 23, 2017, based on the results of the general meeting of bondholders on July 27, 2017, the Company made early settlement of the bonds payable.

**c. The Company and subsidiaries' structure**

The Company has direct share ownerships in the following subsidiaries (together with the Company hereinafter referred to as the "Group"):

a) Commenced its commercial operations in 1993 and currently inactive.

b) Has been inactive since 1994.

c) Acquired on November 8, 2013 and has not yet commenced its commercial operations.

d) Established on March 11, 2014 and has not yet commenced its commercial operations.

e) Acquired on February 4, 2016 and has commenced its commercial operations in October 2018.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**c. Struktur Perusahaan dan entitas anak  
(lanjutan)**

**DBPD**

DBPD didirikan pada tanggal 24 Januari 1983 berdasarkan Akta Notaris Buniarti Tjandra, S.H., No. 55. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. C2-4941.HT.01.01.TH.83 tanggal 4 Juli 1983 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 74 tanggal 16 September 1983, Tambahan No. 848. Perusahaan memperoleh pengendalian atas DBPD pada tahun 1991.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa DBPD yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 27 tanggal 13 September 2013, pemegang saham DBPD menyetujui penjualan saham DBPD yang dimiliki oleh GBA sebanyak 1 (satu) saham kepada Bapak Hartadi Angkosubroto. Keputusan ini telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.10-44305 tanggal 25 Oktober 2013, oleh karena itu, kepemilikan efektif Perusahaan berubah menjadi 99,95%.

**GBA**

GBA didirikan pada tanggal 15 Juni 1988 berdasarkan Akta Notaris Esther Daniar Iskandar S.H., No. 101. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-10984.HT.01.01-TH.88 tanggal 30 November 1988 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 3555 tanggal 24 April 1995, Tambahan No. 33. Perusahaan memperoleh pengendalian atas GBA pada tahun 1994.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa GBA yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 25 tanggal 13 September 2013, pemegang saham GBA menyetujui penjualan saham GBA yang dimiliki oleh DBPD sebanyak 1 (satu) saham kepada Bapak Hartadi Angkosubroto. Keputusan ini telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.10-46166 tanggal 4 November 2013, oleh karena itu, kepemilikan efektif Perusahaan berubah menjadi 99,95%.

**1. GENERAL (continued)**

**c. The Company and subsidiaries' structure  
(continued)**

**DBPD**

DBPD was established on January 24, 1983 based on the Notarial Deed of Buniarti Tjandra, S.H., No. 55. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decision Letter No. C2-4941.HT.01.01.TH.83 dated July 4, 1983 and was published in State Gazette No. 74 dated September 16, 1983, Supplement No. 848. The Company has control over DBPD in 1991.

Based on the Extraordinary Shareholders' General Meeting of DBPD which was notarized by Notarial Deed No. 27 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., Mkn., dated September 13, 2013, the shareholders of DBPD approved the sale of DBPD share capital owned by GBA of 1 (one) share to Mr. Hartadi Angkosubroto. This decision has been received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-AH.01.10-44305 dated October 25, 2013, therefore, the Company's effective ownership was changed to 99.95%.

**GBA**

GBA was established on June 15, 1988 based on the Notarial Deed of Esther Daniar Iskandar S.H., No. 101. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decision Letter No. C2-10984.HT.01.01-TH.88 dated November 30, 1988 and was published in State Gazette No. 3555 dated April 24, 1995, Supplement No. 33. The Company has control over GBA in 1994.

Based on the Extraordinary Shareholders' General Meeting of GBA which was notarized by Notarial Deed No. 25 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., Mkn., dated September 13, 2013, the shareholders of GBA approved the sale of GBA share capital owned by DBPD of 1 (one) share to Mr. Hartadi Angkosubroto. This decision has been received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-AH.01.10-46166 dated November 4, 2013, therefore, the Company's effective ownership was changed to 99.95%.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**c. Struktur Perusahaan dan entitas anak  
(lanjutan)**

**BEI**

BEI didirikan pada tanggal 21 Februari 2011 berdasarkan Akta Notaris Buniarti Tjandra S.H., No. 69. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. AHU-47716.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 30 September 2011 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 68671 tanggal 13 November 2012, Tambahan No. 91.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 9 dan 10 tanggal 8 November 2013, Perusahaan membeli 99,97% kepemilikan saham atau sebanyak 3.669 saham BEI dengan harga perolehan sebesar Rp3.669.000. Perubahan pemegang saham BEI telah disetujui oleh pemegang saham pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa BEI yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 8 tanggal 8 November 2013.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar S.H., M.Kn., No. 16 tanggal 28 Januari 2014, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-14454.AH.01.02.Tahun 2014 tanggal 30 April 2014, BEI telah meningkatkan modal disetor menjadi sebesar Rp23.500.000, sehingga kepemilikan Perusahaan di BEI menjadi sebesar Rp23.499.000 atau 99,99%.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar S.H., M.Kn., No. 59 tanggal 29 Desember 2015 yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0006444 tanggal 26 Januari 2016, BEI telah meningkatkan modal disetor dari Rp23.500.000 menjadi sebesar Rp48.000.000, yang seluruhnya diambil bagian oleh Perusahaan sehingga kepemilikan Perusahaan di BEI menjadi sebesar Rp47.999.000 yang mewakili 99,99% kepemilikan di BEI.

**1. GENERAL (continued)**

**c. The Company and subsidiaries' structure  
(continued)**

**BEI**

BEI was established on February 21, 2011 based on the Notarial Deed of Buniarti Tjandra S.H., No. 69. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decision Letter No. AHU-47716.AH.01.01.Year 2011 dated September 30, 2011 and was published in State Gazette No. 68671 dated November 13, 2012, Supplement No. 91.

Based on the Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 9 and 10 dated November 8, 2013, the Company purchased 99.97% share ownership or as much as 3,669 shares of the BEI at an acquisition cost of Rp3,669,000. Changes in BEI shareholders have been approved by shareholders at the BEI Extraordinary General Meeting of Shareholders which is notarized by the Notarial Deed Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 8 dated November 8, 2013.

Based on the Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 16 dated January 28, 2014, which was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-14454.AH.01.02.Year 2014 dated April 30, 2014, BEI has increased its share capital to Rp23,500,000, so the Company's ownership in BEI became Rp23,499,000 or 99.99%.

In accordance with Notarial Deed No. 59 dated December 29, 2015 of Vincent Sugeng Fajar S.H., M.Kn., which was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0006444 dated January 26, 2016, BEI has increased the share capital from Rp23,500,000 to become Rp48,000,000, which fully taken by the Company resulting in share ownership of the Company in BEI to become Rp47,999,000 which represents 99.99% ownership in BEI.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**c. Struktur Perusahaan dan entitas anak  
(lanjutan)**

**DHM**

Berdasarkan Akta Vincent Sugeng Fajar S.H., M.Kn., No. 31 tanggal 11 Maret 2014, Perusahaan mendirikan DHM, yang bergerak dalam bidang pariwisata perhotelan. Pendirian DHM tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-10.06671.PENDIRIAN-PT.2014 tanggal 18 Maret 2014. Kepemilikan Perusahaan di DHM adalah sejumlah 4.000 saham atau sebesar Rp4.000.000 yang mewakili 99,98% kepemilikan di DHM.

**PA**

PA didirikan pada tanggal 21 Mei 2013 berdasarkan Akta Notaris Dwie Ponny Sulistiyani, S.H., M.Kn., No. 17. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-32645.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 17 Juni 2013.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 13 tanggal 4 Februari 2016, Perusahaan membeli 80,00% kepemilikan saham atau sebanyak 2.000 saham PA yang dimiliki pihak ketiga dengan harga perolehan sebesar Rp2.800.000. Perubahan pemegang saham PA telah disetujui oleh pemegang saham pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PA yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 13 tanggal 4 Februari 2016. Akta Notaris ini telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0028357 tanggal 3 Maret 2016.

Berdasarkan Akta Notaris No. 31 oleh Vincent Sugeng Fajar S.H. M.Kn., tanggal 14 Maret 2017, Perusahaan telah melakukan pembelian tambahan 499 saham PA yang dimiliki oleh pihak ketiga dengan harga transaksi sebesar Rp699.000. Setelah transaksi ini, kepemilikan Perusahaan di PA menjadi 99,96%.

**1. GENERAL (continued)**

**c. The Company and subsidiaries' structure  
(continued)**

**DHM**

*Based on the Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 31 dated March 11, 2014, the Company established DHM, which engaged in hospitality tourism. The establishment of DHM was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-10.06671.PENDIRIAN-PT.2014 dated March 18, 2014. The Company's ownership in DHM is 4,000 shares or amounting to Rp4,000,000 represents 99.98% of ownership in DHM.*

**PA**

*PA was established on May 21, 2013 based on the Notarial Deed of Dwie Ponny Sulistiyani, S.H., M.Kn., No. 17. This Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. AHU-32645.AH.01.01.Tahun 2013 dated June 17, 2013.*

*Based on the Notarial Deed No. 13 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., dated February 4, 2016, the Company acquired 80.00% share ownership or representing 2,000 shares of PA which were owned by third parties with transfer price of Rp2,800,000. The changes of PA's shareholders has been approved by the shareholders in the Extraordinary Shareholders' General Meeting of PA which was notarized by Notarial Deed No. 13 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., dated February 4, 2016. This Notarial Deed has been received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-AH.01.03-0028357 dated March 3, 2016.*

*Based on the Notarial Deed No. 31 by Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., dated March 14, 2017, the Company acquired additional 499 shares of PA, which were owned by third party, with transaction price of Rp699,000. After this transaction, the Company's ownership in PA become 99.96%.*



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**d. Dewan Komisaris, Direksi dan informasi lainnya**

Personel manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Direksi. Manajemen kunci tersebut memiliki wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas Perusahaan.

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

**30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021/  
June 30, 2022 and December 31, 2021**

**Dewan Komisaris**

|                      |   |                      |
|----------------------|---|----------------------|
| Komisaris Utama      | : | Hartadi Angkosubroto |
| Komisaris            | : | Johanna Zakaria      |
| Komisaris Independen | : | Winarso Greg Toreh   |

**Board of Commissioners**

|  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
|  | : | President Commissioner   |
|  | : | Commissioner             |
|  | : | Independent Commissioner |

**Direksi**

|                |   |                              |
|----------------|---|------------------------------|
| Direktur Utama | : | Ventje Chandraputra Suardana |
| Direktur       | : | Randy Angkosubroto           |
| Direktur       | : | Widyanto Taufiq              |

**Board of Directors**

|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
|  | : | President Director |
|  | : | Director           |
|  | : | Director           |

Susunan Komite Audit dan Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's Audit Committee and Corporate Secretary are as follows:

**30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021/  
June 30, 2022 and December 31, 2021**

|         |   |                    |
|---------|---|--------------------|
| Ketua   | : | Winarso Greg Toreh |
| Anggota | : | Franky Tanril      |
| Anggota | : | Ananda Surja       |

|  |   |          |
|--|---|----------|
|  | : | Chairman |
|  | : | Member   |
|  | : | Member   |

|                       |   |             |
|-----------------------|---|-------------|
| Sekretaris Perusahaan | : | Aka Permata |
|-----------------------|---|-------------|

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
|  | : | Corporate Secretary |
|--|---|---------------------|

Pada tanggal 30 Juni 2022, Kelompok Usaha mempunyai 271 orang karyawan tetap (31 Desember 2021: 320) (tidak diaudit).

As of June 30, 2022, the Group has a total of 271 permanent employees (December 31, 2021: 320) (unaudited).

**e. Penyajian, penyelesaian dan penerbitan laporan keuangan konsolidasian**

Manajemen Kelompok Usaha bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar atas laporan keuangan konsolidasian ini yang telah diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 8 Agustus 2022.

**e. Preparation, completion and issuance of consolidated financial statements**

The management of the Group is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements, which were completed and authorized for issuance by the Board of Directors of the Company on August 8, 2022.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN**

**a. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta Peraturan No. VIII.G.7 Lampiran Ketua OJK No. KEP 347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 yang terdapat di dalam Peraturan dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan laporan keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"). Kebijakan ini telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh periode yang disajikan, kecuali dinyatakan lain.

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") 1, "Penyajian Laporan Keuangan".

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun berdasarkan konsep akrual dan menggunakan konsep biaya historis kecuali diungkapkan lain dalam catatan terkait di sini.

Laporan arus kas konsolidasian menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan, dengan aktivitas operasi disajikan dengan menggunakan metode langsung.

Tahun buku Kelompok Usaha adalah 1 Januari - 31 Desember.

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**a. Basis of preparation of consolidated financial statements**

*The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations of Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Board of Indonesian Institute of Accountants and Rule No. VIII.G.7 Attachment of Chairman of OJK's decision No. KEP 347/BL/2012 dated June 25, 2012 on the Regulations and Guidelines on Financial Statement Presentation and Disclosures issued by Indonesia Financial Services Authority ("OJK"). These policies have been consistently applied to all periods presented, unless otherwise stated.*

*The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") 1, "Presentation of Financial Statements".*

*The consolidated financial statements have been prepared on accrual basis and using the historical cost basis except as otherwise disclosed in the related notes herein.*

*The consolidated statement of cash flows present receipts and disbursements of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities, where the cash flows from operating activities are presented using the direct method.*

*The financial reporting period of the Group is January 1 - December 31.*

*The accounts included in the Group's consolidated financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the functional currency). The consolidated financial statements are presented in Rupiah which is the functional currency of the Group.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**b. Perubahan kebijakan akuntansi**

Kelompok Usaha telah menerapkan sejumlah amandemen dan penyesuaian standar akuntansi yang relevan dengan pelaporan keuangan dan efektif untuk tahun periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2022 sebagai berikut:

**1) Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis -  
Rujukan ke Kerangka Konseptual**

Amendemen ini mengklarifikasi interaksi antara PSAK 22, PSAK 57, ISAK 30 dan Kerangka Konseptual Pelaporan Keuangan.

Secara umum, amendemen PSAK 22:

- Menambahkan deskripsi terkait "liabilitas dan liabilitas kontinjensi dalam ruang lingkup PSAK 57 atau ISAK 30".
- Mengklarifikasi liabilitas kontinjensi yang telah diakui pada tanggal akuisisi.
- Menambahkan definisi aset kontinjensi dan perlakuan akuntansinya.

Amendemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

**2) Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak**

Amendemen PSAK 57 mengatur bahwa biaya untuk memenuhi kontrak terdiri dari biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak. Biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak terdiri dari:

- Biaya inkremental untuk memenuhi kontrak tersebut, dan
- Alokasi biaya lain yang berhubungan langsung untuk memenuhi kontrak.

Amendemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**b. Changes in accounting principles**

The Group has applied a number of amendments and improvements to accounting standards that are relevant to its financial reporting and effective for annual periods beginning on or after January 1, 2022 as follow:

**1) Amendments to PSAK 22: Business Combinations -  
Reference to Conceptual Frameworks**

These amendments clarify the interactions between PSAK 22, PSAK 57, ISAK 30 and the Conceptual Framework of Financial Reporting.

In general, the amendments to PSAK 22:

- Add a description regarding "liabilities and contingent liabilities within the scope of PSAK 57 or ISAK 30".
- Clarifying the contingent liabilities recognized at the acquisition date.
- Adds definition of a contingent asset and its accounting treatment.

These amendments had no impact on the consolidated financial statements of the Group.

**2) Amendments to PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Aggravating Contracts - Contract Fulfillment Costs**

The amendments to PSAK 57 provide that costs to fulfill a contract consist of costs that are directly related to the contract. Costs that are directly related to the contract consist of:

- Incremental costs to fulfill the contract, and
- Allocation of other costs that are directly related to fulfilling the contract.

These amendments had no impact on the consolidated financial statements of the Group.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**b. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)**

Kelompok Usaha telah menerapkan sejumlah amandemen dan penyesuaian standar akuntansi yang relevan dengan pelaporan keuangan dan efektif untuk tahun periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2022 sebagai berikut (lanjutan):

**3) Penyesuaian Tahunan 2020 - PSAK 71:  
Instrumen Keuangan**

Amendemen ini mengklarifikasi biaya yang diperhitungkan entitas dalam mengevaluasi apakah persyaratan yang dimodifikasi dari suatu liabilitas keuangan menyebabkan penghentian pengakuan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru. Biaya tersebut hanya mencakup yang dibayarkan atau diterima antara peminjam dan pemberi pinjaman, termasuk fee yang dibayarkan atau diterima baik oleh peminjam atau pemberi pinjaman atas nama pihak lain.

Amendemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

**4) Penyesuaian Tahunan 2020 - PSAK 73: Sewa**

Amendemen terhadap Contoh Ilustrasi 13 yang merupakan bagian dari PSAK 73 dengan menghilangkan dari contoh ilustrasi penggantian perbaikan properti sewaan oleh pesewa untuk mengatasi potensi kebingungan mengenai perlakuan insentif sewa yang mungkin timbul karena cara insentif sewa diilustrasikan dalam contoh tersebut.

Amendemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**b. Changes in accounting principles (continued)**

*The Group has applied a number of amendments and improvements to accounting standards that are relevant to its financial reporting and effective for annual periods beginning on or after January 1, 2022 as follow (lanjutan):*

**3) 2020 Annual Improvements - PSAK 71: Financial Instruments**

*The amendment clarifies the fees that an entity includes when assessing whether the modified terms of a financial liability required derecognition of the original financial liability and recognition of a new financial liability. These fees include only those paid or received between the borrower and the lender, including fees paid or received by either the borrower or lender on the other's behalf.*

*These amendments had no impact on the consolidated financial statements of the Group.*

**4) 2020 Annual Improvements - PSAK 73: Leases**

*The amendment to Illustrative Example 13 accompanying PSAK 73 removes from the example the illustration of the reimbursement of leasehold improvements by the lessor in order to resolve any potential confusion regarding the treatment of lease incentives that might arise because of how lease incentives are illustrated in that example.*

*These amendments had no impact on the consolidated financial statements of the Group.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**c. Prinsip-prinsip konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan Entitas Anak.

Pengendalian diperoleh ketika Kelompok Usaha terekspos, atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*.

Secara khusus, Kelompok Usaha mengendalikan *investee* jika, dan hanya jika, Kelompok Usaha memiliki seluruh hal berikut ini:

- kekuasaan atas *investee* (misalnya adanya hak yang memberikan Kelompok Usaha kemampuan saat ini untuk mengarahkan aktivitas *investee* yang relevan);
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatan Kelompok Usaha dengan *investee*; dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi imbal hasil Kelompok Usaha.

Umumnya, kepemilikan hak suara mayoritas menghasilkan pengendalian. Untuk mendukung hal ini, dan jika Kelompok Usaha memiliki hak suara kurang dari hak suara mayoritas, atau hak sejenis atas suatu *investee*, Kelompok Usaha mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan ketika menilai apakah Kelompok Usaha memiliki kekuasaan atas *investee*, termasuk:

- pengaturan kontraktual dengan pemegang hak suara lainnya pada *investee*;
- hak-hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- hak suara yang dimiliki Kelompok Usaha dan hak suara potensial.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**c. Principles of consolidation**

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its Subsidiaries.

Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee.

Specifically, the Group controls an investee if, and only if, the Group has all of the following:

- power over the investee (i.e., existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee);
- exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- the ability to use its power over the investee to affect the Group's returns.

Generally, there is a presumption that a majority of voting rights results in control. To support this presumption and when the Group has less than a majority of the voting, or similar, rights of an investee, it considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- the contractual arrangement(s) with the other vote holders of the investee;
- rights arising from other contractual arrangements; and
- the Group's voting rights and potential voting rights.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**c. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)**

Kelompok Usaha menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Kelompok Usaha memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian atas entitas anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Kelompok Usaha memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Kelompok Usaha menghentikan pengendalian atas entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain ("OCI") diatribusikan kepada pemilik entitas induk dari Kelompok Usaha dan kepentingan nonpengendali ("KNP"), meskipun hal tersebut mengakibatkan KNP memiliki saldo defisit. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha. Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Kelompok Usaha akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi.

Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Jika anggota Kelompok Usaha menggunakan kebijakan akuntansi yang berbeda untuk transaksi dan peristiwa dalam keadaan yang serupa, maka penyesuaian dilakukan atas laporannya dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

Seluruh saldo akun dan transaksi yang signifikan antar Perusahaan dengan Entitas Anak telah dieliminasi.

Perubahan dalam bagian kepemilikan Kelompok Usaha pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**c. Principles of consolidation (continued)**

The Group reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the period are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income ("OCI") are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests ("NCI"), even if this results in the NCI having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies. All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group eliminated in full on consolidation.

The consolidated financial statements are prepared using uniform accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. If a member of the Group uses different accounting policies for like transactions and events in similar circumstances, appropriate adjustments are made to its financial statements in preparing the consolidated financial statements.

All significant intercompany accounts and transactions between the Company and Subsidiaries have been eliminated.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**c. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)**

Ketika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian pada entitas anak, maka Kelompok Usaha menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*), liabilitas, KNP dan komponen ekuitas lainnya serta mengakui keuntungan atau kerugian terkait dengan hilangnya pengendalian. Saldo investasi yang masih dimiliki diakui pada nilai wajarnya.

KNP mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset neto dari Entitas Anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung kepada Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laba rugi dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Transaksi restrukturisasi antara entitas sepengendali

Dalam PSAK 38, pengalihan bisnis antara entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dialihkan dan tidak dapat menimbulkan laba atau rugi bagi kelompok usaha secara keseluruhan ataupun bagi entitas individual dalam kelompok usaha tersebut. Karena pengalihan bisnis antara entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi, bisnis yang dipertukarkan dicatat pada nilai buku sebagai kombinasi bisnis dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan.

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, komponen laporan keuangan dimana terjadi kombinasi bisnis dan untuk periode lain yang disajikan untuk tujuan perbandingan, disajikan sedemikian rupa seolah-olah kombinasi bisnis telah terjadi sejak awal periode terjadi sepengendalian. Selisih antara nilai tercatat transaksi kombinasi bisnis dan jumlah imbalan yang dialihkan diakui dalam akun "Tambahan Modal Disetor".

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**c. Principles of consolidation (continued)**

*If the Group loses control of a subsidiary, it derecognizes the related assets (including any goodwill), liabilities, NCI and other components of equity and any resulting gain or loss associated with the loss of control. Any investment retained is recognized at its fair value.*

*NCI represents the portion of profit or loss and net assets of Subsidiaries not attributable, directly or indirectly, to the Company, which are presented in profit or loss and under the equity section in the consolidated statements of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the equity holders of the parent entity.*

Restructuring transaction of entities under common control

*Under PSAK 38, transfer of business within entities under common control does not result in a change of the economic substance of ownership of the business being transferred and would not result in a gain or loss to the group or to the individual entity within the group. Since the transfer of business of entities under common control does not result in a change of the economic substance, the business being exchanged is recorded at book values as a business combination using the pooling-of-interests method.*

*In applying the pooling-of-interests method, the components of the financial statements for the period during which the restructuring occurred and for other periods presented, for comparison purposes, are presented in such a manner as if the restructuring has already happened since the beginning of the period during which the entities were under common control. The difference between the carrying amounts of the business combination transaction and the consideration transferred is recognized under the account "Additional Paid-in Capital".*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**d. Klasifikasi lancar dan tak lancar**

Kelompok Usaha menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,
- untuk diperdagangkan,
- akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam kurun waktu 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan lancar bila:

- akan dilunasi dalam siklus operasi normal,
- untuk diperdagangkan,
- akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya dalam kurun waktu 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Aset dan kewajiban pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset dan kewajiban tidak lancar dan kewajiban jangka panjang.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**d. Current and non-current classification**

*The Group presents assets and liabilities in the consolidated statement of financial position based on current/non-current classification. An asset is current when it is:*

- *expected to be realized or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle,*
- *held primarily for the purpose of trading,*
- *expected to be realized within 12 months after the reporting period, or*
- *expected to be realized within 12 months after the reporting period, or*
- *cash or cash equivalent unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.*

*All other assets are classified as non-current.*

*A liability is current when it is:*

- *expected to be settled in the normal operating cycle,*
- *held primarily for the purpose of trading,*
- *due to be settled within 12 months after the reporting period, or*
- *expected to be realized within 12 months after the reporting period, or*
- *there is no unconditional right to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.*

*All other liabilities are classified as non-current.*

*Deferred tax assets and liabilities are classified as non-current assets and liabilities.*



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**e. Kombinasi bisnis**

Kombinasi bisnis dicatat dengan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, Kelompok Usaha memilih apakah mengukur kepentingan nonpengendali pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan nonpengendali atas aset neto yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi dibebankan pada saat terjadinya dan disertakan dalam beban-beban administrasi.

Ketika mengakuisisi sebuah bisnis, Kelompok Usaha mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi.

Pada tanggal akuisisi, *goodwill* awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan total setiap kepentingan nonpengendali atas selisih total dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut lebih rendah dari nilai wajar aset neto entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui sebagai laba rugi.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan uji penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Kelompok Usaha yang diharapkan akan menerima manfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditempatkan dalam UPK tersebut.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**e. Business combination**

*Business combinations are recorded for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at acquisition date fair value, and the amount of any non-controlling interest in the acquiree. For each business combination, the Group elects whether to measure the non-controlling interest in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition-related costs are expensed as incurred and included in administrative expenses.*

*When the Group acquires a business, it assesses the financial assets and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with contractual terms, economics circumstances and pertinent conditions as at the acquisition date.*

*At acquisition date, goodwill is initially measured at cost being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for non-controlling interest over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized in profit or loss.*

*After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in a business combination is allocated from the acquisition date, to each of the Group's Cash-Generating Units ("CGU") that are expected to benefit from the synergies of the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquired are assigned to those CGUs.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**e. Kombinasi bisnis (lanjutan)**

Jika *goodwill* telah dialokasikan pada suatu UPK dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka *goodwill* yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan bagian UPK yang ditahan.

**f. Kas dan setara kas**

Kas dan setara kas terdiri atas kas dan bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak saat penempatan, yang tidak dibatasi penggunaannya dan dapat segera dijadikan kas tanpa terjadi perubahan nilai yang signifikan dan tidak digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dan perjanjian fasilitas kredit lainnya. Rekening bank dan deposito berjangka yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dan perjanjian fasilitas kredit lainnya disajikan sebagai "Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya".

**g. Biaya dibayar di muka**

Biaya dibayar di muka diamortisasi dan dibebankan pada laba rugi selama masa manfaatnya. Bagian jangka panjang dari biaya dibayar di muka disajikan sebagai bagian dari akun "Aset Tidak Lancar Lain-Lain" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**h. Instrumen keuangan**

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menambah nilai aset keuangan bagi satu entitas dan liabilitas keuangan atau ekuitas bagi entitas lain.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**e. Business combination (continued)**

*If goodwill has been allocated to a CGU and part of the operation within that unit is disposed of, the goodwill associated with the operation disposed of is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal of the operation. Goodwill disposed of in this circumstance is measured based on the relative values of the disposed operation and the portion of the CGU retained.*

**f. Cash and cash equivalents**

*Cash and cash equivalents comprise cash on hand and in banks and short-term deposits with original maturity period of three months or less at the time of placements, not restricted for use and readily convertible to cash, and are subject to insignificant risk of changes in value and not used as collateral for loans and other credit facility. Cash in banks and time deposits pledged as collateral for loans and other credit facilities are presented as "Other Non-current Financial Assets".*

**g. Prepaid expenses**

*Prepaid expenses are amortized and charged to profit or loss over the periods benefited. The long-term portion of prepaid expenses are presented as part of "Other Non-current Assets" account in the consolidated statement of financial position.*

**h. Financial instruments**

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**h. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Aset keuangan**

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Pada pengakuan awal, Kelompok Usaha mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("NWLR"). Piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan, dimana Kelompok Usaha telah menerapkan cara praktis, yaitu diukur pada harga transaksi yang ditentukan sesuai PSAK 72, seperti diungkapkan pada Catatan 2r.

Agar aset keuangan diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau NWPKL, aset keuangan harus menghasilkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPB") dari jumlah pokok terutang. Penilaian ini disebut sebagai uji SPPB dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Kelompok Usaha untuk mengelola aset keuangan mengacu pada bagaimana mereka mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari penerimaan arus kas kontraktual, penjualan aset keuangan, atau keduanya.

Pengukuran selanjutnya

Untuk tujuan pengukuran selanjutnya, aset keuangan diklasifikasikan dalam empat kategori:

- Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)
- Aset keuangan pada NWPKL dengan reklasifikasi ke keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen utang),
- Aset keuangan pada NWPKL tanpa reklasifikasi ke keuntungan dan kerugian kumulatif atas pelepasan (instrumen ekuitas), dan
- NWLR.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**h. Financial instruments (continued)**

**Financial assets**

Initial Recognition and Measurement

At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus transaction costs, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss ("FVTPL"). Trade receivables that do not contain a significant financing component, for which the Group has applied the practical expedient are measured at the transaction price determined under PSAK 72, as disclosed in Note 2r.

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

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

Subsequent measurement

For purposes of subsequent measurement, financial assets are classified in four categories:

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**h. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Aset keuangan (lanjutan)**

Pengukuran selanjutnya (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya dari aset keuangan tergantung kepada klasifikasi masing-masing aset keuangan seperti berikut ini:

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)

Kelompok Usaha mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- Aset keuangan dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual, dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang merupakan SPPB dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif ("SBE") dan menjadi subjek penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau diturunkan nilainya.

Aset keuangan Kelompok Usaha yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi termasuk kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain pihak ketiga dan aset keuangan tidak lancar lainnya.

Aset keuangan pada NWPKL (instrumen utang)

Untuk instrumen utang yang diukur pada NWPKL, pendapatan bunga, revaluasi mata uang asing dan kerugian penurunan nilai atau pembalikan diakui dalam laporan laba rugi dan dihitung dengan cara yang sama seperti untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Perubahan nilai wajar yang tersisa diakui di PKL. Pada saat penghentian pengakuan, perubahan nilai wajar kumulatif yang diakui di PKL direklasifikasi ke laba rugi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**h. Financial instruments (continued)**

**Financial assets (continued)**

Subsequent measurement (continued)

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

Financial assets at amortized cost (debt instruments)

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

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

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

The Group's financial assets at amortized cost includes cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables - third parties and other non-current financial assets.

Financial assets at FVOCI (debt instruments)

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**h. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Aset keuangan (lanjutan)**

Pengukuran selanjutnya (lanjutan)

Aset keuangan pada NWPKL (instrumen utang)  
(lanjutan)

Instrumen utang Kelompok Usaha yang diukur pada NWPKL termasuk investasi pada instrumen utang dengan kuotasi yang termasuk dalam aset keuangan tidak lancar lainnya.

Aset keuangan pada NWPKL tanpa reklasifikasi  
keuntungan dan kerugian kumulatif setelah  
pelepasan (instrumen ekuitas)

Pada pengakuan awal, Kelompok Usaha dapat memilih untuk menetapkan klasifikasi yang takterbatalkan atas investasi pada instrumen ekuitas sebagai NWPKL jika memenuhi definisi ekuitas sesuai PSAK 50 dan tidak dimiliki untuk diperdagangkan. Klasifikasi ditentukan atas basis instrumen per instrumen.

Keuntungan dan kerugian atas aset keuangan ini tidak pernah direklasifikasi ke laba rugi, dan aset keuangan ini tidak menjadi subjek penurunan nilai. Dividen diakui sebagai penghasilan lain-lain dalam laba rugi pada saat hak atas pembayaran telah ditetapkan.

Kelompok Usaha memilih untuk mengklasifikasi secara takterbatalkan investasi ekuitas yang tidak terdaftar di bursa masuk dalam kategori ini.

Aset Keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi  
("NWLR")

Aset keuangan pada NWLR tercatat dalam laporan posisi keuangan pada nilai wajar dengan perubahan neto nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi.

Kategori ini termasuk instrumen derivatif dan investasi ekuitas yang diperdagangkan di bursa efek yang mana oleh Kelompok Usaha diklasifikasikan secara takterbatalkan pada NWPKL. Dividen atas investasi ekuitas yang tercatat di bursa diakui sebagai pendapatan lain-lain dalam laporan laba rugi pada saat hak atas pembayaran telah ditetapkan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**h. Financial instruments (continued)**

**Financial assets (continued)**

Subsequent measurement (continued)

Financial assets at FVOCI (debt instruments)  
(continued)

The Group's debt instruments at FVOCI includes investments in quoted debt instruments included under other non-current financial assets.

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

Upon initial recognition, the Group can elect to classify irrevocably its investments in equity instruments at FVOCI when they meet the definition of equity under PSAK 50 and are not held for trading. The classification is determined on an instrument-by-instrument basis.

Gains and losses on these financial assets are never recycled to profit or loss, and these financial assets are not subject to impairment assessment. Dividends are recognized as other income in the profit or loss when the right of payment has been established.

The Group elected to classify irrevocably its non-listed equity investments under this category.

Financial assets at fair value through profit or loss  
("FVTPL")

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

This category includes derivative instruments and listed equity investments which the Group had not irrevocably elected to classify at FVOCI. Dividends on listed equity investments are recognized as other income in the statement of profit or loss when the right of payment has been established.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**h. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Aset keuangan (lanjutan)**

Pengukuran selanjutnya (lanjutan)

Aset Keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi  
("NWLR") (lanjutan)

Derivatif melekat dalam kontrak hibrida, dengan liabilitas keuangan atau kontrak utama non-keuangan, dipisahkan dari kontrak utamanya dan dicatat sebagai derivatif terpisah jika: karakteristik ekonomi dan risiko tidak berkaitan erat dengan kontrak utamanya; instrumen terpisah dengan persyaratan yang sama dengan derivatif melekat akan memenuhi definisi derivatif; dan kontrak hibrida ini tidak diukur pada NWLR. Derivatif melekat diukur pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar diakui dalam laba rugi. Penilaian ulang hanya terjadi jika terdapat perubahan baik dalam persyaratan kontrak yang secara signifikan mengubah arus kas yang sebaliknya akan diperlukan, atau reklasifikasi aset keuangan diluar dari kategori NWLR.

Penghentian pengakuan

Aset keuangan (atau, jika berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) terutama dihentikan pengakuannya (yaitu, dihapus dari laporan posisi keuangan konsolidasian Kelompok Usaha) ketika:

- Hak untuk menerima arus kas dari aset telah kedaluwarsa; atau
- Kelompok Usaha telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah mengasumsikan kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan material kepada pihak ketiga berdasarkan pengaturan 'pass-through'; dan salah satu (a) Kelompok Usaha telah mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat aset, atau (b) Kelompok Usaha tidak mengalihkan atau memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat aset, tetapi telah mengalihkan pengendalian aset.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**h. Financial instruments (continued)**

**Financial assets (continued)**

Subsequent measurement (continued)

Financial assets at fair value through profit or loss  
("FVTPL") (continued)

A derivative embedded in a hybrid contract, with a financial liability or non-financial host, is separated from the host and accounted for as a separate derivative if: the economic characteristics and risks are not closely related to the host; a separate instrument with the same terms as the embedded derivative would meet the definition of a derivative; and the hybrid contract is not measured at FVTPL. Embedded derivatives are measured at fair value with changes in fair value recognized in profit or loss. Reassessment only occurs if there is either a change in the terms of the contract that significantly modifies the cash flows that would otherwise be required or a reclassification of a financial asset out of the FVTPL category.

Derecognition

A financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is primarily derecognized (i.e., removed from the Group's consolidated statement of financial position) when:

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**h. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Aset keuangan (lanjutan)**

Penghentian pengakuan (lanjutan)

Ketika Kelompok Usaha telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari suatu aset atau telah menandatangani kesepakatan 'pass-through', Kelompok Usaha mengevaluasi jika, dan sejauh mana, Kelompok Usaha masih mempertahankan risiko dan manfaat atas kepemilikan aset. Ketika Kelompok Usaha tidak mengalihkan maupun seluruh risiko dan manfaat atas aset dipertahankan secara substansial, maupun tidak mengalihkan kendali atas aset, Kelompok Usaha tetap mengakui aset yang dialihkan sebesar keterlibatan berkelanjutan. Dalam kasus tersebut, Kelompok Usaha juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang dialihkan dan liabilitas terkait diukur dengan basis yang mencerminkan hak dan kewajiban yang masih dipertahankan oleh Kelompok Usaha.

Keterlibatan berkelanjutan dalam bentuk jaminan atas aset yang ditransfer, diukur pada nilai yang lebih rendah antara jumlah tercatat awal aset dan jumlah maksimum imbalan yang dibutuhkan oleh Kelompok Usaha untuk membayar kembali.

Penurunan Nilai

Kelompok Usaha mengakui penyisihan KKE untuk semua instrumen utang yang bukan diukur pada NWLR dan kontrak jaminan keuangan. KKE ditentukan atas perbedaan antara arus kas kontraktual menurut kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima oleh Kelompok Usaha, yang didiskontokan dengan perkiraan SBE orisinal. Arus kas yang diharapkan mencakup setiap arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perbaikan kredit lainnya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam ketentuan kontrak.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**h. Financial instruments (continued)**

**Financial assets (continued)**

Derecognition (continued)

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, it evaluates if, and to what extent, it has retained the risks and rewards of ownership. When it has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset, nor transferred control of the asset, the Group continues to recognize the transferred asset to the extent of its continuing involvement. In that case, the Group also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.

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

Impairment

The Group recognizes an allowance for ECL for all debt instruments not held at FVTPL and financial guarantee contracts. ECLs are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at an approximation of the original EIR. The expected cash flows include any cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**h. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Aset keuangan (lanjutan)**

Penurunan Nilai (lanjutan)

KKE diakui dalam dua tahap. Bila belum terdapat peningkatan risiko kredit signifikan sejak pengakuan awal, KKE diakui untuk kerugian kredit yang dihasilkan dari peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam jangka waktu 12 bulan ke depan (KKE 12 bulan). Namun, bila telah terdapat peningkatan signifikan risiko kredit sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diakui untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur aset, tanpa mempertimbangkan waktu gagal bayar (KKE sepanjang umurnya).

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

Untuk instrumen utang pada NWPKL, Kelompok Usaha menerapkan risiko kredit rendah yang disederhanakan. Setiap tanggal pelaporan, Kelompok Usaha mengevaluasi apakah instrumen utang tersebut dianggap memiliki risiko kredit rendah dengan menggunakan semua informasi yang wajar dan didukung yang tersedia tanpa biaya atau usaha yang berlebihan. Dalam melakukan evaluasi tersebut, Kelompok Usaha menilai kembali peringkat kredit internal dari instrumen utang tersebut. Selain itu, Kelompok Usaha mempertimbangkan bahwa telah terjadi peningkatan risiko kredit secara signifikan ketika pembayaran kontraktual lebih dari tanggal jatuh tempo.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**h. Financial instruments (continued)**

**Financial assets (continued)**

Impairment (continued)

*ECLs are recognized in two stages. When there have been significant increases in credit risks since initial recognition, ECLs are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL). But, when there have been significant increases in credit risks since initial recognition, a loss allowance is recognized for credit losses expected over the remaining life of the asset, irrespective of timing of the default (a lifetime ECL).*

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

*For debt instruments at FVOCI, the Group applies the low credit risk simplification. At every reporting date, the Group evaluates whether the debt instrument is considered to have low credit risk using all reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort. In making that evaluation, the Group reassesses the internal credit rating of the debt instrument. In addition, the Group considers that there has been a significant increase in credit risk when contractual payments are more than past due days.*



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**h. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Aset keuangan (lanjutan)**

Penurunan Nilai (lanjutan)

Kelompok Usaha menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pelanggan yang mengalami kesulitan keuangan, wanprestasi dan pailit. Namun, dalam kasus tertentu, Kelompok Usaha juga dapat mempertimbangkan aset keuangan mengalami gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Kelompok Usaha tidak mungkin menerima jumlah kontraktual yang terutang secara penuh sebelum memperhitungkan setiap peningkatan kredit yang dimiliki oleh Kelompok Usaha. Aset keuangan dihapuskan jika tidak ada ekspektasi yang wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

**Liabilitas keuangan**

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada NWLR, utang dan pinjaman atau derivatif ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai pada lindung nilai yang efektif, sesuai dengan kondisinya.

Semua liabilitas keuangan diakui pada nilai wajar saat pengakuan awal dan, dalam hal liabilitas keuangan diklasifikasi sebagai utang dan pinjaman, diakui pada nilai wajar setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Kelompok Usaha meliputi utang bank jangka pendek, utang obligasi, neto, utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, utang dividen, beban akrual, liabilitas sewa, pinjaman jangka panjang, utang bank jangka panjang, neto, uang jaminan penyewa dan beban bunga pinjaman yang ditangguhkan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**h. Financial instruments (continued)**

**Financial assets (continued)**

Impairment (continued)

The Group considers a financial asset in default when the customer is experiencing in financial difficulty, default and bankruptcy. However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group. A financial asset is written off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows.

**Financial liabilities**

Initial Recognition and Measurement

Financial liabilities are classified, at initial recognition, as financial liabilities at FVTPL, loans and borrowings, or as derivatives designated as hedging instruments in an effective hedge, as appropriate.

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

The Group's financial liabilities include short-term bank loans, bonds payable, net, trade payables - third parties, other payables - third parties, dividends payable, accrued expenses, lease liabilities, long-term borrowing, long-term bank loans, net, tenant deposits and deferred loan interest.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**h. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Liabilitas keuangan (lanjutan)**

Pengukuran selanjutnya

Pengukuran selanjutnya dari liabilitas keuangan ditentukan oleh klasifikasinya sebagai berikut:

Liabilitas keuangan pada NWLR

Liabilitas keuangan yang diukur pada NWLR mencakup liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang diukur pada NWLR yang ditetapkan saat pengakuan awal. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan, jika liabilitas keuangan tersebut diperoleh untuk tujuan dibeli kembali dalam waktu dekat. Kategori ini juga mencakup instrumen keuangan derivatif yang dilakukan oleh Kelompok Usaha dimana instrumen derivatif tersebut tidak ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam hubungan lindung nilai sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 71. Derivatif melekat yang dipisahkan juga diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan kecuali ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif.

Keuntungan atau kerugian atas liabilitas yang dimiliki untuk diperdagangkan diakui dalam laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan yang diukur pada NWLR yang ditetapkan saat pengakuan awal harus memenuhi kriteria dalam PSAK 71 dan ditetapkan pada tanggal pengakuan awal. Kelompok Usaha tidak menetapkan liabilitas keuangan apapun sebagai liabilitas yang diukur pada NWLR.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (utang dan pinjaman)

**i. Utang dan Pinjaman Jangka Panjang yang Dikenakan Bunga**

Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman jangka panjang yang berbunga diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode SBE.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**h. Financial instruments (continued)**

**Financial liabilities (continued)**

Subsequent measurement

The subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification as described below:

Financial liabilities at FVTPL

Financial liabilities at FVTPL include financial liabilities held for trading and financial liabilities designated upon initial recognition as at FVTPL. Financial liabilities are classified as held for trading if they are incurred for the purpose of repurchasing in the near term. This category also includes derivative financial instruments enter into by the Group that are not designated as hedging instruments in hedge relationships as defined by PSAK 71. Separated embedded derivatives are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments.

Gains or losses on liabilities held for trading are recognized in the statement of profit or loss.

Financial liabilities designated upon initial recognition at FVTPL are designated at the initial date of recognition, and only if the criteria in PSAK 71 are satisfied. The Group has not designated any financial liability as at FVTPL.

Financial liabilities at amortized cost (loans and borrowings)

**i. Long-term Interest-bearing Loans and Borrowings**

Subsequent to initial recognition, long-term interest-bearing loans and borrowings are measured at amortized acquisition costs using EIR method.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**h. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Liabilitas keuangan (lanjutan)**

Pengukuran selanjutnya (lanjutan)

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan  
diamortisasi (utang dan pinjaman)(lanjutan)

**i. Utang dan Pinjaman Jangka Panjang yang  
Dikenakan Bunga**

Biaya amortisasi dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskonto atau premium atas akusisi dan komisi atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai beban keuangan pada laba rugi.

**ii. Utang dan akrual**

Utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, utang dividen, beban akrual dan beban bunga pinjaman yang ditangguhkan sebesar jumlah tercatat (jumlah nosional), yang kurang lebih sebesar nilai wajarnya.

Penghentian pengakuan

Suatu liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak berakhir atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Ketika sebuah liabilitas keuangan ditukar dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama atas persyaratan yang secara substansial berbeda, atau bila persyaratan dari liabilitas keuangan tersebut secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi persyaratan tersebut dicatat sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas keuangan tersebut diakui pada laba rugi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**h. Financial instruments (continued)**

**Financial liabilities (continued)**

Subsequent measurement (continued)

Financial liabilities at amortized cost (loans and borrowings) (continued)

**i. Long-term Interest-bearing Loans and Borrowings**

Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fee or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included in finance costs in the profit or loss.

**ii. Payables and accruals**

Trade payables - third parties, other payables - third parties, dividends payable, accrued expenses and deferred loan interest are stated at carrying amounts (notional amounts), which approximate their fair values.

Derecognition

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

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**h. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Saling hapus instrumen keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disaling hapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah tercatat dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

**i. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi**

Kelompok Usaha mempunyai transaksi dengan pihak berelasi sebagaimana didefinisikan pada PSAK 7.

Transaksi dengan pihak berelasi dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi. Rincian saldo dan transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi disajikan dalam Catatan 31.

**j. Persediaan**

Persediaan dinyatakan sebesar nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*). Nilai realisasi neto adalah estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi estimasi biaya penyelesaian untuk membuat penjualan. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata. Nilai persediaan meliputi seluruh akumulasi biaya yang terjadi dalam rangka penyelesaian bangunan apartemen dan gedung perkantoran, termasuk harga tanah dan biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan pembangunan. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan untuk jalan dan infrastruktur, dialokasikan dengan menggunakan luas area yang dapat dijual.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**h. Financial instruments (continued)**

**Offsetting of financial instruments**

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

**i. Transactions with related parties**

The Group has transactions with related parties as defined in PSAK 7.

Transactions with related parties are made based on terms agreed by the parties, which may not be the same as those of the transaction between unrelated parties. The details of the accounts and the significant transactions entered into with related parties are presented in Note 31.

**j. Inventories**

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale. Cost is determined using the average method. The cost of inventories comprises the accumulated costs incurred in relation to the construction of apartments and office building projects, including the cost of land and borrowing costs that are directly attributable to the construction. The cost of land development, including land which is used for roads and infrastructure, is allocated using saleable area.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**k. Properti investasi**

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Jumlah tercatat termasuk bagian biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha ("HGU"), Hak Guna Bangunan ("HGB") dan Hak Pakai ("HP") ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah dan tidak diamortisasi. Sementara biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah diakui sebagai bagian dari beban tangguhan dalam "Aset Lain-Lain, neto" pada laporan posisi keuangan konsolidasian dan diamortisasi sepanjang mana yang lebih pendek antara umur hukum hak dan umur ekonomi tanah.

Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun gedung di atas tanah milik pihak ketiga, dimana Kelompok Usaha memiliki hak atas pengelolaan bangunan-bangunan tersebut selama jangka waktu 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun, dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan bangunan.

Properti investasi Kelompok Usaha terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana yang dikuasai Kelompok Usaha untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Penyusutan bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat ekonomisnya berkisar antara 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**k. Investment properties**

*Investment properties are stated at cost including transaction cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the investment properties, if the recognition criteria are met, and excludes the daily expenses on their usage.*

*The legal cost of land rights in the form of Business Usage Rights (Hak Guna Usaha or "HGU"), Building Usage Right (Hak Guna Bangunan or "HGB") and Usage Rights (Hak Pakai or "HP") when the land is initially acquired are recognized as part of the cost of the land and not amortized. Meanwhile, the extension or the legal renewal costs of land rights are recognized as part of deferred charges account in "Other Assets, net" in the consolidated statement of financial position and are amortized over the shorter of the rights' legal life and land's economic life.*

*Costs associated with the construction of buildings on plots of land owned by third parties, whereby the Group has the right to operate such buildings over a period of 20 (twenty) to 30 (thirty) years, are capitalized to the cost.*

*Investment properties of the Group consist of land, building and infrastructures held by the Group to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sale in the ordinary course of business.*

*Depreciation of buildings are computed using the straight-line method over the estimated useful lives ranging from 20 (twenty) to 30 (thirty) years.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**k. Properti investasi (lanjutan)**

Bangunan yang merupakan bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus selama jangka waktu perjanjian bangun, kelola dan alih.

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Pemindahan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan.

Pemindahan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Untuk pemindahan dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Kelompok Usaha menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan menjadi properti investasi, Kelompok Usaha mencatat properti investasi tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**k. Investment properties (continued)**

*Building which represent building under build, operate and transfer arrangements are depreciated using the straight-line method over the term of the build, operate and transfer agreements.*

*Land is stated at cost and not depreciated.*

*Investment properties should be derecognized on disposal or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal of investment properties are credited or charged to profit or loss in the year the asset is derecognized.*

*Transfers to investment properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or end of construction or development.*

*Transfers from investment properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sell.*

*For transfer from investment properties to owner-occupied property, the Group uses the cost method at the date of change in use. If an owner-occupied property becomes an investment property, the Group shall record the investment property in accordance with the fixed assets policies up to the date of change in use.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**1. Aset tetap**

Seluruh aset tetap awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan supaya aset tersebut siap digunakan sesuai dengan maksud manajemen. Kapitalisasi biaya terkait dengan proyek dalam penyelesaian diungkapkan pada Catatan 2m.

Setelah pengakuan awal, aset tetap dinyatakan pada biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

Penyusutan bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat ekonomisnya berkisar antara 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun.

Bangunan yang merupakan bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus selama jangka waktu perjanjian bangun, kelola dan alih.

Penyusutan aset dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya. Aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode saldo menurun ganda (*double declining method*), dengan tarif sebagai berikut:

|                                             | <b>Tarif/Rates</b> |
|---------------------------------------------|--------------------|
| Peralatan proyek                            | 25% - 50%          |
| Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel | 25% - 50%          |
| Kendaraan                                   | 25% - 50%          |

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Beban pemugaran dan penambahan dalam jumlah besar dikapitalisasi kepada nilai tercatat aset tetap terkait bila besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan menjadi lebih besar dari standar kinerja awal yang ditetapkan sebelumnya bagi Kelompok Usaha dan disusutkan sepanjang sisa masa manfaat aset tetap terkait, jika ada.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**1. Fixed assets**

All fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any costs directly attributable in bringing the asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Capitalization of costs in relation to construction in progress are disclosed in Note 2m.

Subsequent to initial recognition, fixed assets are carried at cost less any subsequent accumulated depreciation and impairment losses.

Depreciation of buildings are computed using the straight-line method over the estimated useful lives ranging from 20 (twenty) to 30 (thirty) years.

Building which represent building under build, operate and transfer arrangements are depreciated using the straight-line method over the term of the build, operate and transfer agreements.

Depreciation of an asset starts when it is available for its intended use. Fixed assets are depreciated using the double declining method at the following rates:

|                                         |
|-----------------------------------------|
| Utility equipment                       |
| Office and hotel furniture and fixtures |
| Transportation equipment                |

Repairs and maintenance expenses are taken to profit or loss when these are incurred. The cost of major renovation and restoration is included in the carrying amount of the related fixed asset when it is probable that future economic benefits in excess of the originally assessed standard of performance of the existing asset will flow to the Group, and is depreciated over the remaining useful life of the related asset, if any.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**l. Aset tetap (lanjutan)**

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

Pada setiap akhir periode pelaporan, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan di-reviu oleh manajemen Kelompok Usaha, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

Penilaian atas nilai tercatat aset dilakukan atas penurunan dan kemungkinan penurunan nilai tercatat aset jika terjadi peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat mungkin tidak dapat seluruhnya terealisasi.

**m. Proyek dalam penyelesaian**

Proyek dalam penyelesaian dinyatakan berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan termasuk biaya perolehan tanah dan akumulasi biaya pembangunan termasuk biaya pinjaman (Catatan 2o). Proyek dalam penyelesaian meliputi pembangunan yang diperuntukkan untuk menjadi aset tetap atau properti investasi pada saat penyelesaiannya dan pembangunan yang belum dapat ditentukan secara andal pembagian peruntukannya pada saat tanggal pelaporan. Pada saat pembangunan tersebut selesai dan siap untuk digunakan, jumlah biaya yang terjadi direklasifikasi ke akun "Aset Tetap" atau "Properti Investasi" yang bersangkutan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**l. Fixed assets (continued)**

*An item of fixed asset is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the asset is derecognized.*

*The residual values, useful lives and methods of depreciation of fixed assets are reviewed by the Group's management, and adjusted prospectively if appropriate, at each reporting period.*

*The carrying amounts of assets are reviewed for impairment and possible impairment on its carrying value when events or changes in circumstances indicate that their carrying values may not be fully recoverable.*

**m. Construction in progress**

*Construction in progress is stated at cost. Costs include acquisition cost of land and accumulated construction costs including borrowing costs (Note 2o). Construction in progress comprises construction intended to be fixed assets or investment properties when the allotment for completion and construction can not be reliably determined at the reporting date. When the construction is completed and ready for use, the total cost incurred will be reclassified to appropriate "Fixed Assets" or "Investment Properties" account.*



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**n. Tanah untuk pengembangan**

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Biaya perolehan tanah untuk pengembangan, yang terdiri dari biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan tanah akan dipindahkan ke tanah dan bangunan yang sedang dalam pembangunan pada saat tanah tersebut siap dibangun.

**o. Biaya pinjaman**

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman neto yang dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan, pengembangan dan pembangunan tanah dan bangunan terdiri dari beban bunga, beban bank, termasuk biaya/pendapatan swap valuta asing (jika ada), yang terkait dengan pinjaman pokok untuk pembangunan aset, dan amortisasi biaya transaksi atas pinjaman dan selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya, dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**n. Land for development**

*Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.*

*The cost of land for development consists of pre-acquisition and acquisition cost of land. The cost of land will be transferred to land and building under construction when the land is ready for development.*

**o. Borrowing cost**

*Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of the related asset. Otherwise, borrowing costs are recognized as expenses when incurred. Net financing cost capitalized as part of the acquisition, development and construction cost of land and buildings consists of interest expense, bank charges, including swap costs/income (if any), which are attributable to principal loan for the asset construction and amortized transaction cost of loans, and foreign exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as adjustment to interest costs.*

*Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the qualifying asset for its intended use are in progress, and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets are completed for their intended use.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**p. Penurunan nilai aset non-keuangan**

Kelompok Usaha mengevaluasi pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa suatu aset mungkin mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi, Kelompok Usaha mengestimasi nilai terpulihkan dari aset tersebut. Jika nilai tercatat aset melebihi nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan untuk melihat apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika rugi penurunan nilai kemudian dibalik, nilai tercatat aset bertambah menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Jumlah pertambahannya tidak dapat melebihi nilai tercatat setelah dikurangi penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**q. Sewa**

Kelompok Usaha menilai pada awal kontrak apakah suatu kontrak adalah, atau berisi, sewa. Artinya, jika kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi untuk suatu periode waktu sebagai imbalan untuk imbalan.

Kelompok Usaha sebagai lessee

Kelompok Usaha menerapkan satu pendekatan pengakuan dan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Kelompok Usaha mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak-guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**p. Impairment of non-financial assets**

*The Group assesses at each reporting date whether there is an indication that an asset may be impaired. If any indication exists, the Group estimates the asset's recoverable amount. Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount.*

*An assessment is made at each reporting date as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses may no longer exist or may have decreased. A previously recognized impairment is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss is recognized. Where an impairment loss is subsequently reversed, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. That increased amount cannot exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years. Such reversal is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.*

**q. Lease**

*The Group assesses at contract inception whether a contract is, or contains, a lease. That is, if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.*

Group as a lessee

*The Group applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. The Group recognizes lease liabilities to make lease payments and right of use assets representing the right to use the underlying assets.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**q. Sewa (lanjutan)**

Kelompok Usaha sebagai lessee (lanjutan)

**i. Aset Hak-guna**

Kelompok Usaha mengakui aset hak-guna pada tanggal dimulainya sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan). Aset hak-guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak-guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul diawal, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama periode yang lebih pendek antara sewa dan estimasi masa manfaat aset.

Jika kepemilikan aset sewaan beralih ke Kelompok Usaha pada akhir masa sewa atau biaya perolehan mencerminkan pelaksanaan opsi beli, penyusutan dihitung dengan menggunakan estimasi masa manfaat aset.

Aset hak-guna juga mengalami penurunan nilai.

**ii. Liabilitas sewa**

Pada tanggal dimulainya sewa, Kelompok Usaha mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dibawah jaminan nilai residu. Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang cukup pasti akan dilaksanakan oleh Kelompok Usaha, dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Kelompok Usaha melaksanakan opsi untuk menghentikan sewa.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**q. Lease (continued)**

Group as a lessee (continued)

**i. Right of use assets**

The Group recognizes right of use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right of use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right of use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right of use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful lives of the assets.

If ownership of the leased asset transfers to the Group at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset.

The right of use assets are also subject to impairment.

**ii. Lease liabilities**

At the commencement date of the lease, the Group recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Group exercising the option to terminate.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**q. Sewa (lanjutan)**

Kelompok Usaha sebagai lessee (lanjutan)

**ii. Liabilitas sewa (lanjutan)**

Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Kelompok Usaha menggunakan suku bunga pinjaman tambahan pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

**iii. Sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah**

Kelompok Usaha menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**q. Lease (continued)**

Group as a lessee (continued)

**ii. Lease liabilities (continued)**

Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the Group uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments (e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such lease payments) or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

**iii. Short-term leases and leases of low-value assets**

The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of buildings and infrastructures (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases of buildings and infrastructures that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**q. Sewa (lanjutan)**

**Kelompok Usaha sebagai lessor**

Sewa di mana Kelompok Usaha tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan dimasukkan dalam pendapatan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian karena sifat operasinya. Biaya perolehan langsung awal yang timbul dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjensi diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

**r. Pengakuan pendapatan dan beban**

Kelompok Usaha mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut:

- 1) Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
- 2) Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
- 3) Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas penyerahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Kelompok Usaha membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas penyerahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**q. Lease (continued)**

**Group as a lessor**

Leases in which the Group does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Rental income arising is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in revenue in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.

**r. Revenue and expense recognition**

The Group requires revenue recognition to fulfill five steps of assessment:

- 1) Identify contract(s) with customers;
- 2) Identify performance obligations in the contract. Performance obligations are promise in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct;
- 3) Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to customer. If the consideration promised in a contract includes variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period;

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**r. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)**

Kelompok Usaha mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut: (lanjutan)

- 4) Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif pada setiap barang atau jasa yang berbeda yang dijanjikan di dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diestimasi berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah *margin*; dan
- 5) Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kelompok Usaha bergerak dalam bisnis penjualan unit strata, pendapatan dari sewa, jasa pemeliharaan dan hotel. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian barang atau jasa dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Kelompok Usaha dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Kelompok Usaha secara umum menyimpulkan bahwa hal tersebut adalah yang utama dalam pengaturan pendapatannya.

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat kepemilikan aset dialihkan kepada pelanggan, umumnya pada saat penyerahan aset kepada pelanggan. Uang muka yang diperoleh dari pelanggan diakui sebagai liabilitas kontrak.

Beban diakui pada saat terjadinya.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**r. Revenue and expense recognition (continued)**

*The Group requires revenue recognition to fulfill five steps of assessment: (continued)*

- 4) *Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or service promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling prices are estimated based on expected cost plus margin; and*

- 5) *Recognition of revenue when the performance obligation is satisfied by transferring the goods or service to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or service).*

*The Group is in the business of selling strata title units, rental income, service fees and hotel. Revenue from contracts with customers is recognized when control of the goods or services are transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those goods or services. The Group has generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements, except for the agency services below, because it typically controls the goods or services before transferring them to the customer.*

*Revenue from contracts from customers is recognized at the point in time when control of the asset is transferred to the customer, generally on delivery of the assets. Downpayment from customers recognized as contract liabilities.*

*Expenses are recognized as incurred.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**s. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing**

Transaksi dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan.

Pada akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan sesuai dengan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal transaksi perbankan terakhir untuk tahun/periode yang bersangkutan, dan laba atau rugi kurs yang timbul, dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan.

Nilai tukar yang digunakan untuk Dolar Amerika Serikat (AS\$) adalah sebagai berikut (disajikan dalam angka penuh):

|       | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 |
|-------|--------------------------------|
| AS\$1 | 14.848                         |

**t. Perpajakan**

Pajak final

Kelompok Usaha menghitung pajak penghasilan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 243/PMK.03/2008 tanggal 31 Desember 2008 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Berdasarkan peraturan ini, penghasilan atas transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima atau diperoleh wajib pajak mulai tanggal 1 Januari 2009 akan dikenakan pajak final berdasarkan Undang-undang Pajak Penghasilan yang berlaku. Pajak penghasilan atas pendapatan sewa Kelompok Usaha dihitung berdasarkan tarif pajak final sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, penghasilan dari sewa pusat niaga dikenakan pajak final sebesar 10%.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**s. Foreign currency transactions and balances**

Transactions involving foreign currencies are recorded in Indonesian Rupiah at the rates of exchange prevailing at the time the transactions are made.

At the end of reporting period, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect the average of the selling and buying rates of exchange prevailing at the last banking transaction date of the year/period, as published by Bank Indonesia, and any resulting gains or losses are credited or charged to operations of the current year.

The rate of exchange used for United States Dollar (US\$) is as follows (presented in full amount):

|  | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |       |
|--|----------------------------------------|-------|
|  | 14.269                                 | US\$1 |

**t. Taxation**

Final tax

The Group computed their income tax based on the Ministry of Finance of Republic of Indonesia Regulation No. 243/PMK.03/2008 dated December 31, 2008 concerning Income Tax of Income from Transfer of Land and/or Building Titles. Based on this regulation, income from sales transaction or transfer of land and/or building titles earned or obtained by taxpayers since January 1, 2009 shall be subjected to final tax based on the applicable Income Tax Law. Income tax for the Group's rental income is computed based on final tax rate based on the applicable tax regulation.

Based on Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income from shopping center rental is subject to a final tax of 10%.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**t. Perpajakan (lanjutan)**

Pajak final (lanjutan)

Selisih nilai tercatat aset dan liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya, tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak pada perhitungan pada laba rugi diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Pajak kini

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak tahun berjalan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Kekurangan/kelebihan pembayaran pajak penghasilan dicatat sebagai bagian dari Beban Pajak Penghasilan Badan - Kini dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Kelompok Usaha juga menyajikan bunga/denda, jika ada, sebagai bagian dari Beban Pajak Penghasilan Badan - Kini.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima atau, jika diajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan ditetapkan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**t. Taxation (continued)**

Final tax (continued)

The differences between the carrying amounts of assets and liabilities related to final income tax and their respective tax bases, are not recognized as deferred tax assets or liabilities.

The difference between the final income tax paid and the amount charged as tax expense in profit or loss is recognized as prepaid tax or tax payable.

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognizing losses.

Current tax

Current income tax assets and liabilities for the current period are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authority.

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

Underpayment/overpayment of income tax are presented as part of Income Tax Expense - Current in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income. The Group also presented interest/penalty, if any, as part of Income Tax Expense - Current.

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if appealed against, when the result of the appeal is determined.



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**t. Perpajakan (lanjutan)**

Pajak tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui menggunakan metode liabilitas atas konsekuensi pajak pada masa mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas pada setiap tanggal pelaporan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal, sepanjang besar kemungkinan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa depan.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir setiap periode pelaporan dan diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan tersebut. Pada akhir setiap periode pelaporan, Kelompok Usaha menilai kembali aset pajak tangguhan yang tidak diakui. Kelompok Usaha mengakui aset pajak tangguhan yang sebelumnya tidak diakui apabila besar kemungkinan bahwa laba fiskal pada masa depan akan tersedia untuk pemulihannya.

Pajak Pertambahan Nilai

Pendapatan, beban-beban dan aset-aset diakui neto atas jumlah PPN kecuali:

- PPN yang muncul dari pembelian aset atau jasa yang tidak dapat dikreditkan, yang dalam hal ini PPN diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset atau sebagai bagian dari item beban-beban yang terkait; dan
- Piutang dan utang yang disajikan termasuk dengan jumlah PPN.

Jumlah PPN neto yang diajukan untuk direstitusi, atau terutang kepada, kantor pajak termasuk sebagai bagian dari aset atau liabilitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**t. Taxation (continued)**

Deferred tax

Deferred tax assets and liabilities are recognized using the liability method for the future tax consequences attributable to differences between the carrying amounts of existing assets and liabilities in the financial statements and their respective tax bases at each reporting date. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences and deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and accumulated fiscal losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available in future years against which the deductible temporary differences and accumulated fiscal losses can be utilized.

The carrying amount of a 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 profit will be available to allow part or all of the benefit of that deferred tax asset to be utilized. At the end of each reporting period, the Group reassesses unrecognized deferred tax assets. The Group recognizes a previously unrecognized deferred tax assets to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Value Added Tax

Revenue, expenses and assets are recognized net of the amount of VAT except:

- Where the VAT incurred on a purchase of assets or services is not recoverable, in which case the VAT is recognized as part of the cost of acquisition of the asset or as part of the expense item as applicable; and
- Receivables and payables that are stated with the amount of VAT included.

The net amount of VAT which is claimed for restitution from, or payable to, the taxation authorities is included as part of assets or liabilities in the consolidated statement of financial position.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**u. Liabilitas imbalan kerja karyawan**

Kelompok Usaha mempunyai program dana pensiun iuran pasti untuk seluruh karyawan tetap yang memenuhi syarat.

Kelompok Usaha juga mencatat penyisihan manfaat tambahan selain program dana pensiun tersebut di atas untuk memenuhi dan menutup imbalan minimum yang harus dibayar kepada karyawan-karyawan sesuai dengan Perjanjian Kerja Bersama dan Undang-undang Penciptaan Lapangan Kerja No. 11/2020 ("UU Cipta Kerja", (UUCK)). Penyisihan tambahan tersebut diestimasi dengan menggunakan perhitungan aktuarial metode "Projected Unit Credit".

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto, yang diakui sebagai penghasilan komprehensif lain, terdiri dari:

1. Keuntungan dan kerugian aktuarial;
2. Imbal hasil atas aset program, tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto; dan
3. Setiap perubahan dampak batas aset, tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang diakui sebagai penghasilan komprehensif lain tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada tanggal yang lebih awal antara:

1. Tanggal amandemen atau kurtailmen program; dan
2. Tanggal pada saat Kelompok Usaha mengakui biaya restrukturisasi terkait.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**u. Employee benefits liability**

The Group have defined contribution retirement plans covering all their qualified permanent employees.

The Group also provides additional provisions on top of the benefits provided under the above-mentioned defined contribution pension programs in order to meet and cover the minimum benefits required to be paid to the qualified employees under Collective Labor Agreement and Job Creation Law No. 11/2020 (the "Cipta Kerja Law", (UUCK)). The said additional provisions are estimated using actuarial calculations using the "Projected Unit Credit" method.

Remeasurements of the net defined benefit liability (asset), which are recognized as other comprehensive income, consists of:

1. Actuarial gains and losses;
2. The return on plan assets, excluding the amounts included in net interest on the net defined benefit liability (asset); and
3. Any change in the effect of the asset ceiling, excluding the amounts included in net interest on the net defined benefit liability (asset).

Remeasurements of the net defined benefit liability (asset) recognized in other comprehensive income will not be reclassified to profit or loss in the next periods.

Past service costs are recognized in profit or loss at the earlier of:

1. The date of the plan amendment or curtailment; and
2. The date that the Group recognizes related restructuring costs.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**u. Liabilitas imbalan kerja karyawan (lanjutan)**

Bunga neto ditentukan dengan mengalikan liabilitas (aset) imbalan pasti neto dengan tingkat diskonto. Kelompok Usaha mengakui perubahan atas liabilitas imbalan pasti neto berikut pada "Beban Umum dan Administrasi" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:

1. Biaya jasa yang terdiri dari biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan dan kerugian atas kurtailmen; dan
2. Beban atau pendapatan bunga neto.

Keuntungan atau kerugian atas kurtailmen atau penyelesaian suatu program imbalan pasti diakui ketika kurtailmen atau penyelesaian terjadi.

Kurtailmen terjadi apabila salah satu dari kondisi berikut terpenuhi:

1. Menunjukkan komitmennya untuk mengurangi secara signifikan jumlah pekerja yang ditanggung oleh program; atau
2. Mengubah ketentuan dalam program imbalan pasti yang menyebabkan bagian yang signifikan dari jasa masa depan pekerja tidak lagi memberikan imbalan atau memberikan imbalan yang lebih rendah.

Penyelesaian program terjadi ketika Kelompok Usaha melakukan transaksi yang menghapuskan semua kewajiban hukum atau konstruktif atas sebagian atau seluruh imbalan dalam program imbalan pasti.

**v. Segmen operasi**

Segmen adalah bagian yang dapat dibedakan dari Kelompok Usaha yang terlibat baik dalam menyediakan produk atau jasa tertentu (segmen usaha), maupun dalam menyediakan produk atau jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dengan segmen lainnya.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**u. Employee benefits liability (continued)**

Net interest is calculated by applying discount rate to the net defined benefit liability (asset). The Group recognizes the following changes in the net defined benefit obligation under "General and Administrative Expenses" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income:

1. Service costs comprising current service costs, past service costs and gain and losses on curtailments; and
2. Net interest expense or income.

Gains or losses on the curtailment or settlement of a defined benefit plan are recognized when the curtailment or settlement occurs.

A curtailment occurs when an entity either:

1. Is demonstrably committed to make a significant reduction in the number of employees covered by a plan; or
2. Amends the terms of a defined benefit plan so that a significant element of future service by current employees will no longer qualify for benefits, or will qualify only for reduced benefits.

A settlement occurs when the Group enters into a transaction that eliminates all further legal or constructive obligation for part or all of the benefits provided under a defined benefit plan.

**v. Operating segments**

A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged either in providing certain products or services (business segment), or in providing products or services within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**v. Segmen operasi (lanjutan)**

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk *item-item* yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Kelompok Usaha dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

**w. Provisi**

Provisi diakui jika Kelompok Usaha memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian liabilitas tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dapat dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibalik.

**x. Laba per saham**

Laba per saham dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar selama tahun yang bersangkutan (3.141.390.962 saham masing-masing untuk enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022 dan 2021).

Perusahaan tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, dan oleh karenanya, laba per saham dilusian tidak dihitung dan disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**v. Operating segments (continued)**

*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 intra-group balances and intra-group transactions are eliminated as part of the consolidation process.*

**w. Provision**

*Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legally or constructively) where, as a result of a past event, it is probable that the settlement of the obligation will result in an outflow of resources embodying economic benefits and a reliable estimate of the amount of the obligation can be made.*

*Provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the current best estimation. If it is no longer probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation, the provision is reversed.*

**x. Earnings per share**

*Earnings per share is computed by dividing income for the year attributable to owners of the parent entity by the weighted average number of issued ordinary shares during the year (3,141,390,962 shares each for the six-month periods ended June 30, 2022 and 2021).*

*The Company has no outstanding dilutive potential ordinary shares as of June 30, 2022 and December 31, 2021, and accordingly, no diluted earnings per share is calculated and presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**y. Tambahan modal disetor - neto**

Tambahan modal disetor - neto merupakan selisih antara harga penawaran dengan nilai nominal saham, setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan penawaran umum saham tersebut dan penambahan modal disetor lain sehubungan dengan program pengampunan pajak.

**z. Biaya emisi obligasi**

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan penerbitan obligasi ditangguhkan dan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif selama jangka waktu obligasi.

Saldo biaya emisi obligasi ditangguhkan dicatat sebagai pengurang terhadap saldo utang obligasi.

**aa. Peristiwa setelah tanggal pelaporan**

Peristiwa setelah akhir tahun yang memberikan tambahan informasi mengenai posisi keuangan Kelompok Usaha pada tanggal pelaporan (peristiwa penyesuaian), jika ada, dicerminkan dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah akhir tahun yang bukan peristiwa penyesuaian diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika material.

**ab. Standar akuntansi yang telah disahkan namun belum berlaku efektif**

Berikut ini adalah beberapa standar akuntansi yang telah disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan ("DSAK") yang dipandang relevan terhadap pelaporan keuangan Kelompok Usaha namun belum berlaku efektif untuk laporan keuangan konsolidasian tahun 2022:

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2023

- 1) Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**y. Additional paid-in capital - net**

*Additional paid-in capital - net represents the difference between the offering price and the par value of share capital, net of share issuance costs and additional paid-in capital in relation with tax amnesty program.*

**z. Bonds issuance costs**

*Costs incurred in connection with the issuance of bonds are deferred and amortized using the effective interest rate method over the term of the bonds.*

*The balance of deferred bonds issuance costs is presented as a deduction from the outstanding bond.*

**aa. Events after the reporting date**

*Post year-end events that provide additional information about the Group's financial position at the reporting date (adjusting events), if any, are reflected in the consolidated financial statements. Post year-end events that are not adjusting events are disclosed in the notes to the consolidated financial statements when material.*

**ab. Accounting standards issued but not yet effective**

*The following are several issued accounting standards by the Indonesian Financial Accounting Standards Board ("DSAK") that are considered relevant to the financial reporting of the Group but not yet effective for 2022 consolidated financial statements:*

Effective beginning on or after January 1, 2023

- 1) Amendments to PSAK 1: Presentation of Financial Statements - Classification of a Liability as current or non-current

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**ab. Standar akuntansi yang telah disahkan  
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2023  
(lanjutan)

- 1) Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang (lanjutan)

Amandemen menentukan persyaratan untuk mengklasifikasikan liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang. Amandemen tersebut menjelaskan:

- hal yang dimaksud sebagai hak untuk menanggguhkan pelunasan,
- hak untuk menanggguhkan pelunasan harus ada pada akhir periode pelaporan,
- klasifikasi tersebut tidak dipengaruhi oleh kemungkinan entitas akan menggunakan haknya untuk menanggguhkan liabilitas, dan
- hanya jika derivatif melekat pada liabilitas konversi tersebut adalah suatu instrumen ekuitas, maka syarat dan ketentuan dari suatu liabilitas konversi tidak akan berdampak pada klasifikasinya.

Amandemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dan diterapkan secara retrospektif.

Amandemen tersebut diekspektasikan tidak akan berdampak material terhadap pelaporan keuangan Kelompok Usaha.

- 2) Amendemen PSAK 1: Penyajian laporan keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi

Amandemen ini memberikan panduan dan contoh untuk membantu entitas menerapkan pertimbangan materialitas dalam pengungkapan kebijakan akuntansi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**ab. Accounting standards issued but not yet effective  
(continued)**

Effective beginning on or after January 1, 2023  
(continued)

- 1) Amendments to PSAK 1: Presentation of Financial Statements - Classification of a Liability as current or non-current (continued)

The amendments specify the requirements for classifying liabilities as current or non-current. The amendments clarify:

- what is meant by a right to defer settlement,
- the right to defer must exist at the end of the reporting period,
- classification is not affected by the likelihood that an entity will exercise its deferral right, and
- only if an embedded derivative in a convertible liability is an equity instrument would the terms and conditions of a liability will not impact its classification.

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 and shall be applied retrospectively.

The amendments are not expected to have a material impact on the financial reporting of the Group.

- 2) Amendment of PSAK 1: Presentation of financial statement - Disclosure of accounting policies

This amendments provides guidance and examples to help entities apply materiality judgements to accounting policy disclosures.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**ab. Standar akuntansi yang telah disahkan  
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2023  
(lanjutan)

- 2) Amendemen PSAK 1: Penyajian laporan keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi

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

Amendemen ini berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2023 dengan penerapan dini diperkenankan. Kelompok Usaha saat ini sedang menilai dampak dari amendemen tersebut untuk menentukan dampaknya terhadap pengungkapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha.

- 3) Amendemen PSAK 16: Aset Tetap - Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan

Amendemen ini tidak memperbolehkan entitas untuk mengurangi suatu hasil penjualan item yang diproduksi saat membawa aset tersebut ke lokasi dan kondisi yang diperlukan supaya aset dapat beroperasi sesuai dengan intensi manajemen dari biaya perolehan suatu aset tetap. Sebaliknya, entitas mengakui hasil dari penjualan item-item tersebut, dan biaya untuk memproduksi item-item tersebut, dalam laba rugi.

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dan diterapkan secara retrospektif untuk aset tetap yang tersedia untuk digunakan pada atau setelah awal dari periode sajian paling awal dimana entitas pertama kali menerapkan amendemen tersebut.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**ab. Accounting standards issued but not yet effective  
(continued)**

Effective beginning on or after January 1, 2023  
(continued)

- 2) Amendment of PSAK 1: Presentation of financial statement - Disclosure of accounting policies

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

The amendments are effective on or after January 1, 2023 with earlier application permitted. The Group is currently assessing the impact of the amendment to determine the impact they will have on the Group's accounting policy disclosures.

- 3) Amendments to PSAK 16: Fixed Assets - Proceeds before Intended Use

The amendments prohibit entities to deduct from the cost of an item of fixed assets, any proceeds from selling items produced while bringing that asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Instead, an entity recognizes the proceeds from selling such items, and the costs of producing those items, in the profit or loss.

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 and shall be applied retrospectively to items of property, plant and equipment made available for use on or after the beginning of the earliest period presented when the entity first applies the amendment.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**ab. Standar akuntansi yang telah disahkan  
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2023  
(lanjutan)

- 3) Amendemen PSAK 16: Aset Tetap - Hasil  
sebelum Penggunaan yang Diintensikan  
(lanjutan)

Amendemen tersebut diperkirakan tidak  
akan berdampak material terhadap  
pelaporan keuangan Kelompok Usaha.

- 4) Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi,  
Perubahan Estimasi Akuntansi, dan  
Kesalahan terkait Definisi Estimasi  
Akuntansi

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

Amendemen tersebut berlaku efektif pada  
tanggal 1 Januari 2023 dan berlaku untuk  
perubahan kebijakan akuntansi dan  
perubahan estimasi akuntansi yang terjadi  
pada atau setelah awal periode tersebut.  
Penerapan dini diperkenankan. Kelompok  
Usaha saat ini sedang menilai dampak dari  
amendemen tersebut untuk menentukan  
dampaknya terhadap pelaporan keuangan  
Kelompok Usaha.

- 5) Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan  
tentang Pajak Tangguhan Terkait Aset dan  
Liabilitas Yang Timbul Dari Transaksi  
Tunggal

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**ab. Accounting standards issued but not yet effective  
(continued)**

Effective beginning on or after January 1, 2023  
(continued)

- 3) Amendments to PSAK 16: Fixed Assets - Proceeds  
before Intended Use (continued)

The amendments are not expected to have a  
material impact on the financial reporting of the  
Group.

- 4) Amendment of PSAK 25: Accounting Policies,  
Changes in Accounting Estimates and Errors -  
Definition of Accounting Estimates

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

The amendments are effective on or after January  
1, 2023 and apply to changes in accounting  
policies and changes in accounting estimates that  
occur on or after the start of that period. Earlier  
application is permitted. The Group is currently  
assessing the impact of the amendment to  
determine the impact they will have on the  
Group's financial reporting.

- 5) Amendment of PSAK 46: Income Taxes - Deferred  
Tax related to Assets and Liabilities arising from a  
Single Transaction

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



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**ab. Standar akuntansi yang telah disahkan  
namun belum berlaku efektif (lanjutan)**

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2023  
(lanjutan)

- 5) Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan Terkait Aset dan Liabilitas Yang Timbul Dari Transaksi Tunggal (lanjutan)

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dengan penerapan dini diperkenankan. Kelompok Usaha saat ini sedang menilai dampak dari amendemen tersebut untuk menentukan dampaknya terhadap pelaporan Keuangan Kelompok Usaha.

Kelompok Usaha sedang mengevaluasi dampak dari standar akuntansi tersebut dan belum menentukan dampaknya terhadap laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan atas pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

**Pertimbangan**

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**ab. Accounting standards issued but not yet effective  
(continued)**

Effective beginning on or after January 1, 2023  
(continued)

- 5) Amendment of PSAK 46: Income Taxes - Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction (continued)

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 with early adoption permitted. The Group is currently assessing the impact of the amendment to determine the impact they will have on the Group's financial reporting.

The Group is presently evaluating and has not yet determined the effects of these accounting standards on its consolidated financial statements.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY**

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty over these assumptions and estimates could result in outcomes that require material adjustments to the carrying amounts of the assets and liabilities affected in future reporting periods.

**Judgments**

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)**

**Pertimbangan (lanjutan)**

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional dari masing-masing entitas dalam Kelompok Usaha adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana entitas beroperasi. Kelompok Usaha menetapkan mata uang fungsionalnya adalah Rupiah. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan.

Klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan

Kelompok Usaha menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan PSAK71 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha seperti diungkapkan pada Catatan 2h.

Properti investasi dan properti digunakan sendiri

Kelompok Usaha menentukan apakah sebuah properti memenuhi syarat sebagai properti investasi. Dalam menentukan penilaiannya, Kelompok Usaha mempertimbangkan apakah properti menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dimiliki oleh entitas. Properti yang digunakan sendiri menghasilkan arus kas yang dapat diatribusikan tidak hanya ke properti, tetapi juga ke aset lain yang digunakan dalam proses produksi atau persediaan.

Pengklasifikasian properti

Kelompok Usaha menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi atau properti persediaan atau properti aset tetap:

- Properti investasi terdiri atas bangunan yang tidak bertujuan untuk digunakan dalam kegiatan operasi Kelompok Usaha, tidak juga untuk dijual dalam kegiatan bisnis Kelompok Usaha, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan modal.
- Properti persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Kelompok Usaha.
- Properti aset tetap terdiri dari properti yang bertujuan untuk digunakan dalam kegiatan bisnis Kelompok Usaha.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Judgments (continued)**

Determination of functional currency

The functional currency of each entity under the Group is the currency of the primary economic environment in which each entity operates. The Group determined that its functional currency is Indonesian Rupiah. It is the currency that mainly influences the revenue and the cost of rendering services.

Classification of financial assets and financial liabilities

The Group determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by assessing if they meet the definitions set out in PSAK71. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies as disclosed in Note 2h.

Investment property and owner occupied property

The Group determines whether a property qualifies as an investment properties. In making its judgment, the Group considers whether the property generates cash flows largely independent of the other assets held by an entity. Owner occupied properties generate cash flows that are attributable not only to the property but also to the other assets used in the production or supply process.

Classification of properties

The Group determines whether a properties are classified as investment property or inventory property or fixed assets property:

- Investment properties comprise buildings which are not occupied substantially for use in the operations of the Group, nor for sale in the ordinary course of the Group's business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation.
- Inventory properties comprise properties which is intended for be sold in the Group's ordinary business.
- Fixed assets properties comprise properties which is intended to be used in the Group's ordinary business.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)**

**Pertimbangan (lanjutan)**

Provisi kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha

Kelompok Usaha menerapkan pendekatan umum untuk menyediakan KKE pada semua instrumen keuangan lainnya. Di bawah pendekatan umum, penyisihan kerugian diukur pada jumlah yang sama dengan KKE 12 bulan pada pengakuan awal. Penilaian Perusahaan atas penyisihan piutang tak tertagih harus didasarkan pada penilaian individual atas piutang usaha, seluruh saldo pelanggan dan tidak hanya piutang gagal bayar, tingkat kerugian historis per segmen dan informasi berwawasan ke depan yang wajar dan mendukung, termasuk prakiraan makroekonomi.

Pada setiap tanggal pelaporan, Kelompok Usaha menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika risiko kredit telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diukur pada jumlah yang sama dengan KKE seumur hidup.

Saat menentukan apakah risiko kredit aset keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal dan saat memperkirakan KKE, Kelompok Usaha mempertimbangkan informasi yang wajar dan dapat didukung yang relevan dan tersedia tanpa biaya atau upaya yang tidak semestinya. Ini termasuk informasi dan analisis kuantitatif dan kualitatif, berdasarkan pengalaman historis Kelompok Usaha dan penilaian kredit yang diinformasikan dan termasuk informasi berwawasan ke depan.

Jika risiko kredit tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal atau jika kualitas kredit instrumen keuangan membaik sehingga tidak ada lagi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diukur dengan jumlah yang setara dengan KKE 12 bulan. Rincian lebih lanjut terdapat dalam Catatan 5.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Judgments (continued)**

Provision for expected credit losses of trade receivables

The Group applies the general approach to provide for ECLs on all other financial instruments. Under the general approach, the loss allowance is measured at an amount equal to 12-month ECLs at initial recognition. The Company's assessment of allowance for bad debt shall be based on an individual assessment of the trade receivables, the entire customer balance and not only defaulted receivables, historical loss rates per segment and reasonable and supportive forward-looking information, including macroeconomic forecasts.

At each reporting date, the Group assesses whether the credit risk of a financial instrument has increased significantly since initial recognition. When credit risk has increased significantly since initial recognition, loss allowance is measured at an amount equal to lifetime ECLs.

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Group considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Group's historical experience and informed credit assessment and includes forward-looking information.

If credit risk has not increased significantly since initial recognition or if the credit quality of the financial instruments improves such that there is no longer a significant increase in credit risk since initial recognition, loss allowance is measured at an amount equal to 12-month ECLs. Further details are contained in Note 5.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)**

**Pertimbangan (lanjutan)**

Opsi pembaruan dan penghentian dalam kontrak -  
Kelompok Usaha sebagai penyewa

Kelompok Usaha menentukan masa sewa sesuai masa sewa yang tidak dapat terbatalkan, ditambah dengan setiap periode yang dicakup oleh opsi untuk memperpanjang sewa jika cukup pasti untuk mengeksekusi, atau setiap periode yang dicakup oleh opsi untuk menghentikan sewa, jika cukup pasti untuk tidak mengeksekusi opsi tersebut.

Kelompok usaha memiliki beberapa kontrak sewa yang mencakup opsi perpanjangan dan terminasi. Kelompok Usaha menerapkan pertimbangan dalam mengevaluasi apakah secara wajar akan menggunakan opsi untuk memperbarui atau mengakhiri sewa. Kelompok Usaha mempertimbangkan semua faktor relevan yang membentuk insentif ekonomi untuk melakukan pembaruan atau penghentian. Setelah tanggal permulaan, Kelompok Usaha menilai kembali masa sewa jika terdapat peristiwa atau perubahan signifikan yang berada dalam kendalinya dan mempengaruhi kemampuannya untuk menjalankan atau tidak menggunakan opsi untuk memperbarui atau untuk mengakhiri.

Pengungkapan lebih lanjut mengenai sewa terdapat pada Catatan 21.

Perpajakan

Ketidakpastian atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks, perubahan peraturan pajak dan jumlah dan timbulnya penghasilan kena pajak di masa depan, dapat menyebabkan penyesuaian di masa depan atas penghasilan dan beban pajak yang telah dicatat.

Pertimbangan juga dilakukan dalam menentukan penyisihan atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Judgments (continued)**

Lease term of contracts with renewal and termination  
options - the Group as lessee

The Group determines the lease term as the non-cancellable term of the lease, together with any periods covered by an option to extend the lease if it is reasonably certain to be exercised, or any periods covered by an option to terminate the lease, if it is reasonably certain not to be exercised.

The Group has several lease contracts that include extension and termination options. The Group applies judgement in evaluating whether it is reasonably certain to exercise the option to renew or terminate the lease or not. The Group considers all relevant factors that create an economic incentive for them to exercise either the renewal or termination. After the commencement date, the Group reassesses the lease term if there is a significant event or change in circumstances that is within its control and affects its ability to exercise or not to exercise the option to renew or to terminate.

Further disclosures of leases are made in Note 21.

Taxes

Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations, changes in tax laws, and the amount and timing of future taxable income, could necessitate future adjustments to tax income and expense already recorded.

Judgment is also involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi**

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Kelompok Usaha mendasarkan asumsi dan estimasinya pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Kelompok Usaha. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Imbalan kerja karyawan

Penentuan liabilitas imbalan kerja Kelompok Usaha bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dan manajemen Kelompok Usaha dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian.

Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi yang ditetapkan Kelompok Usaha diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Walaupun Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Kelompok Usaha dapat mempengaruhi secara material liabilitas atas imbalan kerja karyawan dan beban imbalan kerja karyawan neto. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 30.

Penyusutan properti investasi dan aset tetap

Biaya perolehan atas bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) selama jangka waktu perjanjian bangun, kelola dan alih sedangkan bangunan lain selain bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih pada properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya selama 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Estimates and Assumptions**

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing material adjustments to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year/period are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements are prepared. Existing assumptions and circumstances relating to future developments may change as a result of market changes or circumstances beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Employee benefits

The determination of the Group's employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuary and the Group's management in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turnover rate, disability rate, retirement age and mortality rate.

Actual results that differ from the Group's assumptions are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income when they occur. While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual results or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its liabilities for employee benefits and net employee benefits expenses. Further details are disclosed in Note 30.

Depreciation of investment properties and fixed assets

The costs of buildings under build, operate and transfer arrangements are depreciated using the straight-line method over the term of the build, operate and transfer arrangement agreements, while buildings other than buildings under build, operate and transfer arrangements in investment properties are depreciated on a straight-line method over their estimated useful lives of 20 (twenty) to 30 (thirty) years.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

Penyusutan properti investasi dan aset tetap (lanjutan)

Penyusutan aset tetap lainnya dihitung dengan menggunakan metode saldo menurun berganda (*double declining balance*) dengan tarif antara 25% sampai 50%.

Umur ekonomis tersebut adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Kelompok Usaha menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 10 dan 11.

Penurunan nilai aset non-keuangan

Penurunan nilai timbul saat nilai tercatat aset atau UPK melebihi jumlah terpulihkannya, yaitu yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada data yang tersedia dari transaksi penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Kelompok Usaha menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dipadukan dengan penilaian berganda atau indikator nilai wajar yang tersedia. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas kemungkinan penurunan nilai potensial atas aset non-keuangan pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Estimates and Assumptions (continued)**

Depreciation of investment properties and fixed assets (continued)

Depreciation on other fixed assets is computed using the double declining balance method at the rates ranging from 25% to 50%.

The useful lives are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised. Further details are disclosed in Notes 10 and 11.

Impairment of non-financial assets

An impairment exists when the carrying value of an asset or CGU exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing the asset. In assessing the value in use, the estimated net 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 specific risks to the asset.

In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, the Group uses an appropriate valuation model to determine the fair value of the assets. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators. The value in use calculation is based on a discounted cash flow model.

Management believes that there is no indication of potential impairment in values of non-financial assets as of June 30, 2022 and December 31, 2021.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

Pajak Penghasilan

Kelompok Usaha mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 19.

Aset pajak tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen disyaratkan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak dan strategi perencanaan pajak masa depan.

Ketidakpastian atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks, perubahan peraturan pajak, dan jumlah dan saat timbulnya pendapatan kena pajak di masa depan, dapat menyebabkan penyesuaian di masa depan atas pendapatan dan beban pajak yang telah dicatat. Penjelasan lebih rinci mengenai aset pajak tangguhan diungkapkan dalam Catatan 19d.

Ketidakpastian liabilitas perpajakan

Dalam situasi tertentu, Perusahaan tidak dapat menentukan secara pasti total liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan oleh, atau ketidakpastian dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan total dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan.

Dalam menentukan total yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Perusahaan menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan total cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi". Perusahaan membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Estimates and Assumptions (continued)**

Income Tax

The Group recognize liabilities for corporate income tax based on estimation of whether additional corporate income tax will be due. Further details are disclosed in Note 19.

Deferred tax assets

Deferred tax assets are recognized for all unused tax losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilized. Significant management estimates are required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and the level of future taxable profits together with future tax planning strategies.

Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations, changes in tax laws, and the amount and timing of future taxable income, could necessitate future adjustments to tax income and expense that already recorded. Further details regarding deferred tax assets are disclosed in Note 19d.

Uncertain tax exposure

In certain circumstances, the Company may not be able to determine the exact amount of its current or future tax liabilities due to ongoing investigations by, or uncertainties with, the taxation authority. Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations and the amount and timing of future taxable income.

In determining the amount to be recognized in respect of an uncertain tax liability, the Company applies similar considerations as it would use in determining the amount of a provision to be recognized in accordance with PSAK 57, "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets". The Company makes an analysis of all tax positions related to income taxes to determine if a tax liability for unrecognized tax benefit should be recognized.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

Pertimbangan komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak

Kelompok Usaha menjual kantor, apartemen, dll setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras dan cicilan bertahap. Jenis kontrak ini mencakup dua opsi pembayaran alternatif bagi pelanggan, yaitu pembayaran harga transaksi yang sama dengan harga jual kas pada saat penyerahan kantor, apartemen, dll atau pembayaran harga transaksi yang lebih rendah pada saat kontrak ditandatangani. Kelompok Usaha menyimpulkan bahwa terdapat komponen pembiayaan yang signifikan untuk kontrak tersebut di mana pelanggan memilih untuk membayar di muka dengan mempertimbangkan lamanya waktu antara pembayaran pelanggan dan pengalihan kantor, apartemen, dll ke pelanggan, serta suku bunga yang berlaku di pasar.

Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Kelompok Usaha menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas rumah, rukan, kantor, apartemen, dll ke dalam jumlah yang dibayar di muka) adalah tepat karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

Sewa - Memperkirakan suku bunga pinjaman tambahan

Kelompok Usaha tidak dapat langsung menentukan tingkat bunga implisit dalam sewa, oleh karena itu, Kelompok Usaha menggunakan suku bunga pinjaman tambahan (IBR) untuk mengukur liabilitas sewa. IBR adalah tingkat bunga yang harus dibayar oleh Kelompok Usaha untuk meminjam dengan syarat yang sama, dan dengan jaminan serupa, dana yang diperlukan untuk memperoleh aset dengan nilai yang sama dengan aset hak-guna dalam lingkup ekonomi yang serupa. Oleh karena itu, IBR mencerminkan apa yang 'harus dibayar' oleh Kelompok Usaha, yang memerlukan estimasi ketika tidak tersedianya tingkat suku bunga yang dapat diobservasi (seperti untuk entitas-entitas anak yang tidak mengadakan transaksi pembiayaan) atau ketika perlu disesuaikan untuk mencerminkan syarat dan ketentuan dari sewa (misalnya, ketika sewa tidak dalam mata uang fungsional anak perusahaan).

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Estimates and Assumptions (continued)**

Consideration of significant financing component in a contract

The Group sells offices, apartments, etc after signing the sales and purchase contract with payment method which is hard cash and cash installment. This type of contract includes two alternative payment options for the customer, i.e., payment of the transaction price equal to the cash selling price upon delivery of the offices, apartments, etc or payment of a lower transaction price when the contract is signed. The Group concluded that there is a significant financing component for those contracts where the customer elects to pay in advance considering the length of time between the customer's payment and the transfer of offices, apartments, etc to the customer, as well as the prevailing interest rates in the market.

In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rate implicit in the contract (i.e., the interest rate that discounts the cash selling price of the houses, shops, offices, apartments, etc to the amount paid in advance) is appropriate because this is commensurate with the rate that would be reflected in a separate financing transaction between the entity and its customer at contract inception.

Leases - Estimating the incremental borrowing rate

The Group cannot readily determine the interest rate implicit in the lease, therefore, it uses its incremental borrowing rate (IBR) to measure lease liabilities. The IBR is the rate of interest that the Group would have to pay to borrow over a similar term, and with a similar security, the funds necessary to obtain an asset of a similar value to the right of use asset in a similar economic environment. The IBR therefore reflects what the Group 'would have to pay', which requires estimation when no observable rates are available (such as for subsidiaries that do not enter into financing transactions) or when they need to be adjusted to reflect the terms and conditions of the lease (for example, when leases are not in the subsidiary's functional currency).



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

Sewa - Memperkirakan suku bunga pinjaman tambahan (lanjutan)

Kelompok Usaha mengestimasi IBR menggunakan *input* yang dapat diamati (seperti tingkat suku bunga pasar) jika tersedia dan diperlukan untuk membuat estimasi spesifik entitas tertentu (seperti peringkat kredit anak perusahaan yang berdiri sendiri).

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Estimates and Assumptions (continued)**

Leases - Estimating the incremental borrowing rate (continued)

The Group estimates the IBR using observable inputs (such as market interest rates) when available and is required to make certain entity-specific estimates (such as the subsidiary's stand-alone credit rating).

**4. KAS DAN SETARA KAS**

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

|                                                                                                             | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kas                                                                                                         | 758.077                        | 801.520                                | Cash on Hand                                                                                    |
| Bank                                                                                                        |                                |                                        | Cash in Banks                                                                                   |
| <u>Pihak Ketiga</u>                                                                                         |                                |                                        | <u>Third Parties</u>                                                                            |
| Rupiah                                                                                                      |                                |                                        | Rupiah                                                                                          |
| PT Bank Central Asia Tbk.                                                                                   | 15.095.385                     | 16.013.666                             | PT Bank Central Asia Tbk.                                                                       |
| PT Bank Victoria International Tbk.                                                                         | 3.045.891                      | 2.789.017                              | PT Bank Victoria International Tbk.                                                             |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.                                                                     | 3.022.337                      | 796.989                                | PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.                                                         |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.                                                                              | 2.800.292                      | 1.409.354                              | PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.                                                                  |
| PT Bank Mega Tbk.                                                                                           | 1.495.495                      | 2.093.238                              | PT Bank Mega Tbk.                                                                               |
| PT Bank CIMB Niaga Tbk.                                                                                     | 1.251.866                      | 1.250.862                              | PT Bank CIMB Niaga Tbk.                                                                         |
| PT Bank Pan Indonesia Tbk.                                                                                  | 1.182.713                      | 1.916.158                              | PT Bank Pan Indonesia Tbk.                                                                      |
| Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)                                                              | 674.823                        | 1.090.419                              | Others (each below Rp1,000,000)                                                                 |
| Sub total                                                                                                   | 28.568.802                     | 27.359.703                             | Sub total                                                                                       |
| Dolar AS                                                                                                    |                                |                                        | US Dollar                                                                                       |
| PT Bank Sinarmas Tbk. (AS\$5.879 pada tanggal 30 Juni 2022 dan AS\$4.680.937 pada tanggal 31 Desember 2021) | 87.294                         | 66.792.293                             | PT Bank Sinarmas Tbk. (US\$5,879 as of June 30, 2022 and US\$4,680,937 as of December 31, 2021) |
| Sub total                                                                                                   | 87.294                         | 66.792.293                             | Sub total                                                                                       |
| Setara Kas                                                                                                  |                                |                                        | Cash Equivalents                                                                                |
| Deposito Berjangka                                                                                          |                                |                                        | Time Deposits                                                                                   |
| <u>Pihak Ketiga</u>                                                                                         |                                |                                        | <u>Third Parties</u>                                                                            |
| Rupiah                                                                                                      |                                |                                        | Rupiah                                                                                          |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.                                                                     | 188.298                        | 188.298                                | PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.                                                         |
| Sub total                                                                                                   | 188.298                        | 188.298                                | Sub total                                                                                       |
| <b>Total kas dan setara kas</b>                                                                             | <b>29.602.471</b>              | <b>95.141.814</b>                      | <b>Total cash and cash equivalents</b>                                                          |

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)**

Kas dan setara kas pada bank-bank di bawah ini merupakan akun-akun yang dibatasi penggunaannya sehubungan dengan perjanjian utang bank dan perjanjian fasilitas kredit pemilikan apartemen seperti yang diungkapkan pada Catatan 15 dan 33c. Rincian kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya adalah sebagai berikut:

|                                                             | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| Bank                                                        |                                |                                        |
| <u>Pihak Ketiga</u>                                         |                                |                                        |
| Rupiah                                                      |                                |                                        |
| PT Bank MNC Internasional Tbk.                              | 15.656.005                     | -                                      |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.                              | 12.014.596                     | 8.257.407                              |
| PT Bank Pan Indonesia Tbk.                                  | 4.578.733                      | 4.293.793                              |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.                     | 3.597.835                      | 982.906                                |
| Sub total                                                   | 35.847.169                     | 13.534.106                             |
| Setara Kas                                                  |                                |                                        |
| Deposito Berjangka                                          |                                |                                        |
| <u>Pihak Ketiga</u>                                         |                                |                                        |
| Rupiah                                                      |                                |                                        |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk.                              | 5.384.070                      | 5.357.005                              |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.                     | 1.096.808                      | 1.096.808                              |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.                      | 131.135                        | 131.135                                |
| Sub total                                                   | 6.612.013                      | 6.584.948                              |
| <b>Total kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya</b> | <b>42.459.182</b>              | <b>20.119.054</b>                      |

Saldo kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya disajikan sebagai bagian dari "Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya".

Suku bunga atas deposito berjangka termasuk deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya adalah sebagai berikut:

|                    | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |               |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                    | 2022                                                                                                       | 2021          |
| Rupiah (per tahun) | 2.50% - 2,75%                                                                                              | 2,50% - 5,50% |

Jangka waktu deposito berjangka diatas adalah tiga bulan atau kurang sejak saat penempatannya.

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)**

Cash and cash equivalents placed in banks as stated below are restricted accounts in connection with bank loans agreements and apartment ownership loan facility agreements as disclosed in Notes 15 and 33c. The details of restricted cash and cash equivalents are as follows:

|                                                   |  |
|---------------------------------------------------|--|
| Cash in Banks                                     |  |
| <u>Third Parties</u>                              |  |
| Rupiah                                            |  |
| PT Bank MNC Internasional Tbk.                    |  |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.                    |  |
| PT Bank Pan Indonesia Tbk.                        |  |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.           |  |
| Sub total                                         |  |
| Cash Equivalents                                  |  |
| Time Deposits                                     |  |
| <u>Third Parties</u>                              |  |
| Rupiah                                            |  |
| PT Bank Maybank Indonesia Tbk.                    |  |
| PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.           |  |
| PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.            |  |
| Sub total                                         |  |
| <b>Total restricted cash and cash equivalents</b> |  |

Balance of restricted cash and cash equivalents are presented as part of "Other Non-current Financial Assets".

The interest rates on time deposits including restricted time deposits are as follows:

The maturity period of the time deposits are three months or less at the time of placements.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**5. PIUTANG USAHA DAN PIUTANG LAIN-LAIN -  
PIHAK KETIGA**

Piutang usaha

Piutang usaha atas penjualan dan pendapatan usaha  
diklasifikasikan sebagai berikut:

|                            | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| Unit strata                | 33.890.565                     | 32.568.998                             |
| Sewa                       | 12.771.899                     | 9.905.128                              |
| Jasa pemeliharaan          | 5.317.747                      | 6.203.746                              |
| Hotel                      | 4.573.334                      | 15.537.969                             |
| Jasa lainnya               | 1.003.891                      | 606.480                                |
| <b>Total piutang usaha</b> | <b>57.557.436</b>              | <b>64.822.321</b>                      |

Analisa umur piutang usaha tersebut di atas pada  
tanggal pelaporan adalah sebagai berikut:

| 30 Juni 2022                                                   | Dalam Rupiah/<br>In Rupiah | Mata Uang Asing/<br>Foreign Currency |                                     | Total<br>Piutang Usaha/<br>Total<br>Trade Receivables | June 30, 2022                    |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                |                            | Dalam AS\$/<br>In US\$               | Setara Rupiah/<br>Rupiah Equivalent |                                                       |                                  |
| Lancar dan tidak<br>mengalami penurunan<br>nilai               | 2.152.812                  | 2.282.500                            | 33.890.565                          | 36.043.377                                            | Neither past due<br>nor impaired |
| Telah jatuh tempo namun<br>tidak mengalami<br>penurunan nilai: |                            |                                      |                                     |                                                       | Past due but not impaired:       |
| 1-30 hari                                                      | 9.172.084                  | -                                    | -                                   | 9.172.084                                             | 1-30 days                        |
| 31-60 hari                                                     | 934.945                    | -                                    | -                                   | 934.945                                               | 31-60 days                       |
| Lebih dari 60 hari                                             | 11.407.030                 | -                                    | -                                   | 11.407.030                                            | Over 60 days                     |
| <b>Total</b>                                                   | <b>23.666.871</b>          | <b>2.282.500</b>                     | <b>33.890.565</b>                   | <b>57.557.436</b>                                     | <b>Total</b>                     |

| 31 Desember 2021                                               | Dalam Rupiah/<br>In Rupiah | Mata Uang Asing/<br>Foreign Currency |                                     | Total<br>Piutang Usaha/<br>Total<br>Trade Receivables | December 31, 2021                |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                |                            | Dalam AS\$/<br>In US\$               | Setara Rupiah/<br>Rupiah Equivalent |                                                       |                                  |
| Lancar dan tidak<br>mengalami penurunan<br>nilai               | 9.673.563                  | 2.282.500                            | 32.568.998                          | 42.242.561                                            | Neither past due<br>nor impaired |
| Telah jatuh tempo namun<br>tidak mengalami<br>penurunan nilai: |                            |                                      |                                     |                                                       | Past due but not impaired:       |
| 1-30 hari                                                      | 8.732.070                  | -                                    | -                                   | 8.732.070                                             | 1-30 days                        |
| 31-60 hari                                                     | 1.558.585                  | -                                    | -                                   | 1.558.585                                             | 31-60 days                       |
| Lebih dari 60 hari                                             | 12.289.105                 | -                                    | -                                   | 12.289.105                                            | Over 60 days                     |
| <b>Total</b>                                                   | <b>32.253.323</b>          | <b>2.282.500</b>                     | <b>32.568.998</b>                   | <b>64.822.321</b>                                     | <b>Total</b>                     |

**5. TRADE RECEIVABLES AND OTHER RECEIVABLES -  
THIRD PARTIES**

Trade receivables

Trade receivables based on sales and operating revenues  
are classified as follows:

|                                | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |  |
|--------------------------------|----------------------------------------|--|
| Strata title units             | 32.568.998                             |  |
| Rental                         | 9.905.128                              |  |
| Service fees                   | 6.203.746                              |  |
| Hotel                          | 15.537.969                             |  |
| Other services                 | 606.480                                |  |
| <b>Total trade receivables</b> | <b>64.822.321</b>                      |  |

The aging schedule of the above trade receivables as at  
reporting dates are as follows:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**5. PIUTANG USAHA DAN PIUTANG LAIN-LAIN -  
PIHAK KETIGA (lanjutan)**

Piutang usaha (lanjutan)

Rincian dari piutang usaha adalah sebagai berikut:

|                                   | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Pihak ketiga                      | 55.956.833                     |
| Pihak-pihak berelasi (Catatan 31) | 1.600.603                      |
| <b>Total piutang usaha, neto</b>  | <b>57.557.436</b>              |

Piutang usaha dalam mata uang Dolar AS adalah merupakan piutang dari penjualan unit strata seperti yang diungkapkan pada Catatan 33h.

Berdasarkan penelaahan terhadap status masing-masing akun piutang usaha, serta perhitungan matriks provisi, tidak ada penyisihan untuk kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha yang harus diakui pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021.

Pada tanggal 30 Juni 2022, piutang usaha sebesar Rp6.268.683 (31 Desember 2021: Rp10.038.791) dijadikan jaminan secara fidusia atas utang bank, sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 15 dan 33f.

Piutang lain-lain - pihak ketiga

Piutang lain-lain - pihak ketiga terutama terdiri dari piutang air dan listrik, piutang terkait pajak pertambahan nilai dan lain-lain.

**6. UANG MUKA**

Akun ini terutama terdiri atas uang muka untuk operasional dan uang muka yang dibayar kepada konsultan, kontraktor, pemasok dan pihak-pihak lain untuk berbagai proyek milik Kelompok Usaha dengan rincian sebagai berikut:

|                        | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 |
|------------------------|--------------------------------|
| Uang muka kontraktor   | 5.976.279                      |
| Uang muka pemasok      | 4.875.935                      |
| Lain-lain              | 6.552.339                      |
| <b>Total uang muka</b> | <b>17.404.553</b>              |

**5. TRADE RECEIVABLES AND OTHER RECEIVABLES -  
THIRD PARTIES (continued)**

Trade receivables (continued)

The details of trade receivables are as follows:

|                                     | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |                           |
|-------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|
|                                     | 63.458.388                             | Third parties             |
|                                     | 1.363.933                              | Related parties (Note 31) |
| <b>Total trade receivables, net</b> | <b>64.822.321</b>                      |                           |

Trade receivables denominated in US Dollars are receivables from strata title units sales as disclosed in Note 33h.

Based on the review of the status of the individual trade receivable accounts, as well as the provision matrix computation, no provision for expected credit losses on trade receivables should be recognized as of June 30, 2022 and December 31, 2021.

As of June 30, 2022, trade receivables amounting to Rp6,268,683 (December 31, 2021: Rp10,038,791) are pledged as collateral on a fiduciary basis for bank loans, as disclosed in Notes 15 and 33f.

Other receivables - third parties

Other receivables - third parties mainly consist of water and electricity receivables, receivables related to value added tax and others.

**6. ADVANCES**

This account mainly represents advances for operation and advances paid to consultants, contractors, suppliers and other parties for the Group's various property projects with detail as follow:

|                       | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |                         |
|-----------------------|----------------------------------------|-------------------------|
|                       | 4.775.965                              | Advances to contractors |
|                       | 5.378.197                              | Advances to suppliers   |
|                       | 6.054.941                              | Others                  |
| <b>Total advances</b> | <b>16.209.103</b>                      |                         |

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**7. PERSEDIAAN**

Persediaan terdiri dari:

|                                | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Bangunan tersedia untuk dijual |                                |
| Menara Hayam Wuruk             | 3.955.802                      |
| Apartemen Pavilion             | 1.487.000                      |
| Lain-lain                      | 380.923                        |
| <b>Total persediaan</b>        | <b>5.823.725</b>               |

Tidak terdapat persediaan yang pengikatan jual-belinya telah berlaku, tetapi penjualannya belum diakui.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, persediaan sebesar Rp1.487.000 dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 15).

Hak Guna Bangunan (HGB) atas persediaan bangunan tersedia untuk dijual akan berakhir pada tahun 2035 dan 2037.

Persediaan telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 11.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai persediaan.

**8. PAJAK DIBAYAR DI MUKA**

Pajak dibayar di muka terdiri dari pajak final, pajak pertambahan nilai dan pajak lainnya.

**9. BIAYA DIBAYAR DI MUKA, NETO**

Biaya dibayar di muka terutama terdiri dari biaya asuransi dibayar di muka dan biaya dibayar di muka lainnya.

**7. INVENTORIES**

*Inventories consist of:*

|  | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |                                     |
|--|----------------------------------------|-------------------------------------|
|  |                                        | <i>Buildings available for sale</i> |
|  |                                        | <i>Hayam Wuruk Tower</i>            |
|  |                                        | <i>Pavilion Apartment</i>           |
|  |                                        | <i>Others</i>                       |
|  |                                        | <b><i>Total inventories</i></b>     |

*There were no inventories on which the sale and purchase agreements have been applied but the sales have not been recognized.*

*As of June 30, 2022 and December 31, 2021, inventories amounting to Rp1,487,000 are pledged as collateral for the bank loans (Note 15).*

*Building Usage Rights (HGB) of inventories available for sale will expires in 2035 and 2037.*

*Inventories are insured against loss by fire and other risks under blanket policies as discussed in Note 11.*

*As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of inventories.*

**8. PREPAID TAXES**

*Prepaid taxes consist of final tax, value added tax and other taxes.*

**9. PREPAID EXPENSES, NET**

*Prepaid expenses mainly consist of prepaid insurance and other prepaid expenses.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**10. PROPERTI INVESTASI**

Rincian properti investasi adalah sebagai berikut:

| Untuk periode enam bulan<br>yang berakhir pada tanggal<br>30 Juni 2022 | Saldo Awal/<br>Beginning<br>Balance | Penambahan/<br>Additions | Pengurangan/<br>Deductions | Reklasifikasi/<br>Reclassifications | Saldo Akhir/<br>Ending Balance |                                 |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| <u>Biaya Perolehan</u>                                                 |                                     |                          |                            |                                     |                                | <u>Cost</u>                     |
| Hak atas tanah                                                         | 1.196.241.756                       | -                        | -                          | -                                   | 1.196.241.756                  | Landright                       |
| Bangunan                                                               | 1.047.578.194                       | -                        | -                          | -                                   | 1.047.578.194                  | Buildings                       |
| Subtotal                                                               | 2.243.819.950                       | -                        | -                          | -                                   | 2.243.819.950                  | Subtotal                        |
| <u>Aset Hak Guna</u>                                                   |                                     |                          |                            |                                     |                                | <u>Right of use Assets</u>      |
| Bangunan                                                               | 234.583.781                         | -                        | -                          | -                                   | 234.583.781                    | Building                        |
| Total Biaya Perolehan                                                  | 2.478.403.731                       | -                        | -                          | -                                   | 2.478.403.731                  | Total Cost                      |
| <u>Akumulasi Penyusutan</u>                                            |                                     |                          |                            |                                     |                                | <u>Accumulated Depreciation</u> |
| Bangunan                                                               | 259.213.721                         | 18.643.369               | -                          | -                                   | 277.857.090                    | Buildings                       |
| Subtotal                                                               | 259.213.721                         | 18.643.369               | -                          | -                                   | 277.857.090                    | Subtotal                        |
| <u>Aset Hak Guna</u>                                                   |                                     |                          |                            |                                     |                                | <u>Right of use Assets</u>      |
| Bangunan                                                               | 76.095.843                          | 5.869.924                | -                          | -                                   | 81.965.767                     | Building                        |
| Total Akumulasi Penyusutan                                             | 335.309.564                         | 24.513.293               | -                          | -                                   | 359.822.857                    | Total Accumulated Depreciation  |
| <b>Nilai buku neto</b>                                                 | <b>2.143.094.167</b>                |                          |                            |                                     | <b>2.118.580.874</b>           | <b>Net book value</b>           |

  

| Untuk tahun yang berakhir<br>pada tanggal<br>31 Desember 2021 | Saldo Awal/<br>Beginning<br>Balance | Penambahan/<br>Additions | Pengurangan/<br>Deductions | Reklasifikasi/<br>Reclassifications | Saldo Akhir/<br>Ending Balance |                                                             |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <u>Biaya Perolehan</u>                                        |                                     |                          |                            |                                     |                                | <u>Cost</u>                                                 |
| Hak atas tanah                                                | 1.196.241.756                       | -                        | -                          | -                                   | 1.196.241.756                  | Landright                                                   |
| Bangunan                                                      | 1.045.942.107                       | 1.636.087                | -                          | -                                   | 1.047.578.194                  | Buildings                                                   |
| Bangunan dalam rangka<br>bangun, kelola dan alih              | 21.218.099                          | -                        | 21.218.099                 | -                                   | -                              | Buildings under build, operate<br>and transfer arrangements |
| Subtotal                                                      | 2.263.401.962                       | 1.636.087                | 21.218.099                 | -                                   | 2.243.819.950                  | Subtotal                                                    |
| <u>Aset Hak Guna</u>                                          |                                     |                          |                            |                                     |                                | <u>Right of use Assets</u>                                  |
| Bangunan                                                      | 234.583.781                         | -                        | -                          | -                                   | 234.583.781                    | Building                                                    |
| Total Biaya Perolehan                                         | 2.497.985.743                       | 1.636.087                | 21.218.099                 | -                                   | 2.478.403.731                  | Total Cost                                                  |
| <u>Akumulasi Penyusutan</u>                                   |                                     |                          |                            |                                     |                                | <u>Accumulated Depreciation</u>                             |
| Bangunan                                                      | 221.976.065                         | 37.237.656               | -                          | -                                   | 259.213.721                    | Buildings                                                   |
| Bangunan dalam rangka<br>bangun, kelola dan alih              | 20.585.164                          | 632.935                  | 21.218.099                 | -                                   | -                              | Buildings under build, operate<br>and transfer arrangements |
| Subtotal                                                      | 242.561.229                         | 37.870.591               | 21.218.099                 | -                                   | 259.213.721                    | Subtotal                                                    |
| <u>Aset Hak Guna</u>                                          |                                     |                          |                            |                                     |                                | <u>Right of use Assets</u>                                  |
| Bangunan                                                      | 64.355.996                          | 11.739.847               | -                          | -                                   | 76.095.843                     | Building                                                    |
| Total Akumulasi Penyusutan                                    | 306.917.225                         | 49.610.438               | 21.218.099                 | -                                   | 335.309.564                    | Total Accumulated Depreciation                              |
| <b>Nilai buku neto</b>                                        | <b>2.191.068.518</b>                |                          |                            |                                     | <b>2.143.094.167</b>           | <b>Net book value</b>                                       |

The details of investment properties are as follows:

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, properti investasi terdiri dari gedung Chase Plaza, Pusat Perbelanjaan Citywalk Sudirman, pertokoan dan prasarana di Apartemen Pavillion, Oakwood Suites La Maison Barito, Pusat Perbelanjaan Citywalk Gajah Mada dan Agro Plaza, yang diperoleh melalui sewa jangka panjang. Hak pengelolaan bangunan Agro Plaza akan berakhir pada tahun 2035. Hak pengelolaan bangunan Institut Bisnis Nusantara telah berakhir pada tanggal 31 Juli 2021.

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, investment properties consist of Chase Plaza building, Citywalk Sudirman Shopping Center, shop houses and infrastructures in Pavillion Apartment, Oakwood Suites La Maison Barito, Citywalk Gajah Mada Shopping Center and Agro Plaza that was acquired through long-term lease. The rights of the Company to operate the buildings of Agro Plaza will expire in 2035. The rights of the Company to operate Nusantara Business Institute has ended on July 31, 2021.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)**

Pada tanggal 30 Juni 2022, properti investasi sebesar Rp1.957.925.048 (31 Desember 2021: Rp1.972.652.173) dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 15).

Properti investasi Kelompok Usaha, kecuali hak atas tanah, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 11.

Hak atas tanah tersebut diatas merupakan Hak Guna Bangunan (HGB) yang akan berakhir pada berbagai tanggal antara tahun 2032 sampai dengan tahun 2035. Manajemen berkeyakinan bahwa HGB tersebut dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut.

Hasil sewa dari properti investasi disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan Sewa" pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai properti investasi.

Beban depresiasi dari properti investasi dialokasikan sebagai beban langsung pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian (Catatan 24).

Kelompok Usaha melakukan penilaian atas nilai pasar properti investasi secara berkala. Berdasarkan laporan hasil penilaian terakhir yang dilakukan oleh KJPP Willson dan Rekan, penilai independen, tertanggal 29 Maret 2022 dengan pendekatan data pasar dengan metode plus/minus, pendekatan biaya dengan metode biaya pengganti terdepresiasi dan pendekatan pendapatan dengan metode arus kas terdiskonto, nilai pasar properti investasi Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp3.618.827.000.

**10. INVESTMENT PROPERTIES (continued)**

*As of June 30, 2022, investment properties amounting to Rp1,957,925,048 (December 31, 2021: Rp1,972,652,173) are pledged as collateral for bank loans (Note 15).*

*The Group's investment properties, except for landrights, are insured against loss by fire and other risks under blanket policies as discussed in Note 11.*

*The titles of ownership of landright are in the form of Building Usage Right (HGB) which will expire in various dates from year 2032 to 2035. Management believes that the terms of these HGB can be extended upon their expiration.*

*Rental income from investment properties is presented as part of "Rental Income" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss.*

*As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of investment properties.*

*Depreciation expense from investment properties is allocated as direct costs in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss (Note 24).*

*The Group performs market value assessment of investment properties periodically. Based on the latest appraisal report performed by KJPP Willson and Partner, independent appraiser, dated March 29, 2022 with market approach, plus/minus method, cost approach with depreciated replacement cost method and income approach with discounted cashflow method, the market value of the Group's investment properties as of December 31, 2021 amounted to Rp3,618,827,000.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 Juni 2022**  
**dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED**  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of June 30, 2022 and**  
**for the Six-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**11. ASET TETAP**

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

**11. FIXED ASSETS**

The details of fixed assets are as follows:

| Untuk periode enam bulan<br>yang berakhir pada tanggal<br>30 Juni 2022 | Saldo Awal/<br>Beginning<br>Balance          | Penambahan/<br>Additions         | Pengurangan/<br>Deductions         | Reklasifikasi/<br>Reclassifications         | Saldo Akhir/<br>Ending Balance         | For the six-month period ended<br>June 30, 2022             |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <u>Biaya Perolehan</u>                                                 |                                              |                                  |                                    |                                             |                                        | <u>Cost</u>                                                 |
| <u>Pemilikan Langsung</u>                                              |                                              |                                  |                                    |                                             |                                        | <u>Direct Ownership</u>                                     |
| Bangunan                                                               | 478.226.192                                  | -                                | -                                  | -                                           | 478.226.192                            | Buildings                                                   |
| Bangunan dalam rangka<br>bangun, kelola dan alih                       | 347.144.142                                  | -                                | -                                  | -                                           | 347.144.142                            | Buildings under build, operate<br>and transfer arrangements |
| Peralatan proyek                                                       | 217.377.730                                  | 701.088                          | -                                  | -                                           | 218.078.818                            | Utility equipment                                           |
| Peralatan dan perlengkapan<br>kantor dan hotel                         | 18.800.423                                   | -                                | -                                  | -                                           | 18.800.423                             | Office and hotel furniture<br>and fixtures                  |
| Kendaraan                                                              | 28.329.763                                   | -                                | -                                  | -                                           | 28.329.763                             | Transportation equipment                                    |
| Subtotal                                                               | 1.089.878.250                                | 701.088                          | -                                  | -                                           | 1.090.579.338                          | Subtotal                                                    |
| <u>Aset Hak Guna</u>                                                   |                                              |                                  |                                    |                                             |                                        | <u>Right of use Assets</u>                                  |
| Kendaraan                                                              | 2.910.257                                    | -                                | -                                  | -                                           | 2.910.257                              | Transportation equipment                                    |
| Total Biaya Perolehan                                                  | 1.092.788.507                                | 701.088                          | -                                  | -                                           | 1.093.489.595                          | Total Cost                                                  |
| <u>Akumulasi Penyusutan</u>                                            |                                              |                                  |                                    |                                             |                                        | <u>Accumulated Depreciation</u>                             |
| <u>Pemilikan Langsung</u>                                              |                                              |                                  |                                    |                                             |                                        | <u>Direct Ownership</u>                                     |
| Bangunan                                                               | 44.250.466                                   | 6.662.465                        | -                                  | -                                           | 50.912.931                             | Buildings                                                   |
| Bangunan dalam rangka<br>bangun, kelola dan alih                       | 104.869.017                                  | 10.636.054                       | -                                  | -                                           | 115.505.071                            | Buildings under build, operate<br>and transfer arrangements |
| Peralatan proyek                                                       | 143.461.774                                  | 8.694.950                        | -                                  | -                                           | 152.156.724                            | Utility equipment                                           |
| Peralatan dan perlengkapan<br>kantor dan hotel                         | 13.386.158                                   | 657.179                          | -                                  | -                                           | 14.043.337                             | Office and hotel<br>furniture and fixtures                  |
| Kendaraan                                                              | 26.201.533                                   | 754.398                          | -                                  | -                                           | 26.955.931                             | Transportation equipment                                    |
| Subtotal                                                               | 332.168.948                                  | 27.405.046                       | -                                  | -                                           | 359.573.994                            | Subtotal                                                    |
| <u>Aset Hak Guna</u>                                                   |                                              |                                  |                                    |                                             |                                        | <u>Right of use Assets</u>                                  |
| Kendaraan                                                              | 937.338                                      | 172.040                          | -                                  | -                                           | 1.109.378                              | Transportation equipment                                    |
| Total Akumulasi Penyusutan                                             | 333.106.286                                  | 27.577.086                       | -                                  | -                                           | 360.683.372                            | Total Accumulated Depreciation                              |
| <b>Nilai buku neto</b>                                                 | <b>759.682.221</b>                           |                                  |                                    |                                             | <b>732.806.223</b>                     | <b>Net book value</b>                                       |
| <u>Untuk tahun yang berakhir<br/>pada tanggal<br/>31 Desember 2021</u> | <u>Saldo Awal/<br/>Beginning<br/>Balance</u> | <u>Penambahan/<br/>Additions</u> | <u>Pengurangan/<br/>Deductions</u> | <u>Reklasifikasi/<br/>Reclassifications</u> | <u>Saldo Akhir/<br/>Ending Balance</u> | <u>For the year ended<br/>December 31, 2021</u>             |
| <u>Biaya Perolehan</u>                                                 |                                              |                                  |                                    |                                             |                                        | <u>Cost</u>                                                 |
| <u>Pemilikan Langsung</u>                                              |                                              |                                  |                                    |                                             |                                        | <u>Direct Ownership</u>                                     |
| Bangunan                                                               | 475.129.778                                  | 3.096.414                        | -                                  | -                                           | 478.226.192                            | Buildings                                                   |
| Bangunan dalam rangka<br>bangun, kelola dan alih                       | 345.997.742                                  | 1.146.400                        | -                                  | -                                           | 347.144.142                            | Buildings under build, operate<br>and transfer arrangements |
| Peralatan proyek                                                       | 212.843.881                                  | 8.817.483                        | 4.283.634                          | -                                           | 217.377.730                            | Utility equipment                                           |
| Peralatan dan perlengkapan<br>kantor dan hotel                         | 19.270.242                                   | -                                | 469.819                            | -                                           | 18.800.423                             | Office and hotel furniture<br>and fixtures                  |
| Kendaraan                                                              | 34.000.813                                   | -                                | 5.671.050                          | -                                           | 28.329.763                             | Transportation equipment                                    |
| Subtotal                                                               | 1.087.242.456                                | 13.060.297                       | 10.424.503                         | -                                           | 1.089.878.250                          | Subtotal                                                    |
| <u>Aset Hak Guna</u>                                                   |                                              |                                  |                                    |                                             |                                        | <u>Right of use Assets</u>                                  |
| Kendaraan                                                              | 2.313.657                                    | 596.600                          | -                                  | -                                           | 2.910.257                              | Transportation equipment                                    |
| Total Biaya Perolehan                                                  | 1.089.556.113                                | 13.656.897                       | 10.424.503                         | -                                           | 1.092.788.507                          | Total Cost                                                  |
| <u>Akumulasi Penyusutan</u>                                            |                                              |                                  |                                    |                                             |                                        | <u>Accumulated Depreciation</u>                             |
| <u>Pemilikan Langsung</u>                                              |                                              |                                  |                                    |                                             |                                        | <u>Direct Ownership</u>                                     |
| Bangunan                                                               | 28.354.123                                   | 15.896.343                       | -                                  | -                                           | 44.250.466                             | Buildings                                                   |
| Bangunan dalam rangka<br>bangun, kelola dan alih                       | 83.654.924                                   | 21.214.093                       | -                                  | -                                           | 104.869.017                            | Buildings under build, operate<br>and transfer arrangements |
| Peralatan proyek                                                       | 124.768.739                                  | 22.976.669                       | 4.283.634                          | -                                           | 143.461.774                            | Utility equipment                                           |
| Peralatan dan perlengkapan<br>kantor dan hotel                         | 12.051.655                                   | 1.804.322                        | 469.819                            | -                                           | 13.386.158                             | Office and hotel<br>furniture and fixtures                  |
| Kendaraan                                                              | 30.296.525                                   | 956.437                          | 5.051.429                          | -                                           | 26.201.533                             | Transportation equipment                                    |
| Subtotal                                                               | 279.125.966                                  | 62.847.864                       | 9.804.882                          | -                                           | 332.168.948                            | Subtotal                                                    |
| <u>Aset Hak Guna</u>                                                   |                                              |                                  |                                    |                                             |                                        | <u>Right of use Assets</u>                                  |
| Kendaraan                                                              | 478.565                                      | 458.773                          | -                                  | -                                           | 937.338                                | Transportation equipment                                    |
| Total Akumulasi Penyusutan                                             | 279.604.531                                  | 63.306.637                       | 9.804.882                          | -                                           | 333.106.286                            | Total Accumulated Depreciation                              |
| <b>Nilai buku neto</b>                                                 | <b>809.951.582</b>                           |                                  |                                    |                                             | <b>759.682.221</b>                     | <b>Net book value</b>                                       |



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**11. ASET TETAP (lanjutan)**

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

|                                          | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |                   |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                          | 2022                                                                                                       | 2021              |
| Beban langsung (Catatan 24)              | 17.599.775                                                                                                 | 18.735.820        |
| Beban umum dan administrasi (Catatan 26) | 9.977.311                                                                                                  | 12.551.812        |
| <b>Total</b>                             | <b>27.577.086</b>                                                                                          | <b>31.287.632</b> |

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, nilai perolehan aset tetap Kelompok Usaha yang telah disusutkan penuh namun masih digunakan adalah masing-masing sebesar Rp44.876.398 dan Rp43.459.291.

Pada tahun 2022, Kelompok Usaha mengasuransikan persediaan (kecuali hak atas tanah), properti investasi (kecuali hak atas tanah), aset tetap dan proyek dalam penyelesaian (kecuali hak atas tanah) (Catatan 7, 10 dan 12) terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu oleh PT Asuransi FPG Indonesia, pihak ketiga, dengan nilai pertanggungan sekitar AS\$102.000.000 dan Rp1.614.000.000 (31 Desember 2021: AS\$102.000.000 dan Rp1.614.000.000) yang menurut pendapat manajemen, nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya.

Rincian penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

|                                  | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |                  |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                  | 2022                                                                                                       | 2021             |
| Hasil penjualan aset tetap       | -                                                                                                          | 2.051.500        |
| Nilai buku aset tetap            | -                                                                                                          | 590.541          |
| <b>Laba penjualan aset tetap</b> | <b>-</b>                                                                                                   | <b>1.430.959</b> |

Laba penjualan aset tetap disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan Lainnya" pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian (Catatan 27).

**11. FIXED ASSETS (continued)**

Depreciation expense was allocated to the following:

Direct costs (Note 24)  
General and administrative expenses (Note 26)

**Total**

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the cost of the Group's fixed assets that have been fully depreciated but still being used amounted to Rp44,876,398 and Rp43,459,291, respectively.

In 2022, the Group carries insurance against loss by fire and other risks on insurable inventories (except for landrights), investment properties (except for landrights), fixed assets and construction in progress (except for landrights) (Notes 7, 10 and 12) under blanket policies by PT Asuransi FPG Indonesia, third party, with total coverage of approximately US\$102,000,000 and Rp1,614,000,000 (December 31, 2021: US\$102,000,000 and Rp1,614,000,000), which management believes that the insured value is reasonable to cover possible losses from fire and other risks.

The details of sale of fixed assets are as follows:

Proceeds from sale of fixed assets  
Net book value of fixed assets

**Gain on sale of fixed assets**

Gain on sale of fixed assets is presented as part of "Other Income" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss (Note 27).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**11. ASET TETAP (lanjutan)**

Kelompok Usaha melakukan penilaian atas nilai pasar aset tetap secara berkala. Berdasarkan laporan hasil penilaian terakhir yang dilakukan oleh KJPP Willson dan Rekan, penilai independen, tertanggal 29 Maret 2022 dengan pendekatan data pasar dengan metode plus/minus, pendekatan biaya dengan metode biaya pengganti terdepresiasi dan pendekatan pendapatan dengan metode arus kas terdiskonto, nilai pasar aset tetap Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp882.937.000.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai aset tetap.

**11. FIXED ASSETS (continued)**

The Group performs market value assessment of fixed assets periodically. Based on the latest appraisal report performed by KJPP Willson and Partner, independent appraiser, dated March 29, 2022 with market approach with plus/minus method, cost approach with depreciated replacement cost method and income approach with discounted cashflow method, the market value of the Group's fixed assets as of December 31, 2021 amounted to Rp882,937,000.

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of fixed assets.

**12. PROYEK DALAM PENYELESAIAN**

Proyek dalam penyelesaian terdiri dari:

|                               | <b>30 Juni 2022/<br/>June 30, 2022</b> |
|-------------------------------|----------------------------------------|
| Icon Tower, Sudirman, Jakarta | 3.073.396.047                          |
| Lain-lain                     | 10.265.148                             |
| <b>Total</b>                  | <b>3.083.661.195</b>                   |

Proyek Icon Tower termasuk harga perolehan tanah yang telah disesuaikan menjadi harga pasar pada saat Perusahaan melakukan kuasi-reorganisasi pada tahun 2011.

Mutasi proyek dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

|                             | <b>30 Juni 2022/<br/>June 30, 2022</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|
| Saldo awal                  | 3.077.081.120                          |
| Penambahan periode berjalan | 6.580.075                              |
| <b>Saldo akhir</b>          | <b>3.083.661.195</b>                   |

Pada tanggal 30 Juni 2022, proyek dalam penyelesaian sebesar Rp3.073.396.047 (31 Desember 2021: Rp3.066.815.972) dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 15).

**12. CONSTRUCTIONS IN PROGRESS**

Constructions in progress consists of:

|                               | <b>31 Desember 2021/<br/>December 31, 2021</b> |              |
|-------------------------------|------------------------------------------------|--------------|
| Icon Tower, Sudirman, Jakarta | 3.066.815.972                                  |              |
| Others                        | 10.265.148                                     |              |
| <b>Total</b>                  | <b>3.077.081.120</b>                           | <b>Total</b> |

Icon Tower project includes cost of land which has been adjusted to fair value when the Company conducted the quasi-reorganization in 2011.

The movements of construction in progress are as follows:

|                             | <b>31 Desember 2021/<br/>December 31, 2021</b> |                                |
|-----------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|
| Saldo awal                  | 3.056.766.693                                  | Beginning balance              |
| Penambahan periode berjalan | 20.314.427                                     | Addition in the current period |
| <b>Saldo akhir</b>          | <b>3.077.081.120</b>                           | <b>Ending balance</b>          |

As of June 30, 2022, construction in progress amounting to Rp3,073,396,047 (December 31, 2021: Rp3,066,815,972) are pledged as collateral for bank loans (Note 15).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**12. PROYEK DALAM PENYELESAIAN (lanjutan)**

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, persentase penyelesaian atas proyek Icon Tower adalah 16,19%. Saat ini Perusahaan telah menyelesaikan pembangunan basement 4 lantai dan diharapkan proyek tersebut akan dilanjutkan setelah kondisi pandemi dan ekonomi domestik mulai membaik dan pulih kembali.

Hak atas tanah dari proyek dalam penyelesaian merupakan Hak Guna Bangunan (HGB) yang akan berakhir pada tahun 2024. Manajemen berkeyakinan bahwa HGB tersebut dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut.

Proyek dalam penyelesaian Kelompok Usaha telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 11.

Kelompok Usaha melakukan penilaian atas nilai pasar proyek dalam penyelesaian secara berkala. Berdasarkan laporan hasil penilaian terakhir yang dilakukan oleh KJPP Willson dan Rekan, penilai independen, tertanggal 29 Maret 2022 dengan pendekatan data pasar dengan metode plus/minus, pendekatan biaya dengan metode biaya pengganti terdepresiasi dan pendekatan pendapatan dengan metode arus kas terdiskonto, nilai pasar proyek dalam penyelesaian Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp6.256.566.000.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai proyek dalam penyelesaian.

**12. CONSTRUCTIONS IN PROGRESS (continued)**

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the percentage of completion of Icon Tower is 16.19%. Currently, the Company has completed the construction of four level basement and it is expected that the project will continue after the pandemic conditions and the domestic economy begin to improve and recover.

The landrights associated with construction in progress represent rights for building construction or Building Usage Right (HGB) that will expire in 2024. Management believes that the terms of these HGB can be extended upon their expiration.

The Group's construction in progress is insured against loss by fire and other risks under blanket policies as discussed in Note 11.

The Group performs market value assessment of construction in progress periodically. Based on the latest appraisal report performed by KJPP Willson and Partner, independent appraiser, dated March 29, 2022 with market approach, plus/minus method, cost approach with depreciated replacement cost method and income approach with discounted cashflow method, the market value of the Group's construction in progress as of December 31, 2021 are amounted to Rp6,256,566,000.

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of construction in progress.

**13. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN**

Rincian tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

|                                   | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| Kampung Bandan, Jakarta           | 282.753.429                    | 282.753.429                            |
| Serang, Banten                    | 52.326.964                     | 52.326.964                             |
| Tanjung Api-API, Sumatera Selatan | 1.155.772                      | 1.155.772                              |
| Muara Enim, Sumatera Selatan      | 725.000                        | 725.000                                |
| <b>Total</b>                      | <b>336.961.165</b>             | <b>336.961.165</b>                     |

**13. LAND FOR DEVELOPMENT**

The details of land for development are as follows:

|                                 |
|---------------------------------|
| Kampung Bandan, Jakarta         |
| Serang, Banten                  |
| Tanjung Api-API, South Sumatera |
| Muara Enim, South Sumatera      |
| <b>Total</b>                    |

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**13. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (lanjutan)**

Tanah yang terletak di Kampung Bandan, Jakarta adalah tanah milik Perusahaan. Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, tanah untuk pengembangan di Kampung Bandan adalah seluas 70.052m<sup>2</sup>. Hak atas tanah tersebut diatas merupakan HGB yang telah berakhir pada April 2020 (Catatan 38). Sampai tanggal laporan keuangan, perpanjangan HGB atas tanah di Kampung Bandan masih dalam proses.

Kelompok Usaha sedang berupaya untuk memperpanjang HGB tersebut untuk periode 20 tahun berikutnya, yang masih mendapat hambatan tuntutan hukum (Catatan 38). Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa HGB tersebut dapat diperpanjang.

Tanah yang terletak di Serang, Banten adalah tanah milik BEI, entitas anak. Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, tanah untuk pengembangan di Serang, Banten adalah seluas 1.259.566m<sup>2</sup>.

Tanah yang terletak di Tanjung Api-Api, Sumatera Selatan adalah tanah milik Perusahaan. Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 tanah untuk pengembangan di Tanjung Api-Api adalah seluas 58.654m<sup>2</sup>.

Tanah yang terletak di Muara Enim, Sumatera Selatan adalah tanah milik DHM, entitas anak. Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, tanah untuk pengembangan di Muara Enim adalah seluas 2.157m<sup>2</sup>.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, luas tanah yang terletak di Serang, Banten, Muara Enim, Sumatera Selatan dan Tanjung Api-Api, Sumatera Selatan yang telah bersertifikat adalah 317.701m<sup>2</sup> dan luas tanah yang masih dalam proses pelepasan hak adalah 1.002.676m<sup>2</sup>.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai tanah untuk pengembangan.

**13. LAND FOR DEVELOPMENT (continued)**

Land located at Kampung Bandan, Jakarta is owned by the Company. As of June 30, 2022 and December 31, 2021, land for development located at Kampung Bandan has an area of 70,052m<sup>2</sup>. The landrights represent HGB that expired in April 2020 (Note 38). As of the date of the financial statements, the extension of the HGB over land in Kampung Bandan is still in process.

The Group has made effort to extendi this HGB for the next 20 years, which is still constrained by the litigation (Note 38). The Group's management believes that this HGB can be extended.

Land located at Serang, Banten is land owned by BEI, a subsidiary. As of June 30, 2022 and December 31, 2021, land for development located at Serang, Banten has an area of 1,259,566m<sup>2</sup>.

Land located at Tanjung Api-Api, South Sumatera is owned by the Company. As of June 30, 2022 and December 31, 2021, land for development located at Tanjung Api-Api has an area of 58,654m<sup>2</sup>.

Land located at Muara Enim, South Sumatera is owned by DHM, a subsidiary. As of June 30, 2022 and December 31, 2021, land for development located at Muara Enim has an area of 2,157m<sup>2</sup>.

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, land area located at Serang, Banten, Muara Enim, South Sumatera and Tanjung Api-Api, South Sumatera that has been certified of 317,701m<sup>2</sup> and land area of 1,002,676m<sup>2</sup> are in the process of releasing the right.

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of land for development.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**14. ASET LAIN-LAIN, NETO**

Akun ini terdiri dari:

|                                          | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 |
|------------------------------------------|--------------------------------|
| Beban ditangguhkan atas tanah, neto      | 972.431                        |
| Lain-lain                                | 968.950                        |
| Aset lain-lain, neto                     | 1.941.381                      |
| Dikurangi bagian lancar                  | 1.031.210                      |
| <b>Aset tidak lancar lain-lain, neto</b> | <b>910.171</b>                 |

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai aset lain-lain.

**14. OTHER ASSETS, NET**

This account consists of the following:

|                | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |                                      |
|----------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| 274.966        |                                        | Deferred charges on land, net        |
| 8.450          |                                        | Others                               |
| 283.416        |                                        | Other assets, net                    |
| 34.431         |                                        | Less current portion                 |
| <b>248.985</b> |                                        | <b>Other non-current assets, net</b> |

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of other assets.

**15. UTANG BANK, NETO**

Utang bank terdiri dari:

|                                                           | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Utang bank jangka pendek</b>                           |                                |
| PT Bank MNC Internasional Tbk. <sup>(e)</sup>             | 250.000.000                    |
| PT Bank Victoria International Tbk. <sup>(c)</sup>        | 200.000.000                    |
| PT Bank Negara Indonesia<br>(Persero) Tbk. <sup>(b)</sup> | 10.000.000                     |
| <b>Total utang bank jangka pendek</b>                     | <b>460.000.000</b>             |
| <b>Utang bank jangka panjang</b>                          |                                |
| PT Bank Pan Indonesia Tbk. <sup>(a)</sup>                 | 1.164.000.000                  |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. <sup>(d)</sup>             | 953.800.000                    |
| PT Bank Negara Indonesia<br>(Persero) Tbk. <sup>(b)</sup> | 637.500.000                    |
| PT Bank Victoria International Tbk. <sup>(c)</sup>        | 155.520.000                    |
| Sub total                                                 | 2.910.820.000                  |
| Dikurangi biaya transaksi<br>yang ditangguhkan            | 13.745.925                     |
| <b>Utang bank jangka panjang, neto</b>                    | <b>2.897.074.075</b>           |
| Dikurangi bagian jangka pendek                            | 143.470.000                    |
| <b>Bagian jangka panjang</b>                              | <b>2.753.604.075</b>           |

**15. BANK LOANS, NET**

Bank loans consist of:

|                      | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |                                                           |
|----------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| -                    |                                        | <b>Short-term bank loans</b>                              |
| 200.000.000          |                                        | PT Bank MNC Internasional Tbk. <sup>(e)</sup>             |
|                      |                                        | PT Bank Victoria International Tbk. <sup>(c)</sup>        |
| 10.000.000           |                                        | PT Bank Negara Indonesia<br>(Persero) Tbk. <sup>(b)</sup> |
| <b>210.000.000</b>   |                                        | <b>Total short-term bank loan</b>                         |
|                      |                                        | <b>Long-term bank loans</b>                               |
| 1.164.000.000        |                                        | PT Bank Pan Indonesia Tbk. <sup>(a)</sup>                 |
| 958.800.000          |                                        | PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. <sup>(d)</sup>             |
| 637.500.000          |                                        | PT Bank Negara Indonesia<br>(Persero) Tbk. <sup>(b)</sup> |
| 155.970.000          |                                        | PT Bank Victoria International Tbk. <sup>(c)</sup>        |
| 2.916.270.000        |                                        | Sub total                                                 |
| 15.739.755           |                                        | Less deferred transaction cost                            |
| <b>2.900.530.245</b> |                                        | <b>Long-term bank loans, net</b>                          |
| 380.775.000          |                                        | Less current maturities                                   |
| <b>2.519.755.245</b> |                                        | <b>Long-term portion</b>                                  |

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)

Pada tanggal 24 Mei 2017, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank Panin berupa Pinjaman Jangka Panjang 1 (PJP1) dan Pinjaman Jangka Panjang 2 (PJP2), dengan jumlah maksimum masing-masing sebesar Rp480.000.000 dan Rp620.000.000. PJP1 dan PJP2 tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 10,50% per tahun dengan jangka waktu 8 (delapan) tahun sejak tanggal perjanjian. PJP1 digunakan untuk melunasi utang tertentu yang dimiliki Perusahaan dan PJP2 digunakan untuk pembiayaan proyek yang sedang berjalan, proyek baru, maupun memperkuat modal kerja Kelompok Usaha.

Pada tanggal 4 November 2020, Perusahaan menerima surat No.141/CRR/EXT/20 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Panin masing-masing atas Pinjaman Jangka Panjang 1 (PJP1) dengan jumlah maksimum sebesar Rp444.000.000, Pinjaman Jangka Panjang 2 (PJP2) dengan jumlah maksimum sebesar Rp575.000.000, Pinjaman Jangka Panjang 3 (PJP3) dengan jumlah maksimum sebesar Rp145.000.000 dan Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan jumlah maksimum sebesar Rp50.000.000.

PJP1, PJP2 dan PJP3 akan jatuh tempo pada tanggal 9 Juni 2025 dan PRK akan jatuh tempo pada tanggal 2 Januari 2022 dan pinjaman ini dikenakan bunga dengan kisaran 9,50% - 10,50% per tahun untuk PJP dan 24,00% per tahun untuk PRK. Suku bunga untuk semua PJP dibagi menjadi:

- 10,50% per tahun sejak bulan Maret 2020 sampai dengan Juni 2020 dengan ketentuan 3,50% per tahun efektif dan 7,00% per tahun ditangguhkan.
- 10,00% per tahun sejak bulan Juli 2020 sampai dengan Agustus 2020 dengan ketentuan 3,50% per tahun efektif dan 6,50% per tahun ditangguhkan.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)

On May 24, 2017, the Company obtained credit facility from Bank Panin consisting of Long-term Loan 1 (PJP1) and Long-term Loan 2 (PJP2), with maximum principal amount of Rp480,000,000 and Rp620,000,000, respectively. These credit facilities bear interest of 10.50% per annum with a term of 8 (eight) years from the agreement date. PJP1 was used to settle certain loans of the Company and PJP2 was used to fund the Company's ongoing projects, new project, as well as strengthen the Group's working capital.

On November 4, 2020, the Company received letter No.141/CRR/EXT/20 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Panin for of Long-term Loan 1 (PJP1) with maximum principal amount of Rp444,000,000, Long-term Loan 2 (PJP2) with maximum principal amount of Rp575,000,000, Long-term Loan 3 (PJP3) with maximum principal amount of Rp145,000,000 and overdraft facility (PRK) with maximum principal amount of Rp50,000,000.

PJP1, PJP2 and PJP3 will be due on June 9, 2025 and PRK will be due on January 2, 2022 and these loans bear interest in the range of 9.50% - 10.50% per annum for PJP and 24.00% per annum for PRK. Interest rates for all PJPs are divided into:

- 10.50% per annum starting from March 2020 to June 2020 with conditions of 3.50% per annum is effective and 7.00% per annum is deferred.
- 10.00% per annum starting from July 2020 to August 2020 with conditions of 3.50% per annum is effective and 6.50% per annum is deferred.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

**a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)  
(lanjutan)**

- 9,50% per tahun sejak bulan September 2020 sampai dengan Agustus 2023 dengan ketentuan sebagai berikut:
  1. 3,50% per tahun efektif dan 6,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2020 sampai dengan Februari 2021.
  2. 4,00% per tahun efektif dan 5,50% per tahun ditangguhkan sejak bulan Maret 2021 sampai dengan Agustus 2021.
  3. 6,00% per tahun efektif dan 3,50% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2021 sampai dengan Agustus 2022.
  4. 8,00% per tahun efektif dan 1,50% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2022 sampai dengan Agustus 2023.
  5. Suku bunga sejak September 2023 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 9,50% per tahun.

Semua bunga yang ditangguhkan akan diangsur selama 48 (empat puluh delapan) bulan sejak bulan Maret 2022 sampai dengan Juni 2025. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 13 Juni 2022, Perusahaan menerima surat No. 039/SAM-CIB/EXT/22 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Panin masing-masing atas PJP1 dengan jumlah maksimum sebesar Rp444.000.000, PJP2 dengan jumlah maksimum sebesar Rp575.000.000, PJP3 dengan jumlah maksimum sebesar Rp145.000.000 dan PRK dengan jumlah maksimum sebesar Rp50.000.000.

PJP1, PJP2 dan PJP3 akan jatuh tempo pada tanggal 9 Juni 2025 dan PRK akan jatuh tempo pada tanggal 2 April 2022 dan pinjaman ini dikenakan bunga dengan 9,50% per tahun untuk PJP dan 24,00% per tahun untuk PRK. Suku bunga untuk semua PJP dibagi menjadi:

- 10,50% per tahun sejak bulan Maret 2020 sampai dengan Juni 2020 dengan ketentuan 3,50% per tahun efektif dan 7,00% per tahun ditangguhkan.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

**a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)  
(continued)**

- 9.50% per annum starting from September 2020 to August 2023 with the following conditions:
  1. 3.50% per annum is effective and 6.00% per annum is deferred starting from September 2020 to February 2021.
  2. 4.00% per annum is effective and 5.50% per annum is deferred starting from March 2021 to August 2021.
  3. 6.00% per annum is effective and 3.50% per annum is deferred starting from September 2021 to August 2022.
  4. 8.00% per annum is effective and 1.50% per annum is deferred starting from September 2022 to August 2023.
  5. The interest rate starting from September 2023 until maturity is 9.50% per annum.

All deferred interest will be paid in installments for 48 (forty eight) months from March 2022 to June 2025. The principal installment payment starts in April 2022 based on the installment schedule.

On June 13, 2022, the Company received letter No. 039/SAM-CIB/EXT/22 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Panin for of PJP1 with maximum principal amount of Rp444,000,000, PJP2 with maximum principal amount of Rp575,000,000, PJP3 with maximum principal amount of Rp145,000,000 and PRK with maximum principal amount of Rp50,000,000.

PJP1, PJP2 and PJP3 will be due on June 9, 2025 and PRK will be due on April 2, 2022 and these loans bear interest in of 9.50% per annum for PJP and 24.00% per annum for PRK. Interest rates for all PJPs are divided into:

- 10.50% per annum starting from March 2020 to June 2020 with conditions of 3.50% per annum is effective and 7.00% per annum is deferred.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

**a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)  
(lanjutan)**

- 10,00% per tahun sejak bulan Juli 2020 sampai dengan Agustus 2020 dengan ketentuan 3,50% per tahun efektif dan 6,50% per tahun ditangguhkan.
- 9,50% per tahun sejak bulan September 2020 sampai dengan Februari 2021 dengan ketentuan 3,50% per tahun efektif dan 6,00% per tahun ditangguhkan.
- 9,50% per tahun sejak bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2023 dengan ketentuan 4,00% per tahun efektif dan 5,50% per tahun ditangguhkan.
- 9,50% per tahun sejak bulan April 2023 sampai dengan Agustus 2023 dengan ketentuan 8,00% per tahun efektif dan 1,50% per tahun ditangguhkan.
- Suku bunga sejak September 2023 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 9,50% per tahun.

Semua bunga yang ditangguhkan akan diangsur selama 27 (dua puluh tujuh) bulan sejak bulan April 2023 sampai dengan Juni 2025. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2023 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 19 Juli 2022, Perusahaan menerima surat No. 069/SAM-CIB/EXT/22 mengenai perubahan kondisi dan persyaratan fasilitas kredit dari Bank Panin, yaitu perubahan atas bunga yang ditangguhkan atas fasilitas PJP1, PJP2 dan PJP3, sebagai berikut:

- 9,50% per tahun sejak bulan Maret 2021 sampai dengan Mei 2022 dengan ketentuan 4,00% per tahun efektif dan 5,50% per tahun ditangguhkan.
- 9,50% per tahun sejak bulan Juni 2022 sampai dengan Maret 2023 dengan ketentuan 5,00% per tahun efektif dan 4,50% per tahun ditangguhkan.
- 9,50% per tahun sejak bulan April 2023 sampai dengan Agustus 2023 dengan ketentuan 8,00% per tahun efektif dan 1,50% per tahun ditangguhkan.
- Suku bunga sejak September 2023 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 9,50% per tahun.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

**a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)  
(continued)**

- 10.00% per annum starting from July 2020 to August 2020 with conditions of 3.50% per annum is effective and 6.50% per annum is deferred.
- 9.50% per annum starting from September 2020 to February 2021 with conditions of 3.50% per annum is effective and 6.00% per annum is deferred.
- 9.50% per annum starting from March 2021 to March 2023 with conditions of 4.00% per annum is effective and 5.50% per annum is deferred.
- 9.50% per annum starting from April 2023 to August 2023 with conditions of 8.00% per annum is effective and 1.50% per annum is deferred.
- The interest rate starting from September 2023 until maturity is 9.50% per annum.

All deferred interest will be paid in installments for 27 (twenty seven) months from April 2023 to June 2025. The principal installment payment starts in April 2023 based on the installment schedule.

On July 19, 2022, the Company received letter No. 069/SAM-CIB/EXT/22 regarding changes on the terms and condition of credit facilities from Bank Panin, i.e. change on the deferred interest of PJP1, PJP2 and PJP3 facilities, as follows:

- 9.50% per annum starting from March 2021 to May 2022 with conditions of 4.00% per annum is effective and 5.50% per annum is deferred.
- 9.50% per annum starting from June 2022 to March 2023 with conditions of 5.00% per annum is effective and 4.50% per annum is deferred.
- 9.50% per annum starting from April 2023 to August 2023 with conditions of 8.00% per annum is effective and 1.50% per annum is deferred.
- The interest rate starting from September 2023 until maturity is 9.50% per annum.



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)  
(lanjutan)

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, saldo terutang atas fasilitas PJP1, PJP2 dan PJP3 adalah masing-masing sebesar Rp444.000.000, Rp575.000.000 dan Rp145.000.000. Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, Perusahaan tidak menggunakan fasilitas PRK.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, suku bunga yang berlaku untuk PJP 1, PJP 2, dan PJP 3 adalah 9,50% per tahun.

Pada tanggal 30 Juni 2022, pinjaman-pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (*escrow account*) pada Bank Panin sebesar Rp4.578.733 (31 Desember 2021: Rp4.293.793) (Catatan 4), tanah dan bangunan Apartemen La Maison Barito, Oakwood Suites La Maison dan Citywalk Sudirman, Apartemen Pavillion, tanah dan bangunan yang terletak di Kemang atas nama PT Prima Delta Sejahtera, penguasaan hak bangun, kelola dan alih tanah dan bangunan hotel di Bali, piutang usaha secara fidusia dari Citywalk Sudirman dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

Selain itu, selama pinjaman belum dilunasi, Perusahaan harus memelihara *Debt to Equity Ratio* tidak lebih dari 3 (tiga) kali. Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, Perusahaan telah memenuhi rasio keuangan yang disyaratkan.

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI)

Pada tanggal 25 Agustus 2016, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank BNI berupa Kredit Investasi (KI) dan Kredit Modal Kerja (KMK), dengan jumlah maksimum masing-masing sebesar Rp385.000.000 dan Rp10.000.000. Pinjaman-pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan masing-masing sebesar 11,00% per tahun. KI digunakan untuk pembiayaan pembangunan untuk Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada dan KMK digunakan untuk memperkuat modal kerja Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)  
(continued)

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the outstanding balance of this PJP1, PJP2 and PJP3 facilities amounted to Rp444,000,000, Rp575,000,000 and Rp145,000,000, respectively. As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the Company has not used the PRK facility.

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the interest rate for PJP 1, PJP 2, and PJP 3 is 9.50% per annum.

As of June 30, 2022, these loans are secured by escrow account placed in Bank Panin amounting to Rp4,578,733 (December 31, 2021: Rp4,293,793) (Note 4), land and building of La Maison Barito Apartment, Oakwood Suites La Maison and Citywalk Sudirman, Pavillion Apartment, land and building located in Kemang under the name of PT Prima Delta Sejahtera, assignment right of build, operate and transfer arrangement of land and building of hotel located in Bali, receivable of Citywalk Sudirman on fiduciary basis and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.

In addition, while the loan facilities are outstanding, the Company is required to maintain *Debt to Equity Ratio* not to exceed more than 3 (three) times. As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the Company has complied with the required financial ratios.

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI)

On August 25, 2016, the Company obtained credit facilities from Bank BNI in the form of Investment Credit (KI) and Working Capital Credit (KMK), with maximum principal amounting to Rp385,000,000 and Rp10,000,000, respectively. Each of these credit facilities bear interest each of 11.00% per annum. KI is used to finance the development of Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada and KMK is used to strengthen the working capital of Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

**b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (lanjutan)**

Jangka waktu fasilitas KI adalah 108 (seratus delapan) bulan sejak tanggal perjanjian kredit dan jangka waktu fasilitas KMK adalah 12 (dua belas) bulan sejak tanggal perjanjian kredit. Bank BNI melalui surat No. LMC2/2.6/282/R tanggal 9 September 2020 setuju untuk memperpanjang jangka waktu fasilitas KMK menjadi tanggal 6 September 2021 dan perubahan suku bunga tahunan menjadi 9,70% sejak April 2020. Pada tanggal 27 April 2022, Bank BNI melalui surat No. KOM1/4.2/319/R setuju untuk memperpanjang waktu fasilitas KMK menjadi tanggal 6 September 2022.

Pada tanggal 17 Desember 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank BNI berupa Kredit Investasi Refinancing (KI2), dengan jumlah maksimum sebesar Rp320.000.000. Pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun. KI2 digunakan untuk pembiayaan kembali pembangunan untuk Citywalk Gajah Mada. Jangka waktu fasilitas ini adalah 82 (delapan puluh dua) bulan sejak tanggal perjanjian kredit.

Pada tanggal 30 Juni 2020, Perusahaan menerima surat No. LMC2/2.6/186 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank BNI atas:

- Kredit Investasi (KI1) dengan jumlah maksimum sebesar Rp385.000.000 (saldo pinjaman sebesar Rp333.000.000) dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 78 (tujuh puluh delapan) bulan sejak April 2020 dan akan jatuh tempo pada tanggal 6 September 2026 dengan suku bunga 9,70% per tahun dengan ketentuan 5,25% per tahun efektif sejak tanggal penandatanganan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) Restrukturisasi hingga maksimal di bulan Maret 2022 dan 4,45% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan April 2022 sampai dengan Maret 2024. Tarif bunga sejak April 2022 adalah sebesar 9,70% per tahun. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

**b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (continued)**

The facility term of KI is 108 (one hundred and eight) months starting from the date of the credit and the facility term of KMK is 12 (twelve) months starting from the date of the credit agreement. Bank BNI through letter No.LMC2/2.6/282/R dated September 9, 2020 agreed to extend the facility term of KMK to September 6, 2021 and revised annual interest rate of 9.70% starting April 2020. On April 27, 2022, Bank BNI through letter No. KOM1/4.2/319/R agreed to further extend the facility term of KMK to September 6, 2022.

On December 17, 2018, the Company obtained credit facility from Bank BNI in the form of Refinancing Investment Credit (KI2), with maximum principal amounting to Rp320,000,000. This credit facility bears interest each of 11.00% per annum. KI2 is used to refinance the development of Citywalk Gajah Mada. This facility term is 82 (eighty two) months starting from the date of the credit agreement.

On June 30, 2020, the Company received letter No. LMC2/2.6/186 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank BNI for:

- Kredit Investasi (KI1) with maximum principal amounting to Rp385,000,000 (outstanding loan amounting to Rp333,000,000) with the facility term of 78 (seventy eight) months starting from April 2020 and will be due on September 6, 2026 with interest rate of 9.70% per annum with conditions of 5.25% per annum is effective from the date of signing the Approval for Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) to a maximum in March 2022 and 4.45% per annum with deferred payment and will be paid in installments for 24 (twenty four) months from April 2022 to March 2024. The interest rate starting April 2022 is 9.70% per annum. The principal installment payment starts in April 2022 based on the installment schedule.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

**b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (lanjutan)**

- Kredit Investasi (KI2) dengan jumlah maksimum sebesar Rp320.000.000 (saldo pinjaman sebesar Rp304.500.000) dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 79 (tujuh puluh sembilan) bulan sejak April 2020 dan akan jatuh tempo pada tanggal 17 Oktober 2026 dengan suku bunga 9,70% per tahun dengan ketentuan 5,25% per tahun efektif sejak tanggal penandatanganan PPPK Restrukturisasi hingga maksimal di bulan Maret 2022 dan 4,45% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan April 2022 sampai dengan Maret 2024. Tarif bunga sejak April 2022 adalah sebesar 9,70% per tahun. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 24 Juli 2020, Perusahaan menerima surat No. LMC2/2.6/226 perubahan syarat restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank BNI atas suku bunga Kredit Investasi (KI1 & KI2) yaitu 9,70% per tahun dengan ketentuan 2,50% per tahun efektif sejak tanggal 26 April 2020 hingga maksimal di bulan Maret 2022 dan 7,20% per tahun ditangguhkan dan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan April 2022 sampai dengan Maret 2024. Tarif bunga sejak April 2022 adalah sebesar 9,70% per tahun. Untuk KI1 penerapan bunga efektif bersifat *reviewable* oleh Bank setiap 3 (tiga) bulan sekali selama 2 (dua) tahun berdasarkan tingkat hunian hotel.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

**b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (continued)**

- Kredit Investasi (KI2) with maximum principal amounting to Rp320,000,000 (outstanding loan amounting to Rp304,500,000) with the facility term of 79 (seventy nine) months starting from April 2020 and will be due on October 17, 2026 with interest rate 9.70% per annum with conditions of 5.25% per annum is effective from the date of signing the Approval for PPPK to a maximum in March 2022 and 4.45% per annum with deferred payment and will be paid in installments for 24 (twenty four) months from April 2022 to March 2024. The interest rate starting April 2022 is 9.70% per annum. The principal installment starts in April 2022 based on the installment schedule.

On July 24, 2020, the Company received letter No. LMC2/2.6/226 regarding amendment of restructuring terms of credit facilities from Bank BNI on the interest rate of Kredit Investasi (KI1 & KI2) of 9.70% per annum. The interest portion of 2.50% per annum is effective from April 26, 2020 to a maximum in March 2022 and the interest portion of 7.20% per annum is deferred and will be installed for 24 (twenty four) months from April 2022 to March 2024. The interest rate from April 2022 is 9.70% per annum. For KI1 the implementation of effective rate is reviewable by Bank every 3 (three) months for 2 (two) years based on the hotel's occupancy rate.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

**b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (lanjutan)**

Pada tanggal 27 April 2022, Perusahaan menerima surat No. KOM1/4.2/319/R mengenai persetujuan perpanjangan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank BNI atas:

- Kredit Investasi (KI1) dengan jumlah maksimum sebesar Rp333.000.000 dengan jangka waktu fasilitas sampai dengan tanggal 25 September 2026 dengan suku bunga 9,70% per tahun dengan ketentuan 4.00% per tahun efektif sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit re-restrukturisasi hingga maksimal di bulan Maret 2023 dan 5,70% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan bersifat *reviewable*, akan diangsur selama 36 (tiga puluh enam) bulan sejak bulan April 2023 sampai dengan Maret 2026. Tarif bunga sejak tanggal 26 Maret 2023 adalah sebesar 9,70% per tahun. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2023 sesuai dengan jadwal angsuran.
- Kredit Investasi (KI2) dengan jumlah maksimum sebesar Rp304.500.000 dengan jangka waktu fasilitas sampai dengan tanggal 18 Oktober 2026 dengan suku bunga 9,70% per tahun dengan ketentuan 4.00% per tahun efektif sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit re-restrukturisasi hingga maksimal di bulan Maret 2023 dan 5,70% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan bersifat *reviewable*, akan diangsur selama 36 (tiga puluh enam) bulan sejak bulan April 2023 sampai dengan Maret 2026. Tarif bunga sejak tanggal 26 Maret 2023 adalah sebesar 9,70% per tahun. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2023 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, saldo terutang atas fasilitas KI1, KI2, dan KMK adalah masing-masing sebesar Rp333.000.000, Rp304.500.000 dan Rp10.000.000.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, suku bunga yang berlaku untuk KI1 dan KI2 adalah 9,70% per tahun.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

**b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (continued)**

On April 27, 2022, the Company received letter No. KOM1/4.2/319/R regarding approval for the extension of restructuring of credit facilities from Bank BNI for:

- Kredit Investasi (KI1) with maximum principal amounting to Rp333,000,000 with the facility term until September 25, 2026 with interest rate of 9.70% per annum with conditions of 4.00% per annum is effective from the date of signing the re-restructuring loan agreement to a maximum in March 2023 and 5.70% per annum with deferred payment and is reviewable, will be paid in installments for 36 (thirty six) months from April 2023 to March 2026. The interest rate starting March 26, 2023 is 9.70% per annum. The principal installment payment starts in April 2023 based on the installment schedule.
- Kredit Investasi (KI2) with maximum principal amounting to Rp304,500,000 with the facility term until October 18, 2026 with interest rate of 9.70% per annum with conditions of 4.00% per annum is effective from the date of signing the re-restructuring loan agreement to a maximum in March 2023 and 5.70% per annum with deferred payment and is reviewable, will be paid in installments for 36 (thirty six) months from April 2023 to March 2026. The interest rate starting March 26, 2023 is 9.70% per annum. The principal installment payment starts in April 2023 based on the installment schedule.

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the outstanding payable of KI1, KI2, and KMK facility amounted to Rp333,000,000, Rp304,500,000 and Rp10,000,000 each, respectively.

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the interest rates for KI1 and KI2 is 9.70% per annum.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

**b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (lanjutan)**

Pada tanggal 30 Juni 2022, pinjaman-pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (*escrow account*) pada Bank BNI sebesar Rp4.694.643 (31 Desember 2021: Rp2.079.714) (Catatan 4), tanah dan bangunan Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada, pendapatan yang akan datang pada proyek Holiday Inn dan Citywalk Gajah Mada dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

Selama fasilitas pinjaman ini belum dilunasi, Perusahaan harus memelihara beberapa rasio keuangan seperti:

- *Current Ratio exclude current portion of long-term debt* tidak kurang dari 1 (satu) kali.
- Rasio antara total utang terhadap total ekuitas (*Debt to Equity Ratio*) tidak lebih dari 2,7 kali.
- *Debt Service Coverage (DSC)* tidak kurang dari 100%. Rasio DSC diperkenankan kurang dari 100% jika terdapat pembayaran kewajiban pokok dan pelunasan bunga ditangguhkan sesuai dengan jadwal angsuran yang ditetapkan.
- *Loan to value* tidak lebih dari 70% dengan perbandingan total pinjaman di BNI dengan total nilai taksasi KJPP atas agunan.

Pada tanggal 14 Desember 2020 dan 27 April 2022, Bank BNI, sebagaimana masing-masing dalam Surat No. LMC1/3.2/332/R dan Surat No. KOM1/4.2/318/R telah memberikan persetujuan kepada Perusahaan masing-masing untuk menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Tahun 2021 sebesar Rp300.000.000 dan Obligasi Berkelanjutan III Tahun 2022 sebesar Rp400.000.000 dengan catatan bahwa Perusahaan harus menjaga kas tetap positif dan dana di kas harus tersedia sebesar kewajiban bunga dan pokok per triwulanan dan dilakukan monitoring terhadap ketersediaan dana per triwulanan berdasarkan laporan keuangan triwulanan. Sesuai dengan surat persetujuan tersebut, Perusahaan masih memenuhi persyaratan yang disyaratkan oleh Kreditor.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

**b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (continued)**

As of June 30, 2022, these loan facilities are secured by escrow accounts placed in Bank BNI amounting to Rp4,694,643 (December 31, 2021: Rp2,079,714) (Note 4), land and building of Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada, future revenue from the Holiday Inn and Citywalk Gajah Mada projects and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.

While the loan facilities are outstanding, the Company is required to maintain certain financial ratios, such as:

- *Current Ratio exclude current portion of long-term debt* not less than 1 (one) time.
- *Debt to Equity Ratio* not to exceed more than 2.7 times.
- *Debt Service Coverage (DSC)* not less than 100%. The DSC Ratio is allowed to be less than 100% if there are principal and deferred interest payments in accordance with the stipulated installment schedule.
- *Loan to value* to be not more than 70% with a comparison of the total loan at BNI with the total KJPP estimated value of collateral.

On December 14, 2020 and April 27, 2022, Bank BNI, as stated in Letter No. LMC1/3.2/332/R and Letter No. KOM1/4.2/318/R, respectively, has given an approval to the Company to issue Continuous Bonds II Year 2021 amounting to Rp300,000,000 and Continuous Bonds III Year 2022 amounting to Rp400,000,000 with condition that the Company have to maintain positive cash and funds in cash have to be sufficient for interest and principal obligation per quarter and performs monitoring sufficiency of funds per quarter based on quarterly financial statements. In accordance with the approval letter, the Company still meets the requirements as required by the Creditors.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

- b. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria)

Perusahaan

Pada tanggal 29 November 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit berupa DLKK 1 dari Bank Victoria, dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk pembiayaan modal kerja Perusahaan. Fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan 3 Maret 2023. Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp100.000.000.

Pada tanggal 29 November 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit baru berupa DLKK 2 dari Bank Victoria, dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk penyelesaian proyek Holiday Inn & Suites Gajah Mada. Fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan 3 Maret 2023. Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp100.000.000.

Pada tanggal 20 Juni 2019, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit baru berupa FLKK dari Bank Victoria, dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk pembiayaan sewa jangka panjang Gedung Plaza Agro. Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, saldo terutang atas fasilitas ini adalah masing-masing sebesar Rp96.670.000 dan Rp96.970.000.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

- b. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria)

The Company

On November 29, 2018, the Company obtained DLKK 1 credit facility from Bank Victoria, with maximum principal amount of Rp100,000,000. This credit facility bears interest at 11.00% per annum with a term of 12 (twelve) months from the agreement date. This facility is used to finance the Company's working capital. This facility has been extended until March 3, 2023. As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the outstanding payable of this facility amounted to Rp100,000,000, each.

On November 29, 2018, the Company obtained a new DLKK 2 credit facility from Bank Victoria, with maximum principal amount of Rp100,000,000. This credit facility bears interest at 11.00% per annum with a term of 12 (twelve) months from the agreement date. This facility is used to finance the Holiday Inn & Suites Gajah Mada project. This facility has been extended until March 3, 2023. As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the outstanding payable of this facility amounted to Rp100,000,000, each.

On June 20, 2019, the Company obtained a new FLKK credit facility from Bank Victoria, with maximum principal amount of Rp100,000,000. This credit facility bears interest at 11.00% per annum with a term of 60 (sixty) months from the agreement date. This facility is used to finance the long-term lease of Plaza Agro building. As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the outstanding payable of this facility amounted to Rp96,670,000 and Rp96,970,000, respectively.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Pada tanggal 29 Mei 2020, Perusahaan menerima surat No. 311/SPK/CBG-VIC/V/20 persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria atas:

- Fasilitas DLKK 1 dan DLKK 2 dengan jumlah maksimum masing-masing Rp100.000.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 12 (dua belas) bulan sejak 3 Maret 2020 dan akan jatuh tempo pada tanggal 3 Maret 2021 dengan suku bunga 11,00% per tahun. Pembayaran bunga terhitung sejak Mei 2020 dengan ketentuan 5,00% per tahun efektif dan 6,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan Mei 2020 sampai dengan Juni 2020, 6,00% per tahun efektif dan 5,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan Juli 2020 sampai dengan Agustus 2020, 8,00% per tahun efektif dan 3,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2020 sampai dengan Desember 2020 dan suku bunga sejak Januari 2021 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,00% per tahun dan bunga ditangguhkan dibayarkan pada saat fasilitas kredit jatuh tempo.
- Fasilitas FLKK dengan jumlah maksimum sebesar Rp96.970.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 60 (enam puluh) bulan sejak 28 Juni 2019 dan akan jatuh tempo pada tanggal 28 Juni 2024 dengan suku bunga 11,00% per tahun dengan ketentuan 5,00% per tahun efektif dan 6,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan Mei 2020 sampai dengan Juni 2020, 6,00% per tahun efektif dan 5,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan Juli 2020 sampai dengan Agustus 2020, 8,00% per tahun efektif dan 3,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2020 sampai dengan Desember 2020 dan suku bunga sejak Januari 2021 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,00% per tahun. Bunga yang ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan Mei 2021 sampai dengan April 2022. Angsuran pokok akan dibayarkan mulai dari November 2020 sampai dengan Juni 2024.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

On May 29, 2020, the Company received letter No. 311/SPK/CBG-VIC/V/20 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Victoria for:

- Facilities of DLKK 1 dan DLKK 2 with maximum principal amounting Rp100,000,000, each, with the facilities term of 12 (twelve) months starting from March 3, 2020 and will be due on March 3, 2021 and with interest rate of 11.00% per annum. Payment of interest starting from May 2020 with the provisions of 5.00% per annum is effective and 6.00% per annum is deferred starting from May 2020 to June 2020, 6.00% per annum is effective and 5.00% per annum is deferred starting from July 2020 to August 2020, 8.00% per annum is effective and 3.00% per annum is deferred starting from September 2020 to December 2020 and the interest rate starting from January 2021 until maturity is 11.00% per annum and the deferred interest will be paid on maturity date.
- FLKK facility with maximum principal amounting to Rp96,970,000 with the facility term of 60 (sixty) months starting from June 28, 2019 and will be due on June 28, 2024 with interest rate of 11.00% per annum with conditions of 5.00% per annum is effective and 6.00% per annum is deferred starting from May 2020 to June 2020, 6.00% per annum is effective and 5.00% per annum is deferred starting from July 2020 to August 2020, 8.00% per annum is effective and 3.00% per annum is deferred starting from September 2020 to December 2020 and the interest rate starting from January 2021 until maturity is 11.00% per annum. The deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months starting from May 2021 to April 2022. The principal installment payment starts in November 2020 until June 2024.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Pada tanggal 20 Oktober 2020, Perusahaan menerima surat No. 440/SPK/CBG-VIC/X/20 perubahan syarat restrukturisasi fasilitas kredit DLKK 1, DLKK 2 dan FLKK dari Bank Victoria atas suku bunga 11,00% per tahun dengan ketentuan 6,00% per tahun efektif dan 5,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2020 sampai dengan Desember 2020, 8,00% per tahun efektif dan 3,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan Januari 2021 sampai dengan Februari 2021. Tarif bunga sejak Maret 2021 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,00% per tahun. Untuk fasilitas kredit DLKK 1 dan DLKK 2 atas bunga ditangguhkan dibayarkan pada saat fasilitas kredit jatuh tempo. Untuk fasilitas kredit FLKK atas bunga ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan Mei 2021 sampai dengan April 2022 dan angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Mei 2021 sampai dengan Juni 2024.

Pada tanggal 1 Maret 2021, Perusahaan menerima surat No.046/SPK/CBG-VIC/III/21 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria atas:

- DLKK 1 dan DLKK 2 dengan jumlah maksimum masing-masing sebesar Rp100.000.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 12 (dua belas) bulan sejak 3 Maret 2021 dan akan jatuh tempo pada tanggal 3 Maret 2022 dengan suku bunga 11,00% per tahun dengan ketentuan 6,00% per tahun efektif sejak Januari 2021 hingga maksimal di bulan Desember 2021 dan 5,00% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan akan dibayarkan pada saat jatuh tempo fasilitas. Tarif bunga sejak Januari 2022 adalah sebesar 11,00% per tahun.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

On October 20, 2020, the Company received letter No. 440/SPK/CBG-VIC/X/20 regarding amendment of restructuring terms of credit facilities of DLKK 1, DLKK 2 and FLKK from Bank Victoria on the interest rate of 11.00% per annum with conditions of 6.00% per annum is effective and 5.00% per annum is deferred starting from September 2020 to December 2020, 8.00% per annum is effective and 3.00% per annum is deferred starting from January 2021 to February 2021. The interest rate from March 2021 until maturity is 11.00% per annum. For DLKK 1 and DLKK 2 credit facilities, the deferred interest will be paid when the credit facility matures. For the FLKK credit facility, the deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months from May 2021 to April 2022 and the principal payments will begin in May 2021 until June 2024.

On March 1, 2021, the Company received letter No.046/SPK/CBG-VIC/III/21 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Victoria for:

- DLKK 1 and DLKK 2 with maximum principal amounting to Rp100,000,000, respectively with the facility term of 12 (twelve) months starting from March 3, 2021 and will be due on March 3, 2022 with interest rate 11.00% per annum with conditions of 6.00% per annum is effective from January 2021 to a maximum in December 2021 and 5.00% per annum with deferred payment and will be paid in maturity of the facility. The interest rate starting January 2022 is 11.00% per annum.



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

- FLKK dengan jumlah maksimum sebesar Rp96.970.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 60 (enam puluh) bulan sejak 28 Juni 2019 dan akan jatuh tempo pada tanggal 28 Juni 2024 dengan suku bunga 11,00% per tahun dengan ketentuan 6,00% per tahun efektif sejak Januari 2021 hingga maksimal di bulan Desember 2021 dan 5,00% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2023. Tarif bunga sejak Januari 2022 adalah sebesar 11,00% per tahun. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Januari 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 15 Maret 2022, Perusahaan menerima surat No.018/SPK/CBG-VIC/III/22 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria atas DLKK 1 dan DLKK 2 dengan jumlah maksimum masing-masing Rp100.000.000 dan FLKK dengan jumlah maksimum sebesar Rp96.970.000.

Fasilitas DLKK 1 dan DLKK 2 akan jatuh tempo pada tanggal 3 Maret 2023 sedangkan fasilitas FLKK akan jatuh tempo pada tanggal 28 Februari 2029 dan pinjaman ini dikenakan bunga 11,00% per tahun. Suku bunga untuk fasilitas DLKK 1, DLKK 2, dan FLKK dibagi menjadi:

- DLKK 1 dan DLKK 2: 11,00% per tahun sejak bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2022 dengan ketentuan 6,50% per tahun efektif dan 4,50% per tahun ditangguhkan.
- FLKK:
  - 6,50% per tahun efektif dan 4,5% ditangguhkan sejak bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2022.
  - 9,00% per tahun efektif dan 2,00% ditangguhkan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Desember 2023.
  - Suku bunga sejak Januari 2024 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,00% per tahun.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

- FLKK with maximum principal amounting to Rp96,970,000 with the facility term of 60 (sixty) months starting from June 28, 2019 and will be due on June 28, 2024 with interest rate 11.00% per annum with conditions of 6.00% per annum is effective from January 2021 to a maximum in December 2021 and 5.00% per annum with deferred payment and will be paid in installments for 24 (twenty four) months from January 2022 to December 2023. The interest rate starting January 2022 is 11.00% per annum. The principal installment payments will begin in January 2022 based on the installment schedule.

On March 15, 2022, the Company received letter No.018/SPK/CBG-VIC/III/22 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Victoria for DLKK 1 and DLKK 2 each with maximum principal amount of Rp100,000,000, respectively and FLKK with maximum amount of Rp96,970,000.

DLKK 1 and DLKK 2 facility will be due on March 3, 2023 whereas FLKK facility will be due on February 28, 2029 and these loans bear interest of 11.00% per annum. Interest rates for DLKK 1, DLKK 2, and FLKK facility are divided into:

- DLKK 1 and DLKK 2: 11.00% per annum starting from January 2022 to December 2022 with conditions of 6.50% per annum is effective and 4.50% per annum is deferred.
- FLKK:
  - 6.50% per annum is effective and 4.50% deferred starting from January 2022 to December 2022.
  - 9.00% per annum is effective and 2.00% deferred starting from January 2023 to December 2023.
  - The interest rate starting from January 2024 until maturity is 11.00% per annum.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Semua bunga DLKK 1 dan DLKK 2 yang ditangguhkan akan diangsur selama 3 (tiga) bulan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Maret 2023 dan sisanya akan diangsur dan dibayarkan penuh dan seketika di akhir periode fasilitas. Sedangkan untuk bunga FLKK yang ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Desember 2023 dan sisanya akan diangsur prorata sejak bulan Januari 2024 sampai dengan Februari 2029. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Januari 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, bunga yang berlaku untuk fasilitas DLKK 1, DLKK 2 dan FLKK masing-masing adalah 11,00% per tahun.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, pinjaman ini dijamin dengan tanah yang terletak di Kampung Bandan (Catatan 13), tanah dan bangunan Kemang Club Villas milik PT Prima Delta Sejahtera, jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto, fidusia atas seluruh tagihan pada Gedung Plaza Agro sebesar Rp60.000.000 dan pengalihan atas hak Perusahaan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan DAPENBUN.

Entitas Anak

Pada tanggal 20 September 2017, PA, entitas anak, mendapatkan fasilitas kredit berupa Pinjaman Berjangkadari Bank Victoria, dengan jumlah maksimum sebesar Rp60.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 12,00% per tahun dengan jangka waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk pembangunan proyek hotel Holiday Inn Express di Matraman. Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp58.850.000 dan Rp59.000.000.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, bunga yang berlaku untuk fasilitas pinjaman berjangka ini adalah 11,00% per tahun.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

All deferred interest of DLKK 1 and DLKK 2 will be paid in installments for 3 (three) months from January 2023 to March 2023 and the remaining will be installed and fully paid at one time at the end of facility period. Whereas, for FLKK the deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months from January 2023 to December 2023 and the remaining will be paid in prorata installments from January 2024 to February 2029. The principal installments will begin to be paid in January 2022 according to the installment schedule.

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the interest rate for DLKK 1, DLKK 2 and FLKK facility is 11.00% per annum, each.

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, this loan is secured by land located at Kampung Bandan (Note 13), land and building of Kemang Club Villas owned by PT Prima Delta Sejahtera, personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto, fiduciary for all bills at the Plaza Agro Building amounting to Rp60,000,000 and transfer of the Company's rights in the Deed of Leasing Agreement with DAPENBUN.

Subsidiary

On September 20, 2017, PA, a subsidiary, obtained Term-loan credit facility from Bank Victoria, with maximum principal amount of Rp60,000,000. This credit facility bears interest of 12.00% per annum with a term of 96 (ninety six) months from the agreement date. This facility is used for the development of Holiday Inn Express hotel project located at Matraman. As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the outstanding payable of this facility amounted to Rp58,850,000 and Rp59,000,000, respectively.

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the interest rate for this term-loan facility is 11.00% per annum.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

Pada tanggal 29 Mei 2020, PA menerima surat No. 312/SPK/CBG-VIC/V/20 perihal restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria dengan jumlah maksimum Rp59.000.000 dengan jangka waktu fasilitas ini selama 60 (enam puluh) bulan sejak 20 Maret 2020 dan akan jatuh tempo pada tanggal 20 September 2025 dengan suku bunga 11,50% per tahun, dengan ketentuan 5,00% per tahun efektif dan 6,50% per tahun ditangguhkan untuk bulan Mei 2020 sampai dengan Juni 2020, 6,00% per tahun efektif dan 5,50% per tahun ditangguhkan untuk bulan Juli 2020 sampai dengan Agustus 2020, dan 8,00% per tahun efektif dan 3,50% per tahun ditangguhkan untuk September 2020 sampai dengan Desember 2020. Tarif bunga sejak Januari 2021 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,50% per tahun. Untuk fasilitas kredit terkait bunga ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan April 2021 dan angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Oktober 2020 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 20 Oktober 2020, PA menerima surat No. 439/SPK/CBG-VIC/X/20 perihal perubahan syarat restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria terkait dengan skema pembayaran bunga menjadi 5,00% per tahun efektif dan 6,50% per tahun ditangguhkan untuk bulan Mei 2020 sampai dengan Juni 2020, 6,00% per tahun efektif dan 5,50% per tahun ditangguhkan untuk bulan Juli 2020 sampai dengan Desember 2020 dan 8,00% per tahun efektif dan 3,50% per tahun ditangguhkan untuk bulan Januari 2021 sampai dengan Maret 2021. Tarif bunga sejak April 2021 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,50% per tahun. Untuk fasilitas kredit terkait bunga ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan Mei 2021 dan angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2021 sesuai dengan jadwal angsuran.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

Subsidiary (continued)

On May 29, 2020, PA received letter No. 312/SPK/CBG-VIC/V/20 regarding restructuring terms of credit facilities from Bank Victoria on maximum principal amounting Rp59,000,000 with the facility term of 60 (sixty) months starting from March 20, 2020 and will be due on September 20, 2025 with interest rate 11.50% per annum, with conditions of 5.00% per annum is effective and 6.50% per annum is deferred for May 2020 until June 2020, 6.00% per annum is effective and 5.50% per annum is deferred for July 2020 until August 2020, and 8.00% per annum is effective and 3.50% per annum is deferred from September 2020 until December 2020. Interest rates starting January 2021 up until its maturity date is 11.50% per annum. For this credit facility, the deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months starting April 2021 and the principal installment payments will begin in October 2020 based on the installment schedule.

On October 20, 2020, PA received letter No. 439/SPK/CBG-VIC/X/20 regarding amendments of restructuring terms of credit facilities from Bank Victoria related to the interest payment scheme to be 5.00% per annum is effective and 6.50% per annum is deferred for May 2020 until June 2020, 6.00% per annum is effective and 5.50% per annum is deferred for July 2020 until December 2020, and 8.00% per annum is effective and 3.50% per annum is deferred for January 2021 until March 2021. Interest rates starting April 2021 up until its maturity date is 11.50% per annum. For this credit facility, the deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months starting May 2021 and the principal payments will begin in April 2021 based on the installment schedule.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

Pada tanggal 1 Maret 2021, PA menerima surat No. 047/SPK/CBG-VIC/III/21 perihal perubahan syarat restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria terkait dengan skema pembayaran bunga menjadi 6,00% per tahun efektif sejak Januari 2021 hingga maksimal di bulan Desember 2021 dan 5,50% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2023. Tarif bunga sejak Januari 2022 adalah sebesar 11,50% per tahun. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Januari 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 15 Maret 2022, Perusahaan menerima surat No.019/SPK/CBG-VIC/III/2022 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria sebesar Rp59.000.000.

Fasilitas kredit akan jatuh tempo pada tanggal 20 Mei 2029 dan pinjaman ini dikenakan bunga 11,00% per tahun. Suku bunga untuk fasilitas kredit dibagi menjadi:

1. 6,50% per tahun efektif dan 4,5% ditangguhkan sejak bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2022.
2. 9,00% per tahun efektif dan 2,00% ditangguhkan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Desember 2023.
3. Suku bunga sejak Januari 2024 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,00% per tahun.

Semua bunga yang ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Desember 2023 dan sisanya akan diangsur prorata sejak bulan Januari 2024 sampai dengan Mei 2029. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Januari 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, pinjaman ini dijamin dengan hak bangun, kelola dan alih atas proyek Holiday Inn Express, jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto dan jaminan perusahaan dari Perusahaan.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

Subsidiary (continued)

On March 1, 2021, PA received letter No. 047/SPK/CBG-VIC/III/21 regarding amendments of restructuring terms of credit facilities from Bank Victoria related to the interest payment scheme to be 6.00% per annum is effective from January 2021 to a maximum in December 2021 and 5.50% per annum with deferred payment and will be paid in installments for 24 (twenty four) months from January 2022 to December 2023. The interest rate starting January 2022 is 11.50% per annum. The principal payments will begin in January 2022 based on the installment schedule.

On March 15, 2022, the Company received letter No.019/SPK/CBG-VIC/III/2022 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Victoria amounting to Rp59,000,000.

Credit facility will be due on May 20, 2029 and this loan bear interest of 11.00% per annum. Interest rates for this facility are divided into:

1. 6.50% per annum is effective and 4.50% deferred starting from January 2022 to December 2022.
2. 9.00% per annum is effective and 2.00% deferred starting from January 2023 to December 2023.
3. The interest rate starting from January 2024 until maturity is 11.00% per annum.

All deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months from January 2023 to December 2023 and the remaining will be paid in prorata installments from January 2024 to May 2029. The principal payments will begin in January 2022 based on the installment schedule.

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, this loan is secured by build, operate and transfer right of Holiday Inn Express project, personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto and corporate guarantee from the Company.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

**d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri)**

Pada tanggal 23 Juli 2019, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank Mandiri berupa Fasilitas Term Loan, dengan jumlah maksimum sebesar Rp1.000.000.000. Pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 10,25% per tahun untuk tiga bulan pertama dan selanjutnya akan menjadi 10,50% per tahun. Fasilitas Term Loan digunakan untuk tambahan arus kas dalam rangka pengembangan usaha Perusahaan. Fasilitas ini akan dibayar dengan cicilan bulanan selama 120 (seratus dua puluh) bulan. Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, saldo terutang atas Fasilitas Term Loan masing-masing sebesar Rp953.800.000 dan Rp958.800.000.

Pada tanggal 24 Agustus 2020, Perusahaan menerima surat No.CMB.CM6/CPH.3426/SPPK/2020 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Mandiri atas fasilitas Term Loan dengan jumlah maksimum sebesar Rp968.000.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 112 (seratus dua belas) bulan sejak 28 Mei 2020 dan akan jatuh tempo pada tanggal 29 Juli 2029 dengan suku bunga 9,25% per tahun dengan ketentuan 3,50% per tahun efektif sejak tanggal 23 Agustus 2020 hingga 23 Mei 2022 dan 5,75% per tahun ditangguhkan dan pembayarannya akan diangsur selama 48 (empat puluh delapan) bulan sejak tanggal 23 Juni 2022 sampai dengan 23 Mei 2026. Tarif bunga sejak tanggal 23 Juni 2022 adalah sebesar 9,25% per tahun.

Pada tanggal 20 Juni 2022, Perusahaan menerima surat No. CMB.CM6/CPH.3645/SPPK/2022 mengenai surat persetujuan penawaran pemberian kredit atas fasilitas Term Loan dari Bank Mandiri dengan jumlah maksimum sebesar Rp953.800.000.

Fasilitas kredit akan jatuh tempo pada tanggal 28 Juli 2029 dengan suku bunga 9,70% per tahun dengan ketentuan 4,00% per tahun efektif sejak Juni 2022 hingga Maret 2023 dan 5,70% per tahun ditangguhkan. Tarif bunga sejak tanggal April 2023 adalah sebesar 9,70% per tahun efektif.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

**d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri)**

On July 23, 2019, the Company obtained credit facility from Bank BNI in the form of Term Loan Facility, with maximum principal amounting to Rp1,000,000,000. These credit facilities bear interest at 10.25% per annum for the first three months and subsequently will be 10.50% per annum. Term Loan Facility will be used as additional cash flow in the context of the business development of the Company. This facility will be paid in monthly installments for 120 (one hundred and twenty) months. As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the outstanding loan of Term Loan Facility amounted to Rp953,800,000 and Rp958,800,000, respectively.

On August 24, 2020, the Company received letter No. CMB.CM6/CPH.3426/SPPK/2020 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Mandiri for Term Loan facility with maximum principal amounting Rp968,000,000 with the facility term of 112 (one hundred and twelve) months starting from May 28, 2020 and will be due on July 29, 2029 with interest rate 9.25% per annum with conditions of 3.50% per annum is effective from August 23, 2020 to May 23, 2022 and 5.75% per annum is deferred and will be paid in installments for 48 (forty eight) months starting from June 23, 2022 to May 23, 2026. The interest rate from June 23, 2022 is 9.25% per annum.

On June 20, 2022, the Company received letter No. CMB.CM6/CPH.3645/SPPK/2022 regarding credit offer approval letter of Term Loan facilities from Bank Mandiri with maximum principal amounting Rp953,800,000.

Credit facility will be due on July 28, 2029 with interest rate 9.70% per annum with conditions of 4.00% per annum is effective from June 2022 to March 2023 and 5.70% per annum is deferred. The interest rate from April 2023 is 9.70% per annum is effective.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

**d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri)  
(lanjutan)**

Semua bunga yang ditangguhkan akan diangsur selama 48 (empat puluh delapan) bulan sejak bulan April 2023 sampai dengan Maret 2027. Angsuran pokok akan dilakukan secara bulanan sesuai dengan jadwal angsuran yang telah ditetapkan.

Pada tanggal 30 Juni 2022, pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (*escrow account*) pada Bank Mandiri sebesar Rp12.014.596 (31 Desember 2021: Rp8.257.407) (Catatan 4), tanah dan bangunan Chase Plaza, proyek Icon Tower dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

Selama fasilitas pinjaman ini belum dilunasi, Perusahaan harus memelihara beberapa rasio keuangan, seperti:

- *Leverage ratio* tidak lebih dari 300%.
- *Debt Service Coverage* tidak kurang dari 110%, jika rasio kurang dari 110% maka kas Perusahaan harus terjaga positif.
- Kas Perusahaan minimum harus dapat memenuhi 1 kali angsuran pokok dan 1 kali kewajiban bunga.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, Perusahaan telah memenuhi seluruh rasio keuangan yang disyaratkan.

**e. PT Bank MNC Internasional Tbk. (Bank MNC)**

Pada tanggal 9 Februari 2022, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank MNC berupa Pinjaman Transaksi Khusus (PTK), dengan jumlah maksimum sebesar Rp250.000.000. Pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 12,50% per tahun. Fasilitas PTK digunakan untuk modal kerja dan pelunasan Obligasi Berkelanjutan II Tahap I Tahun 2021. Jangka waktu fasilitas ini adalah 7 bulan setelah penandatanganan akad kredit dan dapat diperpanjang sampai dengan 12 bulan dengan syarat. Pada tanggal 30 Juni 2022, saldo terutang atas Fasilitas PTK adalah sebesar Rp250.000.000.

Pada tanggal 30 Juni 2022, pinjaman ini dijamin dengan tanah di Kemang Timur milik PT Prima Delta Sejahtera, tanah di Tanjung Api-api milik PT Mitra Terminal Transportasi dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

**d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri)  
(continued)**

*All deferred interest will be paid in installments for 48 (forty eight) months from April 2023 to March 2027. The principal payments will be paid on monthly basis based on the installment schedule.*

*As of June 30, 2022, this loan facility is secured by escrow accounts placed in Bank Mandiri amounting to Rp12,014,596 (December 31, 2021: Rp8,257,407) (Note 4), land and building of Chase Plaza, Icon Tower project and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.*

*While the loan facilities are outstanding, the Company is required to maintain certain financial ratios, such as:*

- *Leverage Ratio not to exceed more than 300%.*
- *Debt Service Coverage not less than 110%, if the ratio less than 110% then the Company's cash must be kept positive.*
- *The Company's cash minimum must be cover 1 principal installment and 1 interest obligation.*

*As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the Company has complied with all required financial ratios.*

**e. PT Bank MNC Internasional Tbk. (Bank MNC)**

*On February 9, 2022, the Company obtained credit facility from Bank MNC in the form of Special Transaction Loan (PTK), with maximum principal amounting to Rp250,000,000. This credit facility bears interest at 12.50% per annum. PTK Facility will be used as working capital and repayment of Continuous Bonds II Phase I Year 2021. The facility term is 7 months after the signing of the credit agreement and can be extended up to 12 months with condition. As of June 30, 2022, the outstanding loan of PTK Facility amounted to Rp250,000,000.*

*As of June 30, 2022, this loan is secured by land at Kemang Timur owned by PT Prima Delta Sejahtera, land at Tanjung Api-api owned by PT Mitra terminal Transportasi and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**16. UTANG OBLIGASI, NETO**

Utang obligasi, neto terdiri dari:

|                                                                         | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Nilai nominal</b>                                                    |                                |                                        |
| Obligasi Berkelanjutan II<br>Duta Anggada Realty<br>Tahap I Tahun 2021  | -                              | 204.325.000                            |
| Obligasi Berkelanjutan II<br>Duta Anggada Realty<br>Tahap II Tahun 2021 | 92.000.000                     | 92.000.000                             |
| <b>Total nilai nominal</b>                                              | <b>92.000.000</b>              | <b>296.325.000</b>                     |
| Dikurangi beban emisi ditangguhkan<br>obligasi ditangguhkan, neto       | (259.446)                      | (1.484.411)                            |
| <b>Utang obligasi, neto</b>                                             | <b>91.740.554</b>              | <b>294.840.589</b>                     |

Rincian beban emisi ditangguhkan dan akumulasi  
amortisasi terkait di atas adalah sebagai berikut:

|                                                                         | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| Obligasi Berkelanjutan II<br>Duta Anggada Realty<br>Tahap I tahun 2021  | 5.026.272                      | 5.026.272                              |
| Obligasi Berkelanjutan II<br>Duta Anggada Realty<br>Tahap II tahun 2021 | 1.610.717                      | 1.610.717                              |
| <b>Total</b>                                                            | <b>6.636.989</b>               | <b>6.636.989</b>                       |
| Dikurangi akumulasi amortisasi<br>beban emisi ditangguhkan              | 6.377.543                      | 5.152.578                              |
| <b>Neto</b>                                                             | <b>259.446</b>                 | <b>1.484.411</b>                       |

Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty  
Tahap I Tahun 2021 ("Obligasi Berkelanjutan II  
Tahap I")

Pada tanggal 9 Februari 2021, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan II Tahap I") dengan nilai nominal sebesar Rp204.325.000 dan tingkat suku bunga sebesar 11,50% selama 370 hari, yang ditawarkan pada nilai nominal. Obligasi ini dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 10 Februari 2021. Perusahaan dapat membeli kembali Obligasi Berkelanjutan II Tahap I setiap saat setelah satu tahun dari tanggal penjatahan.

**16. BONDS PAYABLE, NET**

Bonds payable, net consist of:

|                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|
| <b>Nominal value</b>                                             |
| Duta Anggada Realty<br>Continuous Bonds II<br>Phase I Year 2021  |
| Duta Anggada Realty<br>Continuous Bonds II<br>Phase II Year 2021 |
| <b>Total nominal value</b>                                       |
| Less deferred issuance cost, net                                 |
| <b>Bonds payable, net</b>                                        |

The details of the above deferred issuance cost and the  
the related accumulated amortization are as follows:

|                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|
| Duta Anggada Realty<br>Continuous Bonds II<br>Phase I Year 2021  |
| Duta Anggada Realty<br>Continuous Bonds II<br>Phase II Year 2021 |
| <b>Total</b>                                                     |
| Less accumulated amortization<br>deferred issuance costs         |
| <b>Net</b>                                                       |

Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year  
2021 ("Continuous Bonds II Phase I")

On February 9, 2021, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year 2021 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds II Phase I") with nominal value of Rp204,325,000 and interest rate of 11.50% for 370 days, which were offered at nominal value. This bonds were listed on the Indonesia Stock Exchange on February 10, 2021. The Company can buy back the Continuous Bonds II Phase I at anytime after one year from the date of allotment.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**16. UTANG OBLIGASI, NETO (lanjutan)**

Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty  
Tahap I Tahun 2021 ("Obligasi Berkelanjutan II  
Tahap I") (lanjutan)

Bunga Obligasi Berkelanjutan II Tahap I dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. Bunga pertama dibayarkan tanggal 9 Mei 2021 dan tanggal terakhir pembayaran bunga, sekaligus tanggal jatuh tempo, adalah pada tanggal 19 Februari 2022.

Obligasi Berkelanjutan II Tahap I ini dijamin dengan aset tetap berupa tanah dan bangunan berikut sarana pelengkap lainnya yang melekat daripadanya yang dimiliki oleh PT Prima Delta Sejahtera dan PT Mitra Terminal Transportasi, yang merupakan afiliasi dari Perusahaan, yang keseluruhan nilainya minimal sebesar 140% (seratus empat puluh persen) dari pokok Obligasi.

Penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Tahap I dilakukan sesuai dengan Akta Perjanjian Perwaliamanatan, Perubahan I, Perubahan II dan Perubahan III Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021 No. 12, No. 2, No. 12 dan No. 3 masing-masing pada tanggal 20 November 2020, 6 Januari 2021, 26 Januari 2021 dan 5 Februari 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Fathiah Helmi, S.H. Waliamanat obligasi adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Sebagaimana dijelaskan dalam prospektus penawaran obligasi, seluruh dana perolehan neto dari penawaran Obligasi Berkelanjutan II Tahap I akan digunakan untuk modal kerja Perusahaan.

Sebelum dilunasinya semua pokok dan bunga Obligasi Berkelanjutan II Tahap I serta pengeluaran lain yang menjadi tanggung jawab Perusahaan sehubungan dengan penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Tahap I, maka Perusahaan tanpa persetujuan tertulis dari waliamanat tidak diperkenankan melakukan tindakan-tindakan sebagaimana yang dijelaskan pada perjanjian perwaliamanatan, selain itu, rasio jumlah pinjaman terhadap ekuitas tidak melebihi 3 : 1. Pada tanggal 31 Desember 2021, Perusahaan telah memenuhi seluruh pembatasan yang diwajibkan dalam perjanjian perwaliamanatan tersebut.

Perusahaan telah melunasi Obligasi Berkelanjutan II Tahap I pada tanggal 21 Februari 2022.

**16. BONDS PAYABLE, NET (continued)**

Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year  
2021 ("Continuous Bonds II Phase I") (continued)

The interests for Continuous Bonds II Phase I are paid on quarterly basis based on the interest payment date. The first payment of interest is on May 9, 2021 and the last date of interest payment date, which is also the maturity date, is on February 19, 2022.

Continuous Bonds II Phase I were secured by fixed assets in the form of land and buildings along with other complementary facilities attached thereof owned by PT Prima Delta Sejahtera and PT Mitra Terminal Transportasi, which are affiliates of the Company, whose overall value is at least 140% (one hundred and forty percent) of the principal of the Bonds.

The issuance of Continuous Bonds II Phase I was covered in the Deed of the Trusteeship Agreement, First Amendment, Second Amendment and Third Amendment of Trusteeship Agreement of Duta Anggada Realty Continuous Bond II Phase I Year 2021 No. 12, No. 2, No. 12 and No. 3 dated November 20, 2020, January 6, 2021, January 26, 2021 and February 5, 2021 each, respectively, of Notary Fathiah Helmi, S.H. The bond trustee is PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

As stated in the prospectus of the bonds offering, all of the net proceeds of the offering Continuous Bonds II Phase I shall be used for working capital of the Company.

Prior to the repayment of the principal and interest of Continuous Bonds II Phase I and other charges which are the responsibility of the Company in connection with the issuance of the Continuous Bonds II Phase I, the Company without the written consent of the trustee is not allowed to take actions as stated in the trusteeship agreement, in addition, the total borrowings to equity ratio should not exceed 3 : 1. As of December 31, 2021, the Company has complied with the restrictions set out in the trusteeship agreements.

The Company has settled the Continuous Bonds II Phase I on February 21, 2022.



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**16. UTANG OBLIGASI, NETO (lanjutan)**

Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty  
Tahap II Tahun 2021 ("Obligasi Berkelanjutan II  
Tahap II")

Pada tanggal 22 September 2021, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan II Tahap II") dengan nilai nominal sebesar Rp92.000.000 dan tingkat suku bunga sebesar 11,50% selama 370 hari, yang ditawarkan pada nilai nominal. Obligasi ini dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 22 September 2021.

Bunga Obligasi Berkelanjutan II Tahap II dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. Bunga pertama dibayarkan tanggal 22 Desember 2021 dan tanggal terakhir pembayaran bunga, sekaligus tanggal jatuh tempo, adalah pada tanggal 1 Oktober 2022.

Obligasi Berkelanjutan II Tahap II ini dijamin dengan aset tetap berupa tanah berikut sarana pelengkap lainnya yang melekat daripadanya yang dimiliki oleh PT Pyramid Realty Indonesia, yang merupakan afiliasi dari Perusahaan, yang keseluruhan nilainya minimal sebesar 120% (seratus dua puluh persen) dari pokok Obligasi.

Penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Tahap II dilakukan sesuai dengan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 No. 100 tanggal 16 Juli 2021, sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 No. 20 tanggal 2 September 2021 dan Akta Adendum II Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 No. 118 tanggal 14 September 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta. Wali amanat obligasi adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

**16. BONDS PAYABLE, NET (continued)**

Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year  
2021 ("Continuous Bonds II Phase II")

On September 22, 2021, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds II Phase II") with nominal value of Rp92,000,000 and interest rate of 11.50% for 370 days, which were offered at nominal value. These bonds were listed on the Indonesia Stock Exchange on September 22, 2021.

The interests for Continuous Bonds II Phase II are paid on a quarterly basis based on the interest payment date. The first payment of interest is on December 22, 2021 and the last date of interest payment date, which is also the maturity date, is on October 1, 2022.

Continuous Bonds II Phase II were secured by fixed assets in the form of land along with other complementary facilities attached thereof owned by PT Pyramid Realty Indonesia, which are affiliates of the Company, whose overall value is at least 120% (one hundred and twenty percent) of the principal of the Bonds.

The issuance of Continuous Bonds II Phase II was covered by Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 Deed of Trusteeship Agreement No. 100 dated July 16, 2021 as amended by Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 First Amendment Deed of Trusteeship Agreement No. 20 dated September 2, 2021 and Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 Second Amendment Deed of Trusteeship Agreement No. 118 dated September 14, 2021, which all are covered by Christina Dwi Utami, S.H., M. Hum., M.Kn., Notary in Jakarta. The bonds trustee is PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**16. UTANG OBLIGASI, NETO (lanjutan)**

Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty  
Tahap II Tahun 2021 ("Obligasi Berkelanjutan II  
Tahap II") (lanjutan)

Berdasarkan hasil pemeringkatan atas surat utang jangka panjang sesuai dengan Surat No. RC-123/KRI-DIR/XI/2020 tanggal 16 November 2020 dari PT Kredit Rating Indonesia ("KRI"), biro pemeringkat efek independen, Obligasi Berkelanjutan II tahap I tersebut mendapat peringkat "irBBB+" (Triple B Plus) yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Desember 2021. Sesuai dengan Surat No. RC-007/KRI-DIR/XI/2021, Perusahaan mendapat peringkat yang sama yang berlaku sampai dengan tanggal 1 November 2022.

Sebelum dilunasinya semua pokok dan bunga Obligasi Berkelanjutan II Tahap II serta pengeluaran lain yang menjadi tanggung jawab Perusahaan sehubungan dengan penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Tahap II, maka Perusahaan tanpa persetujuan tertulis dari waliamanat tidak diperkenankan melakukan tindakan-tindakan sebagaimana yang dijelaskan pada perjanjian perwaliamanatan, selain itu, rasio jumlah pinjaman terhadap ekuitas tidak melebihi 3 : 1. Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, Perusahaan telah memenuhi seluruh pembatasan yang diwajibkan dalam perjanjian perwaliamanatan tersebut.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, beban bunga obligasi yang terutang adalah masing-masing sebesar Rp293.889 dan Rp3.978.425 disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Akrua" pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 18). Beban keuangan termasuk amortisasi beban emisi obligasi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022 dan 2021 adalah sebesar Rp9.357.477 dan Rp11.379.983 disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Keuangan" pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian (Catatan 29).

**16. BONDS PAYABLE, NET (continued)**

Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year  
2021 ("Continuous Bonds II Phase II") (continued)

Based on the credit rating result on long-term debentures in accordance with Letter No. RC-123/KRI-DIR/XI/2020 dated November 16, 2020 issued by PT Kredit Rating Indonesia ("KRI"), an independent credit rating agency, these Continuous Bonds II Phase I were rated "irBBB+" (Triple B Plus) which is valid up to December 1, 2021. Based on the letter No. RC-007/KRI-DIR/XI/2021, the Company has received the same rating which is valid up to November 1, 2022.

Prior to the repayment of the principal and interest of Continuous Bonds II Phase II and other charges which are the responsibility of the Company in connection with the issuance of the Continuous Bonds II Phase II, the Company without the written consent of the trustee is not allowed to take actions as stated in the trusteeship agreement, in addition, the total borrowings to equity ratio should no exceed 3 : 1. As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the Company has complied with the restrictions set out in the trusteeship agreements.

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the accrued bonds interest amounted to Rp293,889 and Rp3,978,425, is presented as part of "Accrued Expenses" in the consolidated statement of financial position (Note 18). The related financing cost including the amortization of bonds issuance cost for the six-month periods ended June 30, 2022 and 2021 amounted to Rp9,357,477 and Rp11,379,983 is presented as part of "Finance Expenses" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss (Note 29).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**17. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA**

Kelompok Usaha menerima pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diterima di muka, uang muka penjualan unit strata dan lain-lain yang disajikan sebagai "Pendapatan Diterima di Muka", dengan rincian sebagai berikut:

|                                          | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| Pendapatan diterima di muka atas:        |                                |                                        |
| Sewa dan jasa pemeliharaan               | 41.834.552                     | 38.174.641                             |
| Penjualan unit strata                    | 8.000.000                      | 8.000.000                              |
| <b>Total pendapatan diterima di muka</b> | <b>49.834.552</b>              | <b>46.174.641</b>                      |
| Dikurangi bagian jangka pendek           | 46.460.801                     | 44.950.744                             |
| <b>Bagian jangka panjang</b>             | <b>3.373.751</b>               | <b>1.223.897</b>                       |

Estimasi realisasi pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diterima di muka adalah sebagai berikut:

|                                                                     | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| Dalam 1 tahun                                                       | 38.460.801                     | 36.950.744                             |
| 2-5 tahun                                                           | 3.373.751                      | 1.223.897                              |
| <b>Total pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diterima di muka</b> | <b>41.834.552</b>              | <b>38.174.641</b>                      |

Unearned income of:  
Rent and service income  
Strata title units sold

**Total unearned income**

Less current portion

**Long-term portion**

**17. UNEARNED INCOME**

The Group received unearned rent and service income, advances from strata title units sold and others which were presented as "Unearned Income", with details as follows:

The estimation of unearned rent and service income realization is as follows:

In 1 year  
2-5 years

**Total unearned rent and service income**

**18. BEBAN AKRUAL**

Akun ini terdiri dari akrual untuk:

|                                    | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| <u>Pihak ketiga</u>                |                                |                                        |
| Pajak dan perijinan                | 37.647.309                     | 28.387.239                             |
| Bunga pinjaman                     | 16.393.441                     | 9.540.147                              |
| Cadangan properti hotel            | 9.911.645                      | 8.311.662                              |
| Listrik, air dan telepon           | 3.720.863                      | 3.256.030                              |
| Jasa tenaga ahli                   | 1.899.070                      | 1.992.567                              |
| Bunga obligasi (Catatan 16)        | 293.889                        | 3.978.425                              |
| Lain-lain                          | 32.216.345                     | 27.579.713                             |
| Sub total                          | 102.082.562                    | 83.045.783                             |
| <u>Pihak berelasi (Catatan 31)</u> |                                |                                        |
| Jasa pelayanan gedung              | 1.293.915                      | 2.645.651                              |
| <b>Total beban akrual</b>          | <b>103.376.477</b>             | <b>85.691.434</b>                      |

Beban akrual lain-lain terutama terdiri dari beban akrual atas *service charge* hotel, komisi agen perjalanan sehubungan dengan transaksi hotel, asuransi, jasa keamanan, jasa kebersihan dan lain-lain.

**18. ACCRUED EXPENSES**

This account consists of accruals for:

Third parties  
Taxes and licenses  
Loan interest  
Hotel property reserve  
Electricity, water and telephone  
Professional fees  
Bonds interest (Note 16)  
Others

Sub total  
Related party (Note 31)  
Building service fee

**Total accrued expenses**

Others accrued expense, mainly consist of accrual expenses for hotel service charge, travel agent commissions in connection with hotel transactions, insurance, security service, cleaning service and others.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**18. BEBAN AKRUAL (lanjutan)**

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, selain akrual atas bunga pinjaman pada tabel di atas, Kelompok Usaha juga memiliki beban bunga pinjaman yang ditangguhkan atas utang bank masing-masing sebesar Rp419.967.189 dan Rp333.916.845 yang akan jatuh tempo dalam satu sampai dengan lima tahun (Catatan 15).

**18. ACCRUED EXPENSES (continued)**

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, in addition to the accrual of loan interest on the table above, the Group also has deferred loan interest expense on bank loans amounting to Rp419,967,189 and Rp333,916,845, respectively which matures in one to five years (Note 15).

**19. PERPAJAKAN**

a. Utang pajak:

|                          | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|--------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| Pajak penghasilan:       |                                |                                        |
| Pasal 21                 | 169.841                        | 2.424.322                              |
| Pasal 23/26 dan 4(2)     | 11.438.557                     | 11.458.874                             |
| Pajak final              | 12.092.833                     | 14.799.828                             |
| Pajak pertambahan nilai  | 36.590.704                     | 30.876.690                             |
| Pajak pembangunan        | 1.023.375                      | 874.733                                |
| <b>Total utang pajak</b> | <b>61.315.310</b>              | <b>60.434.447</b>                      |

Income tax:  
Article 21  
Article 23/26 and 4(2)  
Final tax  
Value added tax  
Development tax  
**Total taxes payable**

b. Beban pajak final:

|                                | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |                   |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                | 2022                                                                                                       | 2021              |
| Beban pajak final              |                                                                                                            |                   |
| Perusahaan                     | 10.222.955                                                                                                 | 10.770.737        |
| Entitas anak                   | -                                                                                                          | -                 |
| <b>Total beban pajak final</b> | <b>10.222.955</b>                                                                                          | <b>10.770.737</b> |

Final tax expense  
Company  
Subsidiaries  
**Total final tax expense**

Rincian beban pajak final adalah sebagai berikut:

The details of final tax expense are as follows:

|                                | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |                   |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                | 2022                                                                                                       | 2021              |
| Persewaan dan jasa             | 10.222.955                                                                                                 | 10.716.993        |
| Penjualan unit strata          | -                                                                                                          | 53.744            |
| <b>Total beban pajak final</b> | <b>10.222.955</b>                                                                                          | <b>10.770.737</b> |

Rental and services  
Strata title units sold  
**Total final tax expense**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**19. PERPAJAKAN (lanjutan)**

c. Manfaat pajak penghasilan, neto:

Pada tanggal 31 Maret 2020, Presiden Republik Indonesia menandatangani Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) No.1 Tahun 2020 tentang "Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) dan/atau Dalam Rangka Menghadapi Ancaman yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan", yang mengatur penyesuaian tarif PPh badan sebagai berikut:

- a. 22% untuk tahun pajak 2020 dan 2021,
- b. 20% untuk tahun pajak 2022, dan
- c. Perusahaan Terbuka dalam negeri dengan jumlah keseluruhan saham yang disetor diperdagangkan pada bursa efek di Indonesia paling sedikit 40% dan memenuhi persyaratan tertentu sesuai dengan peraturan pemerintah, dapat memperoleh tarif sebesar 3% lebih rendah dari tarif pada butir a dan b di atas.

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Presiden Republik Indonesia menandatangani UU No.7/2021 tentang "Harmonisasi Peraturan Perpajakan", yang menerapkan, antara lain, tarif pajak penghasilan badan sebagai berikut:

- a. sebesar 22% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022 (sebelumnya 20% yang diatur dalam Perppu No.1 Tahun 2020 tertanggal 31 Maret 2020).
- b. Perusahaan Terbuka dalam negeri dengan jumlah keseluruhan saham yang disetor diperdagangkan pada bursa efek di Indonesia paling sedikit 40% dan memenuhi persyaratan tertentu sesuai dengan peraturan pemerintah, dapat memperoleh tarif sebesar 3% lebih rendah dari tarif pada butir a di atas.

**19. TAXATION (continued)**

c. Income tax benefit, net:

On March 31, 2020, the President of the Republic of Indonesia signed Government Regulation as a Substitute of Laws (Perppu) No.1 Year 2020 regarding "State Financial Policy and Financial System Stability for Handling Corona Virus Disease (Covid-19) and/or in Order to Face Threats to Harm the National Economy and/or Financial System Stability", which regulates the adjustment of corporate income tax rate as follows:

- a. 22% effective starting Fiscal Year 2020 and 2021,
- b. 20% effective starting Fiscal Year 2022, and
- c. Resident publicly-listed companies in Indonesia whose at least 40% or more of the total paid-up shares or other equity instruments are listed for trading in the Indonesia stock exchange and meet certain requirements in accordance with the government regulations, are entitled for 3% reduction of the rates stated in points a and b above.

On October 29, 2021, the President of the Republic of Indonesia signed UU No.7/2021 regarding "Harmonization of Tax Regulation", which applies, among others, the corporate income tax rate as follows:

- a. 22% effective starting fiscal year 2022 (previously 20% as stipulated in Perppu No.1 Year 2020 dated March 31, 2020).
- b. Resident publicly-listed companies in Indonesia whose at least 40% or more of the total paid-up shares or other equity instruments are listed for trading in the Indonesia stock exchanges and meet certain requirements in accordance with the government regulations, can apply tariff of 3% lower than tariff as stated in point a above.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**19. PERPAJAKAN (lanjutan)**

c. Manfaat pajak penghasilan, neto: (lanjutan)

Manfaat pajak penghasilan, neto adalah sebagai berikut:

|                                        | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |                   |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                        | 2022                                                                                                       | 2021              |
| Pajak Kini                             |                                                                                                            |                   |
| Perusahaan                             | -                                                                                                          | -                 |
| Entitas Anak                           | -                                                                                                          | -                 |
| Pajak Tangguhan                        |                                                                                                            |                   |
| Perusahaan                             | (1.121.003)                                                                                                | 9.654.334         |
| Entitas Anak                           | 1.341.298                                                                                                  | 942.145           |
| <b>Manfaat pajak penghasilan, neto</b> | <b>220.294</b>                                                                                             | <b>10.596.479</b> |

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak penghasilan sebagaimana yang disajikan dalam laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian Kelompok Usaha dan taksiran rugi fiskal adalah sebagai berikut:

|                                                                                                                    | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                                                                                                    | 2022                                                                                                       | 2021          |
| Rugi periode berjalan sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian | (215.317.636)                                                                                              | (211.489.555) |
| Ditambah:                                                                                                          |                                                                                                            |               |
| Rugi entitas anak sebelum pajak penghasilan, neto                                                                  | 8.440.142                                                                                                  | 6.570.540     |
| Rugi periode berjalan sebelum pajak penghasilan perusahaan                                                         | (206.877.494)                                                                                              | (204.919.015) |
| Dikurangi:                                                                                                         |                                                                                                            |               |
| Laba bersih dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, neto                                     | (168.363.199)                                                                                              | (155.973.755) |

**19. TAXATION (continued)**

c. Income tax benefit, net: (continued)

Income tax benefit, net consists of:

Current Tax  
Company  
Subsidiaries  
  
Deferred Tax  
Company  
Subsidiaries  
  
**Income tax benefit, neto**

A reconciliation between loss before income tax as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss of the Group and estimated fiscal loss are as follows:

Loss for the period before income tax as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss  
Added:  
Subsidiaries' loss before income tax, net  
  
Loss for the period before income tax of the Company  
Deducted:  
Net income from revenue already subjected to final tax, net

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**19. PERPAJAKAN (lanjutan)**

c. Manfaat pajak penghasilan, neto: (lanjutan)

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak penghasilan sebagaimana yang disajikan dalam laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian Kelompok Usaha dan taksiran rugi fiskal adalah sebagai berikut: (lanjutan)

|                                                  | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |                     |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|                                                  | 2022                                                                                                       | 2021                |
| Rugi Perusahaan sebelum tarif pajak yang berlaku | (38.514.295)                                                                                               | (48.945.260)        |
| Perbedaan temporer:                              |                                                                                                            |                     |
| Beban akrual                                     | (442.240)                                                                                                  | 127.483             |
| Cadangan properti hotel                          | 927.536                                                                                                    | 558.919             |
| Penyusutan                                       | 207.560                                                                                                    | 207.560             |
| Perbedaan tetap:                                 |                                                                                                            |                     |
| Pendapatan bunga                                 | (24.305)                                                                                                   | (526.328)           |
| Hibah pemerintah                                 | -                                                                                                          | (499.792)           |
| <b>Taksiran rugi fiskal</b>                      | <b>(37.845.744)</b>                                                                                        | <b>(49.077.418)</b> |

*Loss of the Company  
before applicable tax rate  
Temporary differences:  
Accrued expenses  
Hotel property reserve  
Depreciation  
Permanent difference:  
Interest income  
Government grant fund  
Estimated fiscal loss*

d. Aset pajak tangguhan:

Rincian aset/liabilitas pajak tangguhan seperti yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

|                                   | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| Perusahaan                        |                                |                                        |
| Rugi fiskal                       | 63.853.656                     | 65.127.087                             |
| Cadangan properti hotel           | 1.331.831                      | 1.127.773                              |
| Beban akrual                      | 290.070                        | 387.363                                |
| Penyusutan                        | (776.276)                      | (821.939)                              |
| Sub total                         | 64.699.281                     | 65.820.284                             |
| Entitas Anak                      | 11.718.214                     | 10.376.917                             |
| <b>Aset pajak tangguhan, neto</b> | <b>76.417.495</b>              | <b>76.197.201</b>                      |

*Company  
Fiscal loss  
Hotel property reserve  
Accrued expenses  
Depreciation  
Sub total  
Subsidiaries  
Deferred tax assets, net*

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, aset pajak tangguhan yang tidak diakui dari rugi fiskal sebesar masing-masing Rp9.599.495 dan Rp4.018.110.

Manajemen berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan dapat dipulihkan kembali melalui penghasilan kena pajak di masa yang akan datang.

**19. TAXATION (continued)**

c. Income tax benefit, net: (continued)

*A reconciliation between loss before income tax as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss of the Group and estimated fiscal loss are as follows: (continued)*

d. Deferred tax assets:

*The details of deferred tax asset/liability as presented in the consolidated statement of financial position are as follow:*

*As of June 30, 2022 and December 31, 2021, Unrecognized deferred tax assets on unused fiscal losses amounting to Rp9,599,495 and Rp4,018,110, respectively.*

*The management believes that the deferred tax assets can be fully recovered through future taxable income.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**19. PERPAJAKAN (lanjutan)**

- e. Rekonsiliasi antara pajak yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atas laba sebelum pajak penghasilan dan manfaat pajak penghasilan seperti disajikan dalam laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

|                                                                                                                    | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|                                                                                                                    | 2022                                                                                                       | 2021                |
| Rugi periode berjalan sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian | (215.317.636)                                                                                              | (211.489.555)       |
| Manfaat pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku                                                          | (47.369.880)                                                                                               | (46.527.702)        |
| Pengaruh pajak atas rugi bersih dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, neto                 | 37.558.105                                                                                                 | 34.840.327          |
| Pengaruh pajak atas beda tetap                                                                                     | (8.014)                                                                                                    | (248.474)           |
| Aset pajak tangguhan yang tidak diakui                                                                             | 9.599.495                                                                                                  | 1.339.370           |
| <b>Manfaat pajak penghasilan</b>                                                                                   | <b>(220.294)</b>                                                                                           | <b>(10.596.479)</b> |

Loss for the period before income tax as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss

Income tax benefit based on applicable tax rates

Tax effects on net loss from revenue already subjected to final tax, net  
Tax effects on permanent differences  
Unrecognized deferred tax assets

**Income tax benefit**

Perusahaan

Pada tahun 2021, Perusahaan menerima beberapa Surat Tagihan Pajak untuk pajak penghasilan pasal 21 untuk tahun fiskal 2020 dan 2019 dengan total sebesar Rp471.665.

Entitas Anak

Pada tahun 2021, PA menerima beberapa Surat Tagihan Pajak untuk pajak penghasilan pasal 23 untuk tahun fiskal 2020 dan 2019 dengan total sebesar Rp10.159.

**19. TAXATION (continued)**

- e. Reconciliation between tax calculated by applying the applicable tax rates to the income before income tax and income tax benefit as presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss are as follows:

The Company

In 2021, the Company received various Tax Collection Letter for tax income article 21 for fiscal year 2020 and 2019 for a total of Rp471,665.

Subsidiary

In 2021, PA received various Tax Collection Letter for tax article 23 for fiscal year 2020 and 2019 for a total of Rp10,159.



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**20. UTANG USAHA**

Utang usaha merupakan utang kepada berbagai pemasok dan kontraktor pihak ketiga. Semua utang usaha Kelompok Usaha dalam mata uang Rupiah, dengan rincian sebagai berikut:

|                                                  | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| PT Pembangunan Perumahan<br>(Persero) Tbk.       | 17.500.000                     | 20.535.559                             |
| PT Adhi Karya (Persero) Tbk.                     | 9.336.040                      | 10.736.040                             |
| PT Sumber Jayatama Nusantara                     | 4.727.345                      | 4.727.345                              |
| PT Wisma Sarana Teknik                           | 4.103.189                      | 4.103.189                              |
| PT Berca Schindler Lifts                         | 2.733.735                      | 4.354.328                              |
| Lain-lain (masing-masing<br>dibawah Rp2.500.000) | 28.897.096                     | 34.336.486                             |
| <b>Total utang usaha</b>                         | <b>67.297.405</b>              | <b>78.792.947</b>                      |

**20. TRADE PAYABLES**

Trade payables represents payables to various third party suppliers and contractors. All of the Group's trade payables are denominated in Rupiah, with details as follow:

|                                            |
|--------------------------------------------|
| PT Pembangunan Perumahan<br>(Persero) Tbk. |
| PT Adhi Karya (Persero) Tbk.               |
| PT Sumber Jayatama Nusantara               |
| PT Wisma Sarana Teknik                     |
| PT Berca Schindler Lifts                   |
| Others (each below Rp2,500,000)            |
| <b>Total trade payables</b>                |

**21. LIABILITAS SEWA**

Perusahaan mengadakan beberapa perjanjian sewa pembiayaan untuk kendaraan dengan PT Maybank Indonesia Finance dan PT BCA Finance dengan jangka waktu selama 1 (satu) sampai 3 (tiga) tahun.

Detail dari liabilitas sewa adalah sebagai berikut:

|                                | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| Total liabilitas sewa          | 657.577                        | 976.865                                |
| Dikurangi bagian jangka pendek | 455.401                        | 578.050                                |
| <b>Bagian jangka panjang</b>   | <b>202.176</b>                 | <b>398.815</b>                         |

**21. LEASE LIABILITIES**

The Company entered into several finance lease agreements with PT Maybank Indonesia Finance and PT BCA Finance to purchase vehicles with lease terms of 1 (one) to 3 (three) years.

The details of lease liabilities are as follows:

|                          |
|--------------------------|
| Total lease liabilities  |
| Less current maturities  |
| <b>Long-term portion</b> |

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, pembayaran sewa minimum pada masa yang akan datang berdasarkan perjanjian-perjanjian sewa pembiayaan tersebut adalah sebagai berikut:

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the future minimum rental payments required under these finance lease agreements are as follows:

|                                                       | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |                                               |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Sampai dengan satu tahun                              | 483.353                        | 622.350                                | Within one year                               |
| Lebih dari satu tahun sampai<br>dengan lima tahun     | 206.165                        | 413.106                                | After one year but no more<br>than five years |
| Total                                                 | 689.518                        | 1.035.456                              | Total                                         |
| Dikurangi beban bunga yang<br>belum jatuh tempo       | 31.941                         | 58.591                                 | Less amount<br>applicable to interest         |
| Nilai sekarang atas pembayaran<br>sewa minimum        | 657.577                        | 976.865                                | Present value of minimum<br>lease payments    |
| Dikurangi bagian yang jatuh<br>tempo dalam satu tahun | 455.401                        | 578.050                                | Less current portion                          |
| <b>Bagian jangka panjang</b>                          | <b>202.176</b>                 | <b>398.815</b>                         | <b>Long-term portion</b>                      |

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**22. EKUITAS**

Modal Saham

Susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham                                              | Jumlah Saham<br>Ditempatkan dan<br>Disetor Penuh/<br>Number of<br>Shares Issued<br>and Fully Paid | Persentase<br>Kepemilikan/<br>Percentage of<br>Ownership | Jumlah/<br>Amount    | Shareholders                           |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|
| Bapak Hartadi Angkosubroto <sup>*)</sup>                    | 1.492.409.134                                                                                     | 47,51%                                                   | 746.204.567          | Mr. Hartadi Angkosubroto <sup>*)</sup> |
| PT Duta Anggada                                             | 1.411.887.848                                                                                     | 44,94%                                                   | 705.943.924          | PT Duta Anggada                        |
| Lain-lain (masing-masing dengan<br>kepemilikan di bawah 5%) | 237.093.980                                                                                       | 7,55%                                                    | 118.546.990          | Others (less than 5% ownership)        |
| <b>Total</b>                                                | <b>3.141.390.962</b>                                                                              | <b>100,00%</b>                                           | <b>1.570.695.481</b> | <b>Total</b>                           |

<sup>\*)</sup> Komisaris Utama Perusahaan

<sup>\*)</sup> President Commissioner of the Company

Dewan Direksi dan anggota lain dalam Dewan Komisaris kecuali Komisaris Utama Perusahaan tidak memiliki saham di Perusahaan.

The Company's Board of Directors and other member of Board of Commissioners except President Commissioner do not own shares of the Company.

Informasi mengenai susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perusahaan tersebut di atas adalah berdasarkan laporan dari PT Raya Saham Registra, Biro Administrasi Efek Perusahaan.

The above information on the Company's shareholders and their share ownerships are based on the report from PT Raya Saham Registra, the Company's Share Register.

Tambahan Modal Disetor

Additional Paid-in Capital

| Kegiatan Perusahaan                                                                             | Jumlah/<br>Amount  | Tahun/<br>Year | Company's Corporate Actions                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Penawaran umum perdana dan pencatatan<br>sebagian saham Perusahaan pada<br>Bursa Efek Indonesia | 65.000.000         | 1990/1990      | Initial public offering and partial listing of<br>the Company's shares of stock on the<br>Indonesia Stock Exchange |
| Pembagian saham bonus                                                                           | (65.000.000)       | 1992/1992      | Distribution of bonus shares                                                                                       |
| Penawaran saham terbatas                                                                        | 127.050.000        | 1993/1993      | Rights issue                                                                                                       |
| Pembagian saham bonus                                                                           | (110.000.000)      | 1994/1994      | Distribution of bonus shares                                                                                       |
| Penambahan saham Perusahaan<br>sehubungan dengan restrukturisasi<br>pinjaman Perusahaan         | 876.292.004        | 2005/2005      | Issuance of the Company's shares in<br>connection with the debt restructuring                                      |
| Pembagian saham bonus                                                                           | (715.347.741)      | 2007/2007      | Distribution of bonus shares                                                                                       |
| Penambahan saham Perusahaan<br>dalam penyelesaian<br>pinjaman Perusahaan                        | 273.907.200        | 2012/2012      | Issuance of the Company's share capital<br>in settlement of the Company's loan                                     |
| Pengampunan Pajak                                                                               | 2.232.079          | 2016/2016      | Tax amnesty                                                                                                        |
| <b>Total</b>                                                                                    | <b>454.133.542</b> |                | <b>Total</b>                                                                                                       |

Pembagian Dividen Kas

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 31 Agustus 2021 yang diaktakan dalam Akta Notaris oleh Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn. No. 264, para pemegang saham memutuskan tidak ada pembagian dividen kas dari saldo laba untuk tahun buku 31 Desember 2020.

Distribution of Cash Dividends

Based on the Annual General Meeting of Shareholders held on August 31, 2021, which were covered by Notarial Deeds No. 264 by Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn. the shareholders approved that no cash dividends are to be distributed from retained earnings for December 31, 2020 financial book.

Utang dividen pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp1.208.440.

Dividends payable as of June 30, 2022 and December 31, 2021 are amounting to Rp1,208,440, each.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**22. EKUITAS (lanjutan)**

Kepentingan Nonpengendali

Kepentingan nonpengendali atas aset (liabilitas) neto entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

|              | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|--------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| GBA          | 5.627                          | 5.627                                  |
| BEI          | 976                            | 977                                    |
| DHM          | (2.411)                        | (2.411)                                |
| DBPD         | (3.570)                        | (2.681)                                |
| PA           | (15.467)                       | (13.570)                               |
| <b>Total</b> | <b>(14.845)</b>                | <b>(12.058)</b>                        |

Kepentingan nonpengendali atas rugi neto entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

|              | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |                |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|              | 2022                                                                                                       | 2021           |
| DHM          | (1)                                                                                                        | (1)            |
| BEI          | (1)                                                                                                        | (2)            |
| DBPD         | (888)                                                                                                      | (887)          |
| PA           | (1.897)                                                                                                    | (1.295)        |
| <b>Total</b> | <b>(2.787)</b>                                                                                             | <b>(2.185)</b> |

Ikhtisar laporan keuangan entitas anak tidak disajikan karena tidak ada entitas anak yang material.

Pengelolaan Modal

Tujuan utama Kelompok Usaha adalah untuk mencapai struktur modal yang optimal dalam mencapai tujuan usahanya, termasuk mempertahankan rasio modal yang sehat dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Beberapa utang bank Kelompok Usaha mencakup persyaratan untuk memelihara tingkat permodalan tertentu. Kelompok Usaha telah memenuhi semua persyaratan modal yang ditetapkan oleh pihak bank. Selain itu, Kelompok Usaha juga dipersyaratkan oleh Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, efektif sejak tanggal 16 Agustus 2007, untuk mengalokasikan sampai dengan 20% dari modal saham ditempatkan dan disetor penuh ke dalam dana cadangan yang tidak boleh didistribusikan. Permodalan eksternal tersebut dipertimbangkan oleh Perusahaan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan. Perusahaan telah mematuhi persyaratan ini.

**22. EQUITY (continued)**

Non-controlling Interests

Non-controlling interests in net assets (liabilities) of consolidated subsidiaries are as follows:

|              | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|--------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| GBA          | 5.627                          | 5.627                                  |
| BEI          | 976                            | 977                                    |
| DHM          | (2.411)                        | (2.411)                                |
| DBPD         | (3.570)                        | (2.681)                                |
| PA           | (15.467)                       | (13.570)                               |
| <b>Total</b> | <b>(14.845)</b>                | <b>(12.058)</b>                        |

Non-controlling interests in netloss of consolidated subsidiaries are as follows:

|              | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |                |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|              | 2022                                                                                                       | 2021           |
| DHM          | (1)                                                                                                        | (1)            |
| BEI          | (1)                                                                                                        | (2)            |
| DBPD         | (888)                                                                                                      | (887)          |
| PA           | (1.897)                                                                                                    | (1.295)        |
| <b>Total</b> | <b>(2.787)</b>                                                                                             | <b>(2.185)</b> |

The summary of subsidiaries' financial statements are not presented since there are no material subsidiaries.

Capital Management

The primary purpose of the Group is to achieve an optimal capital structure in achieving its business objectives, which includes maintaining healthy capital ratios and maximizing shareholders' value.

Certain bank loans of the Group include the requirement to maintain the level of existing share capital. The Group has complied with all capital requirements set by the banks. In addition, the Group is also required by the Law No. 40 Year 2007 regarding Limited Liability Entities, effective August 16, 2007, to allocate and maintain a non-distributable reserve fund until the said reserve reaches 20% of the issued and fully paid share capital. This externally imposed capital requirement is considered by the Company at the Annual General Meeting of Shareholders. The Company complied with this requirement.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**22. EKUITAS (lanjutan)**

Pengelolaan Modal (lanjutan)

Kelompok Usaha mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, bila diperlukan, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Kelompok Usaha dapat menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021.

Kelompok Usaha mengawasi modal dengan menggunakan rasio pengungkit (*gearing ratio*), dengan membagi utang neto dengan ekuitas neto. Kebijakan Kelompok Usaha adalah menjaga rasio pengungkit dalam kisaran dari perusahaan terkemuka dalam industri sejenis di Indonesia untuk mengamankan akses terhadap pendanaan pada biaya yang rasional.

**22. EQUITY (continued)**

Capital Management (continued)

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, if necessary, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may issue new shares or raise debt financing. No changes were made in the objectives, policies or processes as of June 30, 2022 and December 31, 2021.

The Group monitors its capital using gearing ratio, by dividing net debts by the net equity. The Group's policy is to maintain its gearing ratio within the range of gearing ratios of the leading companies with similar industry in Indonesia in order to secure access to finance at a reasonable cost.

|                                                               | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |                                                    |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Total pinjaman, neto                                          | 3.449.174.442                  | 3.409.370.834                          | Total debts, net                                   |
| Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk | 2.288.204.962                  | 2.503.299.520                          | Equity attributable to owners of the parent entity |
| <b>Rasio pengungkit neto (kali)</b>                           | <b>1,51</b>                    | <b>1,36</b>                            | <b>Netgearing ratio (times)</b>                    |

**23. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA**

Rincian penjualan dan pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

**23. SALES AND OPERATING REVENUES**

The details of sales and operating revenues are as follows:

|                       | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |            |                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|
|                       | 2022                                                                                                       | 2021       |                        |
| Penjualan unit strata | -                                                                                                          | 2.149.777  | Strata title unit sold |
| Pendapatan sewa       |                                                                                                            |            | Rental income          |
| Kantor                | 29.468.519                                                                                                 | 31.336.962 | Office space           |
| Pusat niaga           | 18.959.726                                                                                                 | 22.843.296 | Retail area            |
| Apartemen             | 17.550.177                                                                                                 | 14.909.906 | Apartment              |
| Lain-lain             | 6.541.883                                                                                                  | 8.168.516  | Others                 |
| Sub total             | 72.520.305                                                                                                 | 77.258.680 | Sub total              |

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**23. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA  
(lanjutan)**

**23. SALES AND OPERATING REVENUES (continued)**

|                                             | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |                    |                                           |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|
|                                             | 2022                                                                                                       | 2021               |                                           |
| Jasa pemeliharaan                           |                                                                                                            |                    | Service fees                              |
| Kantor                                      | 17.995.139                                                                                                 | 18.352.628         | Office space                              |
| Pusat niaga                                 | 7.283.168                                                                                                  | 8.798.273          | Retail area                               |
| Apartemen                                   | 2.459.730                                                                                                  | 2.257.942          | Apartment                                 |
| Sub total                                   | 27.738.037                                                                                                 | 29.408.843         | Sub total                                 |
| Hotel                                       | 42.986.308                                                                                                 | 34.888.528         | Hotel                                     |
| Lain-lain                                   | 6.114.277                                                                                                  | 3.441.514          | Others                                    |
| <b>Total penjualan dan pendapatan usaha</b> | <b>149.358.927</b>                                                                                         | <b>147.147.342</b> | <b>Total sales and operating revenues</b> |

Tidak terdapat transaksi dengan satu pelanggan dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan usaha konsolidasian untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022 dan 2021.

There were no transactions with single customer with cumulative amount exceeding 10% of consolidated sales and operating revenues for the six-month periods ended June 30, 2022 and 2021.

**24. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG**

**24. COST OF SALES AND DIRECT COSTS**

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut:

The details of cost of sales and direct costs are as follows:

|                                                       | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |                    |                                             |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|
|                                                       | 2022                                                                                                       | 2021               |                                             |
| Beban pokok penjualan                                 |                                                                                                            |                    | Cost of sales                               |
| Makanan dan minuman                                   | 4.881.020                                                                                                  | 3.999.772          | Food and beverage                           |
| Penjualan unit strata                                 | -                                                                                                          | 857.877            | Strata title unit sold                      |
| Lain-lain                                             | 295.125                                                                                                    | 176.368            | Others                                      |
| Sub total                                             | 5.176.145                                                                                                  | 5.034.017          | Sub total                                   |
| Beban langsung                                        |                                                                                                            |                    | Direct costs                                |
| Penyusutan (Catatan 10 dan 11)                        | 42.113.068                                                                                                 | 43.758.909         | Depreciation (Notes 10 and 11)              |
| Listrik, air dan telepon                              | 13.921.182                                                                                                 | 16.021.328         | Electricity, water and telephone            |
| Gaji dan kesejahteraan karyawan                       | 8.350.841                                                                                                  | 5.815.385          | Salaries and employee benefits              |
| Asuransi                                              | 5.195.117                                                                                                  | 5.945.671          | Insurance                                   |
| Perbaikan dan pemeliharaan                            | 5.308.032                                                                                                  | 11.804.036         | Repairs and maintenance                     |
| Jasa keamanan                                         | 5.536.165                                                                                                  | 6.965.614          | Security services                           |
| Jasa kebersihan                                       | 3.814.986                                                                                                  | 4.875.367          | Cleaning services                           |
| Jasa pelayanan gedung (Catatan 31)                    | 3.848.858                                                                                                  | 4.335.444          | Building service fees (Note 31)             |
| Lain-lain (masing-masing di bawah Rp3.000.000)        | 12.246.229                                                                                                 | 8.926.311          | Others (each below Rp3,000,000)             |
| Sub total                                             | 100.334.478                                                                                                | 108.448.065        | Sub total                                   |
| <b>Total beban pokok penjualan dan beban langsung</b> | <b>105.510.623</b>                                                                                         | <b>113.482.082</b> | <b>Total cost of sales and direct costs</b> |

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**24. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG (lanjutan)**

Kelompok Usaha tidak memiliki transaksi dengan satu pemasok dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan usaha konsolidasian untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022 dan 2021.

**24. COST OF SALES AND DIRECT COSTS (continued)**

The Group has no transaction with any single supplier with cumulative amount exceeding 10% of consolidated sales and operating revenues for the six-month periods ended June 30, 2022 and 2021.

**25. BEBAN PENJUALAN**

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut:

**25. SELLING EXPENSES**

The details of selling expenses are as follows:

|                              | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |                  |                                |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|
|                              | 2022                                                                                                       | 2021             |                                |
| Gaji dan imbalan karyawan    | 2.517.361                                                                                                  | 2.148.098        | Salaries and employee benefits |
| Komisi                       | 931.381                                                                                                    | 331.654          | Commissions                    |
| Iklan dan promosi            | 149.922                                                                                                    | 201.159          | Advertising and promotions     |
| Lain-lain                    | 889.854                                                                                                    | 996.035          | Lain-lain                      |
| <b>Total beban penjualan</b> | <b>4.488.518</b>                                                                                           | <b>3.676.946</b> | <b>Total selling expenses</b>  |

**26. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

**26. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

The details of general and administrative expenses are as follows:

|                                                | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |                   |                                                 |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                | 2022                                                                                                       | 2021              |                                                 |
| Gaji dan imbalan karyawan                      | 31.250.828                                                                                                 | 32.388.697        | Salaries and employee benefits                  |
| Penyusutan (Catatan 11)                        | 9.977.311                                                                                                  | 12.551.812        | Depreciation (Note 11)                          |
| Pajak dan perijinan                            | 9.502.401                                                                                                  | 9.721.457         | Taxes and licenses                              |
| Tenaga ahli                                    | 4.771.244                                                                                                  | 2.792.472         | Professional fees                               |
| Lain-lain (masing-masing di bawah Rp3.000.000) | 4.999.133                                                                                                  | 4.934.111         | Others (each below Rp3,000,000)                 |
| <b>Total beban umum dan administrasi</b>       | <b>60.500.917</b>                                                                                          | <b>62.388.549</b> | <b>Total general and administrative expense</b> |

**27. PENDAPATAN LAINNYA**

Pendapatan lainnya terdiri dari laba netto selisih kurs atas aktivitas operasi, laba atas penjualan aset tetap dan lainnya.

**27. OTHER INCOME**

Other income consists of net gains foreign exchange attributable to operating activities, gain on sale of fixed assets and others.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**28. BEBAN LAINNYA**

Beban lainnya terdiri dari beban administrasi bank, rugi neto selisih kurs atas aktivitas operasi dan lainnya.

**28. OTHER EXPENSES**

Other expenses consists of administration expense, net loss on foreign exchange attributable to operating activities and others.

**29. BEBAN DAN PENDAPATAN KEUANGAN**

Rincian beban dan pendapatan keuangan adalah sebagai berikut:

**29. FINANCE EXPENSES AND INCOME**

The details of finance expenses and income are as follows:

|                                  | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |                    |                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|
|                                  | 2022                                                                                                       | 2021               |                                |
| Beban keuangan                   |                                                                                                            |                    | Finance expense                |
| Beban pembiayaan dari utang bank | 165.072.007                                                                                                | 153.883.862        | Financing cost from bank loans |
| Bunga obligasi (Catatan 16)      | 9.357.477                                                                                                  | 11.379.983         | Interest bonds (Note 16)       |
| Lain-lain                        | 7.543.829                                                                                                  | 3.058.530          | Others                         |
| <b>Total beban keuangan</b>      | <b>181.973.313</b>                                                                                         | <b>168.322.375</b> | <b>Total finance expenses</b>  |

Pendapatan keuangan terdiri dari penghasilan bunga sebesar Rp393.486 dan Rp1.178.723 untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022 dan 2021.

Finance income consists of interest income amounting to Rp393.486 and Rp1,178,723 for the six-month periods ended June 30, 2022 and 2021, respectively.

**30. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN**

Pada tanggal 30 Juni 2022, Kelompok Usaha mencatat saldo liabilitas imbalan kerja karyawan sebesar Rp11.763.075 (31 Desember 2021: Rp11.033.871)

Liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah berdasarkan hasil perhitungan aktuarial dalam laporannya tertanggal 25 Februari 2022 oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, Aktuaris Independen, dengan menggunakan metode "Projected-Unit-Credit".

**30. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY**

As of June 30, 2022, the Group recorded balance of employee benefits liability amounting to Rp11,763,075 (December 31, 2021: Rp11,033,871).

Employee benefits liability as of December 31, 2021 is based on actuarial calculations dated February 25, 2022 performed by Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, an Independent Actuary, using the "Projected-Unit-Credit" method.

|                  | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |                 |
|------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-----------------|
| Tingkat diskonto | 6,9%                           | 6,9%                                   | Discount rate   |
| Kenaikan gaji    | 4,0%                           | 4,0%                                   | Salary increase |
| Usia pensiun     | 62 tahun/years                 | 62 tahun/years                         | Retirement age  |
| Tabel mortalita  | TMI IV '19                     | TMI IV '19                             | Mortality table |

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**30. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN  
(lanjutan)**

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

|                                                                                                          | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| Awal periode                                                                                             | 11.033.871                     | 12.823.071                             |
| Beban jasa kini                                                                                          | 362.178                        | 812.677                                |
| Beban bunga                                                                                              | 367.026                        | 640.277                                |
| Manfaat yang dibayarkan                                                                                  | -                              | (95.625)                               |
| Biaya jasa lalu atas perubahan imbalan<br>(Keuntungan) kerugian aktuarial atas<br>penyesuaian pengalaman | -                              | (2.745.707)                            |
| (Keuntungan) kerugian aktuarial atas<br>perubahan asumsi keuangan                                        | -                              | (55.527)                               |
|                                                                                                          | -                              | (345.295)                              |
| <b>Akhir periode</b>                                                                                     | <b>11.763.075</b>              | <b>11.033.871</b>                      |

Mutasi liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

|                                         | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|-----------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| Awal periode                            | 11.033.871                     | 12.823.071                             |
| Penyisihan (penghasilan) tahun berjalan | 729.204                        | (1.292.753)                            |
| Penghasilan (rugi) komprehensif lain    | -                              | (400.822)                              |
| Pembayaran tahun berjalan               | -                              | (95.625)                               |
| <b>Akhir periode</b>                    | <b>11.763.075</b>              | <b>11.033.871</b>                      |

Rincian beban imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

|                                               | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |                |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|                                               | 2022                                                                                                       | 2021           |
| Beban jasa kini                               | 362.178                                                                                                    | 459.553        |
| Beban bunga                                   | 367.026                                                                                                    | 407.188        |
| <b>Total beban imbalan<br/>kerja karyawan</b> | <b>729.204</b>                                                                                             | <b>866.741</b> |

Pembayaran kontribusi yang diharapkan dari kewajiban imbalan kerja pada periode mendatang adalah sebagai berikut:

|                          | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|--------------------------|----------------------------------------|
| Dalam 12 bulan mendatang | 790.810                                |
| Antara 1 sampai 2 tahun  | 296.703                                |
| Antara 2 sampai 5 tahun  | 1.568.381                              |
| Diatas 5 tahun           | 15.502.470                             |
| <b>Total</b>             | <b>18.158.364</b>                      |

**30. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)**

The movements of present value of employee benefits liability are as follows:

Beginning of period  
Current service cost  
Interest cost  
Benefit paid  
Past service cost due to curtailment  
Actuarial (gain) loss from  
experience adjustment  
Actuarial (gain) loss from  
changes in financial assumption

The movements of employee benefits liability are as follows:

Beginning of period  
Provision (income) during the year  
Other comprehensive income (loss)  
Payments made during the year

The details of employee benefits expense are as follows:

Current service cost  
Interest cost  
**Total employee benefits  
expense**

The following payments are expected contributions to the benefit obligation in future years:

Within the next 12 months  
Between 1 and 2 years  
Between 2 and 5 years  
Beyond 5 years

**Total**



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**30. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN  
(lanjutan)**

Nilai kini liabilitas imbalan kerja dan penyesuaian berdasarkan pengalaman atas liabilitas adalah sebagai berikut:

|                                                    | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 | 31 Desember 2020/<br>December 31, 2020 | 31 Desember 2019/<br>December 31, 2019 | 31 Desember 2018/<br>December 31, 2018 |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Nilai kini liabilitas imbalan kerja                | 11.763.075                     | 11.033.871                             | 12.823.071                             | 16.691.824                             | 14.318.830                             |
| Penyesuaian berdasarkan pengalaman atas liabilitas | -                              | (55.527)                               | 58.876                                 | (146.901)                              | 1.068.586                              |

Present value of employee  
benefits obligation  
Experience adjustments on  
liability

Mutasi penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

|                             | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| Awal tahun                  | 8.259.625                      | 7.858.803                              |
| Pengakuan di tahun berjalan | -                              | 400.822                                |
| <b>Akhir tahun</b>          | <b>8.259.625</b>               | <b>8.259.625</b>                       |

Beginning of year  
Recognized during the year

End of year

Perubahan satu poin persentase dalam tingkat diskonto yang diasumsikan akan memiliki dampak sebagai berikut:

|                                                 | Kenaikan/Increase | Penurunan/Decrease |
|-------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Dampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja | (896.991)         | 1.011.342          |

Effect on the present value of  
employee benefits obligation

Perubahan satu poin persentase dalam kenaikan/penurunan gaji yang diasumsikan akan memiliki dampak sebagai berikut:

|                                                 | Kenaikan/Increase | Penurunan/Decrease |
|-------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Dampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja | 1.149.179         | (1.033.330)        |

Effect on the present value of  
employee benefits obligation

**31. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI**

Dalam kegiatan usahanya, Kelompok Usaha melakukan transaksi berdasarkan harga dan persyaratan yang disepakati bersama dengan pihak-pihak berelasi.

**30. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)**

The present value of employee benefits obligation and experience adjustments on liability are as follows:

The movements of other comprehensive income are as follows:

A one percentage point change in the assumed discount rate would have the following effects:

A one percentage point change in the assumed salary increase/decrease would have the following effects:

**31. BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

In the ordinary course of business, the Group has engaged in transactions under agreed terms and conditions with its related parties.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**31. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK  
BERELASI (lanjutan)**

Rincian saldo dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

|                                                                                    | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <u>Piutang Usaha (Catatan 5)</u>                                                   |                                |
| Yayasan Lembaga Pusat Nusantara<br>(dahulu Yayasan Pendidikan Gunung<br>Sewu Fame) | 860.003                        |
| PT Graha Sarana Inti Management                                                    | 740.600                        |
| <b>Total</b>                                                                       | <b>1.600.603</b>               |
| <b>Persentase dari total aset<br/>konsolidasian</b>                                | <b>0,02%</b>                   |

Piutang usaha dari pihak-pihak berelasi tidak dibebani bunga dan tidak memiliki jadwal pelunasan kembali yang tetap.

|                                                           | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <u>Beban akrual (Catatan 18)</u>                          |                                |
| PT Graha Sarana Inti Management                           | 1.293.915                      |
| <b>Persentase dari total<br/>liabilitas konsolidasian</b> | <b>0,03%</b>                   |

|                                                                               | Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                               | 2022                                                                                                       |
| <u>Penjualan dan pendapatan usaha<br/>(Catatan 23)</u>                        |                                                                                                            |
| Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan                                         | 236.670                                                                                                    |
| <b>Persentase dari total penjualan dan<br/>pendapatan usaha konsolidasian</b> | <b>0,16%</b>                                                                                               |
| <u>Beban pokok penjualan dan<br/>beban langsung (Catatan 24)</u>              |                                                                                                            |
| Jasa pelayanan gedung                                                         | 3.848.858                                                                                                  |
| <b>Persentase dari total beban<br/>langsung konsolidasian</b>                 | <b>3,84%</b>                                                                                               |

Perusahaan mempunyai perjanjian jasa pelayanan dengan PT Graha Sarana Inti Management (GSIM), dimana GSIM setuju untuk memberikan bantuan perencanaan, pengarah dan pengawasan terhadap perawatan harian dan periodik atas bangunan komersial dan tempat tinggal di Jakarta yang dimiliki oleh Perusahaan, serta jasa-jasa yang terkait. Sebagai imbalan, Perusahaan membayar kepada GSIM dengan tarif per meter persegi dari luas gedung setiap bulan.

**31. BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED  
PARTIES (continued)**

The details of the balance and transactions with related parties are as follows:

|                                                                                      | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <u>Trade Receivables (Note 5)</u>                                                    |                                        |
| Yayasan Lembaga Pusat Nusantara<br>(formerly Yayasan Pendidikan<br>Gunung Sewu Fame) | 860.003                                |
| PT Graha Sarana Inti Management                                                      | 503.930                                |
| <b>Total</b>                                                                         | <b>1.363.933</b>                       |
| <b>Percentage of total<br/>consolidated assets</b>                                   | <b>0,02%</b>                           |

Trade receivables from related parties bear no interest and have no fixed repayment period.

|                                                         | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <u>Accrued expenses (Note 18)</u>                       |                                        |
| PT Graha Sarana Inti Management                         | 2.645.651                              |
| <b>Percentage of total<br/>consolidated liabilities</b> | <b>0,06%</b>                           |

|                                                                          | 2021         |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <u>Sales and operating revenue<br/>(Note 23)</u>                         |              |
| Rental and service income                                                | 832.847      |
| <b>Percentage of total consolidated<br/>sales and operating revenues</b> | <b>0,57%</b> |
| <u>Cost of sales and direct costs<br/>(Note 24)</u>                      |              |
| Building service fees                                                    | 4.335.444    |
| <b>Percentage of total consolidated<br/>direct costs</b>                 | <b>4,00%</b> |

The Company has a service agreement with PT Graha Sarana Inti Management (GSIM), whereby GSIM agreed to provide assistance in the planning, control and supervision of the daily and periodic maintenance of the Company's commercial and residential buildings in Jakarta and render related services. As compensation, the Company shall pay GSIM for such services based on per square meter of building space per month.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**31. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK  
BERELASI (lanjutan)**

Hubungan dan sifat transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

| Pihak-pihak Berelasi/<br>Related Parties                                                                                       | Sifat Hubungan/<br>Nature of Relationship                                                                | Sifat Transaksi/<br>Nature of Transaction                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Yayasan Lembaga Pusat Nusantara<br>(dahulu/formerly Yayasan Pendidikan<br>Gunung Sewu Fame)<br>PT Graha Sarana Inti Management | Kesamaan manajemen kunci/<br>Common key management<br>Kesamaan manajemen kunci/<br>Common key management | Penyewaan gedung/<br>Building rental<br>Perawatan gedung/<br>Building maintenance |

Total kompensasi yang berupa imbalan jangka pendek yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

**31. BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED  
PARTIES (continued)**

Nature of relationships and transactions with related parties are as follows:

Total compensation in the form of short-term employee benefits paid to the Company's Boards of Commissioners and Directors are as follows:

|              | Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |                  |               |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
|              | 2022                                                                                                       | 2021             |               |
| Komisaris    | 3.147.803                                                                                                  | 4.229.711        | Commissioners |
| Direksi      | 3.504.694                                                                                                  | 3.495.925        | Directors     |
| <b>Total</b> | <b>6.652.497</b>                                                                                           | <b>7.725.636</b> | <b>Total</b>  |

**32. ASET DALAM MATA UANG ASING**

Pada tanggal 30 Juni 2022, Kelompok Usaha memiliki aset moneter neto dalam mata uang asing. Nilai aset moneter dalam mata uang asing pada tanggal 30 Juni 2022 dan jika menggunakan nilai tukar mata uang asing pada tanggal 8 Agustus 2022 disajikan sebagai berikut:

**32. ASSETS IN FOREIGN CURRENCY**

As of June 30, 2022, the Group has monetary net assets denominated in foreign currency. The values of these monetary assets denominated in foreign currency as of June 30, 2022 and if using foreign exchange rate as of August 8, 2022 are presented as follows:

|                                        | Setara dengan Rupiah/Equivalent in Rupiah |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |                                       |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|                                        | Mata uang asing/<br>Foreign currency      | 30 Juni 2022<br>(Tanggal laporan<br>posisi keuangan<br>konsolidasian)/<br>June 30, 2022<br>(Consolidated<br>statements of<br>financial position date) | 8 Agustus 2022<br>(Tanggal penyelesaian<br>laporan keuangan<br>konsolidasian)/<br>August 8, 2022<br>(Consolidated<br>financial statements<br>completion date) |                                       |
| <b>Aset</b>                            |                                           |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               | <b>Assets</b>                         |
| Kas dan setara kas                     | AS\$/US\$5.879                            | 87.294                                                                                                                                                | 87.623                                                                                                                                                        | Cash and cash equivalents             |
| Piutang usaha                          | AS\$/US\$2.282.500                        | 33.890.565                                                                                                                                            | 34.018.380                                                                                                                                                    | Trade receivables                     |
| <b>Aset neto dalam mata uang asing</b> |                                           | <b>33.977.859</b>                                                                                                                                     | <b>34.106.003</b>                                                                                                                                             | <b>Net assets in foreign currency</b> |

Pada tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, kurs penutupan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia adalah Rp14.904 (angka penuh) per AS\$1. Sebagaimana disajikan di atas, jika nilai tukar mata uang asing pada tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian tersebut di atas digunakan untuk menyajikan kembali aset moneter dalam mata uang asing Kelompok Usaha pada tanggal 30 Juni 2022, aset neto dalam mata uang asing akan naik sekitar Rp128.144.

As of the date of the consolidated financial statements completion date, the closing rate of exchange as published by Bank Indonesia was Rp14,904 (full amount) to US\$1. As shown above, if the foreign exchange rates prevailing at the date of completion of the consolidated financial statements had been used to restate the Group's monetary assets denominated in foreign currency as of June 30, 2022, the net assets in foreign currency would increase by Rp128,144.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**33. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN**

Di samping perjanjian dan ikatan yang telah disebutkan sebelumnya dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian, Kelompok Usaha juga mempunyai beberapa perjanjian penting dan ikatan sebagai berikut:

- a. Perusahaan menandatangani perjanjian Bangun, Kelola dan Alih ("BOT") dengan pihak ketiga atas sejumlah bangunan komersial yang akan berakhir antara 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun setelah tanggal perjanjian BOT berlaku efektif (Catatan 10). Sesuai dengan perjanjian BOT, hak pengelolaan atas bangunan-bangunan di atas pada saat jatuh tempo dapat diperpanjang dengan persetujuan kedua belah pihak. Pada saat berakhirnya perjanjian BOT, Perusahaan akan menyerahkan kepemilikan BOT beserta seluruh prasarana gedung kepada pemilik tanah, kecuali untuk kasus dimana peralatan tertentu diambil kembali oleh Perusahaan seperti yang tertera dalam perjanjian.

Agro Plaza

Pada tanggal 5 Februari 2014, Perusahaan dan Dana Pensiun Perkebunan ("DAPENBUN") setuju untuk membuat perjanjian baru terkait dengan berakhirnya Hak Pengelolaan Gedung Agro Plaza yang tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa untuk Jangka Waktu Panjang No. D.06/PERJ/01/5.II/2014 yang telah diaktakan dalam Akta Notaris Hadijah, S.H., No. 03 tanggal 5 Februari 2014. Perusahaan setuju untuk menyewa dan mengelola Gedung Agro Plaza dengan ketentuan sebagai berikut:

- Perusahaan melakukan perbaikan/ renovasi, pemasaran dan *fitting out* yang dimulai sejak tanggal perjanjian sampai dengan tanggal 30 Juni 2015 dengan biaya maksimal sebesar Rp25.000.000.
- Melakukan perubahan nama gedung menjadi Gedung Agro Plaza.
- Jangka waktu sewa dan pengelolaan adalah selama 20 (dua puluh) tahun terhitung 1 Juli 2015 sampai dengan 30 Juni 2035.
- Harga sewa gedung untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun adalah sebesar Rp220.225.000, belum termasuk pajak pertambahan nilai, yang dilakukan dalam kurun waktu 5 (lima) tahun.

**33. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS**

In addition to the agreements and commitments already discussed in the appropriate notes to the consolidated financial statements, the Group also has the following significant agreements and commitments:

- a. The Company entered into Build, Operate and Transfer ("BOT") agreements with third parties covering certain commercial buildings, which will be terminated between 20 (twenty) to 30 (thirty) years after the effective date of the BOT arrangements (Note 10). Based on the BOT agreements, the right to operate these buildings can be extended upon expiration with the approval from both parties. On the termination date of BOT agreements, the Company shall transfer the ownership of the building, including all of the improvements, to the land owner, except in cases where certain equipment will be retaken by the Company as specified in the agreement.

Agro Plaza

On February 5, 2014, the Company and Dana Pensiun Perkebunan ("DAPENBUN") agreed to create a new agreement regarding the expiration of the operation right of Agro Plaza Building which is stated in the Long-term Rental Agreement No. D.06/PERJ/01/5.II/2014 which was covered by Notarial Deed of Hadijah, S.H., No. 03 dated February 5, 2014. The Company agreed to rent and operate Agro Plaza Building with the following conditions:

- The Company performs restoration/ renovation, marketing and fitting out starting from the agreement date until June 30, 2015 at maximum cost amounting to Rp25,000,000.
- Change the building name to Agro Plaza Building.
- Rental and operating period is 20 (twenty) years starting from July 1, 2015 until June 30, 2035.
- Rental price of building for 20 (twenty) years is Rp220,225,000, excluding value added tax, which will be paid within 5 (five) years.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**33. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN (lanjutan)**

Biaya perbaikan/renovasi dan *fitting out* yang dikeluarkan oleh Perusahaan adalah sebesar Rp24.986.284.

- b. Pada tanggal 7 Januari 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Gajah Mada, Jakarta dengan PT SC Hotels & Resorts Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Holiday Inn & Suites. Perjanjian ini berlaku selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang sebanyak 2 (dua) kali (masing-masing 10 (sepuluh) tahun) sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.
- c. Perusahaan melakukan perjanjian kerjasama pemberian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Oleh karena itu, beberapa saldo deposito berjangka dijadikan sebagai jaminan. Pada tanggal 30 Juni 2022, saldo deposito berjangka yang dijadikan sebagai jaminan sehubungan dengan KPA adalah sebesar Rp5.384.070 (31 Desember 2021: Rp5.357.005) yang disajikan sebagai bagian dari "Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.
- d. Pada tanggal 7 November 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Bali dengan PT Hilton International Manage Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Hilton Garden Inn Bali. Perjanjian ini berlaku selama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.
- e. Pada tanggal 12 September 2016, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek jasa apartemen yang terletak di Jakarta dengan PT Oakwood Management Service Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Oakwood Suites La Maison Jakarta. Perjanjian ini berlaku selama 5 (lima) tahun dan telah diperpanjang sampai dengan 16 Desember 2023.

**33. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS  
(continued)**

The restoration/renovation and fitting out cost incurred by the Company amounted to Rp24,986,284.

- b. On January 7, 2013, the Company entered into hotel management agreement for hotel project located at Gajah Mada, Jakarta with PT SC Hotels & Resorts Indonesia, on which the Company will use the Holiday Inn & Suites brand. This agreement is valid for 15 (fifteen) years and can be extended up to 2 (two) times (10 (ten) years each) in accordance with the requirement stated in the agreement.
- c. The Company entered into Apartment Ownership Loan (KPA) agreements with PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Consequently, certain time deposits are pledged as collateral. As of June 30, 2022, the outstanding time deposits pledged as collateral in connection with KPA amounted to Rp5,384,070 (December 31, 2021: Rp5,357,005) which is presented as part of "Other Non-current Financial Assets" in the consolidated statement of financial position.
- d. On November 7, 2013, the Company entered into hotel management agreement for a hotel project in Bali with PT Hilton International Manage Indonesia, on which the Company will use the Hilton Garden Inn Bali brand. This agreement is valid for 10 (ten) years and can be extended in accordance with the requirement stated in the agreement.
- e. On September 12, 2016, the Company entered into hotel management agreement for a service apartment project in Jakarta with PT Oakwood Management Service Indonesia, on which the Company will use the Oakwood Suites La Maison Jakarta brand. This agreement is valid for 5 (five) years. This agreement has been extended until December 16, 2023.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**33. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN (lanjutan)**

- f. Pada tanggal 6 November 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman dari PT Batavia Prosperindo Finance Tbk., dengan jumlah sebesar Rp30.000.000. Jangka waktu fasilitas kredit 6 (enam) bulan yaitu sejak tanggal 6 November 2019 sampai dengan tanggal 1 Mei 2020. Suku bunga tahunan dari pinjaman ini sebesar 14,00% per tahun pada tahun 2019. Fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan 12 Mei 2022 dengan suku bunga efektif sebesar 18,00% per tahun. Angsuran fasilitas pinjaman ini mulai dibayar sejak bulan Juni 2020 sampai dengan Mei 2022. Saldo terutang pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp359.813 (31 Desember 2021 : Rp4.000.000) yang disajikan sebagai pinjaman jangka panjang. Pada tanggal 11 Mei 2022, PT Batavia Prosperindo Finance Tbk. setuju untuk memperpanjang jangka waktu pinjaman sampai tanggal 12 Juli 2022.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, pinjaman ini dijamin dengan tagihan pelanggan masing-masing sebesar Rp1.096.000 dan Rp4.800.000 (anjak piutang), dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

- g. Pada tanggal 28 Desember 2017, PA, entitas anak, mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Matraman, Jakarta dengan PT SC Hotels & Resorts Indonesia, dimana PA akan menggunakan merek Holiday Inn Express. Perjanjian ini berlaku selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang sebanyak 2 (dua) kali (masing-masing 10 (sepuluh) tahun) sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.
- h. Pada tanggal 19 Desember 2011, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Purimas Sasmita (PS) dan PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG (AJSM), pihak ketiga. PS dan AJSM setuju untuk membeli seluruh unit-unit perkantoran MSIG Tower yang sedang dibangun oleh Perusahaan yang terletak di Setiabudi, Jakarta. Perjanjian jual beli ini diaktakan dalam Akta Notaris No. 27 dan 28 oleh Buniarti Tjandra, S.H., tanggal 19 Desember 2011. Harga jual yang disetujui oleh Perusahaan dengan PS dan AJSM adalah masing-masing sebesar AS\$94.047.679 dan AS\$83.884.639. Berdasarkan Akta Notaris No. 23 dan 41 oleh Sri Hidianingshih Adi Sugijanto, S.H., PS dan AJSM telah mengalihkan hak dan kewajiban terkait perjanjian pembelian ini kepada PT Duta Cakra Pesona.

**33. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS  
(continued)**

- f. On November 6, 2019, the Company obtained loan facility from PT Batavia Prosperindo Finance Tbk., amounting to Rp30,000,000. The loan period is 6 (six) months from November 6, 2019 to May 1, 2020. The annual interest rate on this loan is 14.00% per year in 2019. This facility has been extended until May 12, 2022 with an effective interest rate of 18.00% per annum. The installments of this loan facility will be paid starting from June 2020 to May 2022. The outstanding balance as of June 30, 2022 is amounting to Rp359,813 (December 31, 2021: Rp4,000,000) which presented as long-term borrowing. On May 11, 2022, PT Batavia Prosperindo Finance Tbk. agreed to extend the loan facility term until July 12, 2022.

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the loan is secured by receivable from customer amounting to Rp1,096,000 and Rp4,800,000 (factoring), respectively, and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.

- g. On December 28, 2017, PA, a subsidiary, entered into hotel management agreement for hotel project located at Matraman, Jakarta with PT SC Hotels & Resorts Indonesia, on which PA will use the Holiday Inn Express brand. This agreement is valid for 15 (fifteen) years and can be extended up to 2 (two) times (10 (ten) years each) in accordance with the requirement stated in the agreement.
- h. On December 19, 2011, the Company entered into an agreement with PT Purimas Sasmita (PS) and PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG (AJSM), third parties. PS and AJSM agreed to buy all of the MSIG Tower office units build by the Company which located in Setiabudi, Jakarta. The sale and purchase agreement has been notarized in Notarial Deed No. 27 and 28 by Buniarti Tjandra, S.H., dated December 19, 2011. The selling price agreed by the Company with PS and AJSM were US\$94,047,679 and US\$83,884,639, respectively. Based on Notarial Deed No. 23 and 41 by Sri Hidianingshih Adi Sugijanto, S.H., PS and AJSM have transferred their rights and obligations related to this purchase agreement to PT Duta Cakra Pesona.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 Juni 2022**  
**dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED**  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of June 30, 2022 and**  
**for the Six-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**34. SEGMENT OPERASI**

Tabel berikut ini menyajikan informasi pendapatan dan laba, serta aset dan liabilitas tertentu sehubungan dengan segmen usaha Kelompok Usaha:

**34. OPERATING SEGMENT**

The following table presents revenue and profit, and certain assets and liabilities information regarding the Group's business segments:

| Tanggal 30 Juni 2022 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal tersebut/<br>As of June 30, 2022 and for the six-month period then ended |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                                                                       | Pendapatan sewa/<br>Rental income | Pendapatan hotel/<br>Hotel income | Jasa pemeliharaan/<br>Service fees | Penjualan unit strata/<br>Strata title units sold | Lain-lain/<br>Others | Total/<br>Total      |
| <b>Penjualan dan Pendapatan Usaha</b>                                                                                                                 | <b>72.520.305</b>                 | <b>42.986.308</b>                 | <b>27.738.037</b>                  | <b>-</b>                                          | <b>6.114.277</b>     | <b>149.358.927</b>   |
| Hasil Segmen                                                                                                                                          | (3.581.526)                       | (21.221.372)                      | 3.541.702                          | -                                                 | 120.065              | (21.141.131)         |
| Pendapatan Lainnya                                                                                                                                    |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | 2.157.069            |
| Beban Lainnya                                                                                                                                         |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | (4.530.795)          |
| Beban dan Pendapatan Keuangan                                                                                                                         |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | (181.579.827)        |
| Beban Pajak Final                                                                                                                                     |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | (10.222.955)         |
| Manfaat Pajak Penghasilan                                                                                                                             |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | 220.294              |
| <b>Rugi Periode Berjalan</b>                                                                                                                          |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | <b>(215.097.345)</b> |
| <b>Aset dan Liabilitas</b>                                                                                                                            |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      |                      |
| Aset Segmen                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | 6.514.126.492        |
| Liabilitas Segmen                                                                                                                                     |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | 4.225.936.375        |
| <b>Informasi Segmen Lainnya</b>                                                                                                                       |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      |                      |
| Pengeluaran Modal                                                                                                                                     |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | 10.846.244           |
| Penyusutan                                                                                                                                            |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | 52.090.379           |
| Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021/<br>For the six-month period ended March 31, 2021                                    |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      |                      |
|                                                                                                                                                       | Pendapatan sewa/<br>Rental income | Pendapatan hotel/<br>Hotel income | Jasa pemeliharaan/<br>Service fees | Penjualan unit strata/<br>Strata title units sold | Lain-lain/<br>Others | Total/<br>Total      |
| <b>Penjualan dan Pendapatan Usaha</b>                                                                                                                 | <b>77.258.680</b>                 | <b>34.888.528</b>                 | <b>29.408.843</b>                  | <b>2.149.777</b>                                  | <b>3.441.514</b>     | <b>147.147.342</b>   |
| Hasil Segmen                                                                                                                                          | (509.146)                         | (30.600.479)                      | (2.117.640)                        | 1.291.900                                         | (464.870)            | (32.400.235)         |
| Pendapatan Lainnya                                                                                                                                    |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | 5.360.995            |
| Beban Lainnya                                                                                                                                         |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | (6.535.926)          |
| Beban dan Pendapatan Keuangan                                                                                                                         |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | (167.143.652)        |
| Beban Pajak Final                                                                                                                                     |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | (10.770.737)         |
| Manfaat Pajak Penghasilan                                                                                                                             |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | 10.596.479           |
| <b>Rugi Periode Berjalan</b>                                                                                                                          |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | <b>(200.893.076)</b> |
| <b>Informasi Segmen Lainnya</b>                                                                                                                       |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      |                      |
| Pengeluaran Modal                                                                                                                                     |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | 25.592.270           |
| Penyusutan                                                                                                                                            |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | 56.310.721           |
| Tanggal 31 Desember 2021/As of December 31, 2021                                                                                                      |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      |                      |
|                                                                                                                                                       | Pendapatan sewa/<br>Rental income | Pendapatan hotel/<br>Hotel income | Jasa pemeliharaan/<br>Service fees | Penjualan unit strata/<br>Strata title units sold | Lain-lain/<br>Others | Total/<br>Total      |
| <b>Aset dan Liabilitas</b>                                                                                                                            |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      |                      |
| Aset Segmen                                                                                                                                           |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | 6.604.034.590        |
| Liabilitas Segmen                                                                                                                                     |                                   |                                   |                                    |                                                   |                      | 4.100.747.128        |

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**34. SEGMENT OPERASI (lanjutan)**

Proyek Kelompok Usaha berlokasi di Jawa, Bali dan Sumatera. Aset dan liabilitas berdasarkan wilayah domisili/geografis sebagai berikut:

|                   | 30 Juni 2022/<br>June 30, 2022 | 31 Desember 2021/<br>December 31, 2021 |
|-------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Aset</b>       |                                |                                        |
| Jawa              | 6.338.183.883                  | 6.421.512.797                          |
| Bali              | 174.061.837                    | 180.641.021                            |
| Sumatera          | 1.880.772                      | 1.880.772                              |
| <b>Total</b>      | <b>6.514.126.492</b>           | <b>6.604.034.590</b>                   |
| <b>Liabilitas</b> |                                |                                        |
| Jawa              | 4.202.125.043                  | 4.080.127.195                          |
| Bali              | 23.811.332                     | 20.619.933                             |
| <b>Total</b>      | <b>4.225.936.375</b>           | <b>4.100.747.128</b>                   |

**34. OPERATING SEGMENT (continued)**

The Group's projects are located in Jawa, Bali and Sumatera. The assets and liabilities based on domicile/geographical location are as follows:

|                    |
|--------------------|
| <b>Assets</b>      |
| Jawa               |
| Bali               |
| Sumatera           |
| <b>Total</b>       |
| <b>Liabilities</b> |
| Jawa               |
| Bali               |
| <b>Total</b>       |

**35. INSTRUMEN KEUANGAN**

Nilai wajar didefinisikan sebagai jumlah dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain di dalam penjualan terpaksa atau penjualan likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar, model arus kas diskonto dan model penentuan harga opsi yang sewajarnya.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan mendekati nilai wajarnya sebagai berikut:

1. Kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain - pihak ketiga.

Seluruh aset keuangan di atas merupakan aset keuangan jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, sehingga nilai tercatat aset keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

2. Aset keuangan tidak lancar lainnya.

Aset keuangan di atas merupakan kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya dan uang jaminan mendekati atau setara dengan nilai tercatatnya.

**35. FINANCIAL INSTRUMENTS**

Fair value is defined as the amount at which an instrument could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's-length transaction, other than in a forced or liquidation sale. Fair values are obtained from quoted market prices, discounted cash flow models and option pricing models as appropriate.

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the carrying amounts of financial assets and liabilities approximate their fair value as follows:

1. Cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables - third parties.

All of the above financial assets are due within 12 months, thus the carrying values of the financial assets approximate their fair values.

2. Other non-current financial assets.

The above financial asset is represents restricted cash and cash equivalents and security deposits approximate or equal their carrying value.



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**35. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan mendekati nilai wajarnya sebagai berikut: (lanjutan)

3. Utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, utang obligasi, neto, utang dividen dan beban akrual.

Seluruh liabilitas keuangan di atas merupakan liabilitas jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

4. Utang bank jangka pendek, pinjaman jangka panjang, utang bank jangka panjang termasuk bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan uang jaminan penyewa.

Liabilitas keuangan di atas merupakan pinjaman yang memiliki suku bunga variabel dan tetap yang disesuaikan dengan pergerakan suku bunga pasar sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut telah mendekati nilai wajar.

5. Liabilitas sewa termasuk bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun.

Liabilitas keuangan di atas dinilai menggunakan diskonto arus kas berdasarkan tingkat suku bunga efektif.

6. Beban bunga pinjaman yang di tangguhkan.

Liabilitas keuangan di atas merupakan beban akrual bunga atas pinjaman bank mendekati atau setara dengan nilai tercatatnya.

**Hierarki Nilai Wajar**

Aset dan liabilitas keuangan diklasifikasikan secara keseluruhan berdasarkan tingkat terendah dari masukan (*input*) yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar. Penilaian dampak signifikan dari suatu input tertentu terhadap pengukuran nilai wajar membutuhkan pertimbangan dan dapat mempengaruhi penilaian dari aset dan liabilitas yang diukur dan penempatannya dalam hirarki nilai wajar.

**35. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the carrying amounts of financial assets and liabilities approximate their fair value as follows: (continued)

3. Trade payables - third parties, other payables - third parties, bonds payable, net, dividends payable and accrued expenses.

All of the above financial liabilities are due within 12 months, thus the carrying values of the financial liabilities approximate their fair values.

4. Short-term bank loans, long-term borrowing, long-term bank loans including the current maturities and tenant deposits.

The above financial liabilities are liabilities with floating and fixed interest rates which are adjusted with the movements of market interest rates, thus the carrying values of the financial liabilities approximate their fair values.

5. Lease liabilities, including the current maturities.

The above financial liability payable is calculated using discounted cash flows using effective interest rates.

6. Deferred loan interest.

The above financial liability represents accrual interest expense on bank loans approximate or equal to their carrying value.

**Fair Value Hierarchy**

Financial assets and liabilities are classified in their entirety based on the lowest level of input that is significant to the fair value measurements. The assessment of the significance of a particular input to the fair value measurements requires judgement, and may affect the valuation of the assets and liabilities being measured and their placement within the fair value hierarchy.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**35. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

Bukti terbaik dari nilai wajar adalah harga yang dikuotasi (*quoted prices*) dalam sebuah pasar yang aktif. Jika pasar untuk sebuah instrumen keuangan tidak aktif, entitas menetapkan nilai wajar dengan menggunakan metode penilaian. Tujuan dari penggunaan metode penilaian adalah untuk menetapkan harga transaksi yang terbentuk pada tanggal pengukuran dalam sebuah transaksi pertukaran yang wajar dengan pertimbangan bisnis normal.

Metode penilaian termasuk penggunaan harga dalam transaksi pasar yang wajar (*arm's length*) terakhir antara pihak-pihak yang memahami dan berkeinginan, jika tersedia, referensi kepada nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisa arus kas yang didiskontokan.

Jika terdapat metode penilaian yang biasa digunakan oleh para peserta pasar untuk menentukan harga dari instrumen dan metode tersebut telah didemonstrasikan untuk menyediakan estimasi yang andal atas harga yang diperoleh dari transaksi pasar yang aktual, entitas harus menggunakan metode tersebut. Metode penilaian yang dipilih membuat penggunaan maksimum dari input pasar dan bergantung sedikit mungkin atas *input* yang spesifik untuk entitas (*entity-specific input*). Metode tersebut memperhitungkan semua faktor yang akan dipertimbangkan oleh peserta pasar dalam menentukan sebuah harga dan selaras dengan metode ekonomis untuk penilaian sebuah instrumen keuangan. Secara berkala, Perusahaan menelaah metode penilaian dan mengujinya untuk validitas dengan menggunakan harga dari transaksi pasar terkini yang dapat diobservasi untuk instrumen yang sama (yaitu tanpa modifikasi dan pengemasan kembali) atau berdasarkan data pasar yang tersedia dan dapat diobservasi.

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, Kelompok Usaha tidak memiliki aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur menggunakan nilai wajarnya.

**35. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

*The best evidence of fair value is quoted prices in an active market. If the market for a financial instrument is not active, an entity establishes fair value by using a valuation technique. The objective of using a valuation technique is to establish what the transaction price would have been on the measurement date in an arm's length exchange motivated by normal business considerations.*

*Valuation techniques include using recent arm's length market transactions between knowledgeable, willing parties, if available, reference to the current fair value of another instrument that is substantially the same, discounted cash flow analysis.*

*If there is a valuation technique commonly used by market participants to price the instrument and that technique has been demonstrated to provide reliable estimates of prices obtained in actual market transactions, the entity uses that technique. The chosen valuation technique makes maximum use of market inputs and relies as little as possible on entity-specific inputs. It incorporates all factors that market participants would consider in setting a price and is consistent with accepted economic methodologies for pricing financial instruments. Periodically, the Company calibrates the valuation technique and tests it for validity using prices from any observable current market transactions in the same instrument (i.e., without modification or repackaging) or based on any available observable market data.*

*As of June 30, 2022 and December 31, 2021, the Group has no financial assets and financial liabilities that measured at fair value.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**35. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Kelompok Usaha yang tercatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

**35. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

The tables below are a comparison of the carrying amounts and fair value of the Group's financial instruments that are carried in the consolidated statement of financial position.

| 30 Juni 2022                           | Nilai tercatat/<br>Carrying value | Nilai wajar/<br>Fair value |
|----------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| <b>Aset keuangan</b>                   |                                   |                            |
| <u>Aset lancar</u>                     |                                   |                            |
| Kas dan setara kas                     | 29.602.471                        | 29.602.471                 |
| Piutang usaha                          | 57.557.436                        | 57.557.436                 |
| Piutang lain-lain - pihak ketiga       | 6.799.937                         | 6.799.937                  |
| <u>Aset tidak lancar</u>               |                                   |                            |
| Aset keuangan tidak lancar lainnya     | 44.216.998                        | 44.216.998                 |
| <b>Total aset keuangan</b>             | <b>138.176.842</b>                | <b>138.176.842</b>         |
| <b>Liabilitas keuangan</b>             |                                   |                            |
| <u>Liabilitas jangka pendek</u>        |                                   |                            |
| Utang bank jangka pendek               | 460.000.000                       | 460.000.000                |
| Utang obligasi, neto                   | 91.740.554                        | 91.740.554                 |
| Utang usaha - pihak ketiga             | 67.297.405                        | 67.297.405                 |
| Utang lain-lain - pihak ketiga         | 11.559.937                        | 11.559.937                 |
| Utang dividen                          | 1.208.440                         | 1.208.440                  |
| Beban akrual                           | 103.376.477                       | 103.376.477                |
| Bagian jangka pendek atas:             |                                   |                            |
| Liabilitas sewa                        | 455.401                           | 455.401                    |
| Pinjaman jangka panjang                | 359.813                           | 359.813                    |
| Utang bank jangka panjang, neto        | 143.470.000                       | 143.470.000                |
| Uang jaminan penyewa                   | 17.888.388                        | 17.888.388                 |
| Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan | 67.748.537                        | 67.748.537                 |
| <u>Liabilitas jangka panjang</u>       |                                   |                            |
| Bagian jangka panjang atas:            |                                   |                            |
| Liabilitas sewa                        | 202.176                           | 202.176                    |
| Utang bank jangka panjang, neto        | 2.753.604.075                     | 2.753.604.075              |
| Uang jaminan penyewa                   | 31.893.583                        | 31.893.583                 |
| Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan | 352.218.652                       | 352.218.652                |
| <b>Total liabilitas keuangan</b>       | <b>4.103.023.438</b>              | <b>4.103.023.438</b>       |

| June 30, 2022                      |
|------------------------------------|
| <b>Financial assets</b>            |
| <u>Current assets</u>              |
| Cash and cash equivalents          |
| Trade receivables                  |
| Other receivables - third parties  |
| <u>Non-current asset</u>           |
| Other non-current financial assets |
| <b>Total financial assets</b>      |
| <b>Financial liabilities</b>       |
| <u>Current liabilities</u>         |
| Short-term bank loans              |
| Bonds payable, net                 |
| Trade payables - third parties     |
| Other payables - third parties     |
| Dividends payable                  |
| Accrued expenses                   |
| Current maturities of:             |
| Lease liabilities                  |
| Long-term borrowing                |
| Long-term bank loans, net          |
| Tenant deposits                    |
| Deferred loan interest             |
| <u>Long-term liabilities</u>       |
| Long-term portion of:              |
| Lease liabilities                  |
| Long-term bank loans, net          |
| Tenant deposits                    |
| Deferred loan interest             |
| <b>Total financial liabilities</b> |

| 31 Desember 2021                       | Nilai tercatat/<br>Carrying value | Nilai wajar/<br>Fair value |
|----------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| <b>Aset keuangan</b>                   |                                   |                            |
| <u>Aset lancar</u>                     |                                   |                            |
| Kas dan setara kas                     | 95.141.814                        | 95.141.814                 |
| Piutang usaha                          | 64.822.321                        | 64.822.321                 |
| Piutang lain-lain - pihak ketiga       | 4.480.543                         | 4.480.543                  |
| <u>Aset tidak lancar</u>               |                                   |                            |
| Aset keuangan tidak lancar lainnya     | 21.876.870                        | 21.876.870                 |
| <b>Total aset keuangan</b>             | <b>186.321.548</b>                | <b>186.321.548</b>         |
| <b>Liabilitas keuangan</b>             |                                   |                            |
| <u>Liabilitas jangka pendek</u>        |                                   |                            |
| Utang bank jangka pendek               | 210.000.000                       | 210.000.000                |
| Utang obligasi, neto                   | 294.840.589                       | 294.840.589                |
| Utang usaha - pihak ketiga             | 78.792.947                        | 78.792.947                 |
| Utang lain-lain - pihak ketiga         | 19.618.615                        | 19.618.615                 |
| Utang dividen                          | 1.208.440                         | 1.208.440                  |
| Beban akrual                           | 85.691.434                        | 85.691.434                 |
| Bagian jangka pendek atas:             |                                   |                            |
| Liabilitas sewa                        | 578.050                           | 578.050                    |
| Pinjaman jangka panjang                | 4.000.000                         | 4.000.000                  |
| Utang bank jangka panjang, neto        | 380.775.000                       | 380.775.000                |
| Uang jaminan penyewa                   | 19.339.042                        | 19.339.042                 |
| Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan | 86.839.816                        | 86.839.816                 |

| December 31, 2021                  |
|------------------------------------|
| <b>Financial assets</b>            |
| <u>Current assets</u>              |
| Cash and cash equivalents          |
| Trade receivables                  |
| Other receivables - third parties  |
| <u>Non-current asset</u>           |
| Other non-current financial assets |
| <b>Total financial assets</b>      |
| <b>Financial liabilities</b>       |
| <u>Current liabilities</u>         |
| Short-term bank loans              |
| Bonds payable, net                 |
| Trade payables - third parties     |
| Other payables - third parties     |
| Dividends payable                  |
| Accrued expenses                   |
| Current maturities of:             |
| Lease liabilities                  |
| Long-term borrowing                |
| Long-term bank loans, net          |
| Tenant deposits                    |
| Deferred loan interest             |

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**35. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

| 31 Desember 2021 (lanjutan)               | Nilai tercatat/<br>Carrying value | Nilai wajar/<br>Fair value |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| <b>Liabilitas keuangan (lanjutan)</b>     |                                   |                            |
| <u>Liabilitas jangka panjang</u>          |                                   |                            |
| Bagian jangka panjang atas:               |                                   |                            |
| Liabilitas sewa                           | 398.815                           | 398.815                    |
| Utang bank jangka panjang, neto           | 2.519.755.245                     | 2.519.755.245              |
| Uang jaminan penyewa                      | 34.189.147                        | 34.189.147                 |
| Beban bunga pinjaman<br>yang ditangguhkan | 247.077.029                       | 247.077.029                |
| <b>Total liabilitas keuangan</b>          | <b>3.983.104.169</b>              | <b>3.983.104.169</b>       |

**35. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

| December 31, 2021 (continued)            |
|------------------------------------------|
| <b>Financial liabilities (continued)</b> |
| <u>Long-term liabilities</u>             |
| Long-term portion of:                    |
| Lease liabilities                        |
| Long-term bank loans, net                |
| Tenant deposits                          |
| Deferred loan interest                   |
| <b>Total financial liabilities</b>       |

**36. TAMBAHAN INFORMASI ARUS KAS**

Aktivitas investasi yang tidak mempengaruhi arus kas konsolidasian Kelompok Usaha adalah sebagai berikut:

**36. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION**

Investing activities which did not affect the Group's consolidated cash flows are as follows:

|                                              | Untuk Periode Enam bulan yang Berakhir<br>Pada tanggal 30 Juni/<br>For the Six-month Period Ended June 30, |           |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                              | 2022                                                                                                       | 2021      |
| Reklasifikasi uang muka ke aset tetap        | 485.410                                                                                                    | 5.465.475 |
| Perolehan aset tetap melalui liabilitas sewa | -                                                                                                          | 308.608   |

Reclassification of advances to fixed assets  
Acquisition of fixed assets through lease liabilities

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

Kelompok Usaha dihadapkan pada risiko pasar (yaitu risiko tingkat bunga dan risiko mata uang asing), risiko kredit dan risiko likuiditas. Secara keseluruhan, program manajemen risiko keuangan Kelompok Usaha terfokus pada ketidakpastian pasar keuangan dan meminimumkan potensi kerugian yang berdampak pada kinerja Kelompok Usaha.

**Risiko pasar**

Risiko pasar adalah risiko dimana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Kelompok usaha dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko tingkat suku bunga atas nilai wajar dan arus kas dan risiko nilai tukar mata uang asing.

**37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES**

The Group is exposed to market risk (i.e. interest rate risk and foreign currency risk), credit risk and liquidity risk. The Group's overall risk management program focuses on the uncertainty of financial markets and seeks to minimize potential adverse effects on the Group's financial performance.

**Market risk**

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Group is exposed to market risk, in particular, interest rate risk on fair values of cash flows and foreign currency rate risk.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO  
KEUANGAN (lanjutan)**

**Risiko pasar (lanjutan)**

**a. Risiko tingkat bunga**

Risiko tingkat bunga adalah risiko bahwa nilai wajar atau arus kas masa datang atas instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan dalam suku bunga pasar. Risiko yang dihadapi Kelompok Usaha terutama sehubungan dengan perubahan tingkat bunga pasar timbul dari utang bank. Kelompok Usaha menjalankan manajemen risiko dengan melakukan pengawasan terhadap dampak pergerakan suku bunga pasar serta bernegosiasi dengan bank untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Kelompok Usaha. Saat ini, Kelompok Usaha tidak mempunyai kebijakan formal lindung nilai atas risiko tingkat bunga.

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, jika tingkat bunga pinjaman meningkat/menurun sebesar 1% dengan semua variabel konstan, laba sebelum pajak untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut lebih rendah/tinggi sekitar Rp17,14 miliar (2021: Rp16,01 miliar).

**b. Risiko nilai tukar mata uang**

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana nilai wajar arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Instrumen keuangan Kelompok Usaha yang mempunyai potensi risiko dari nilai tukar mata uang adalah kas dan setara kas, piutang usaha dan aset keuangan tidak lancar lainnya dalam mata uang asing. Saat ini, Kelompok Usaha tidak mempunyai kebijakan formal lindung nilai atas risiko nilai tukar mata uang.

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, jika nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing meningkat/menurun sebanyak 50 poin dengan semua variabel konstan, laba sebelum pajak untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut lebih rendah/tinggi sekitar Rp114.419 (2021: Rp380.826).

**37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND  
POLICIES (continued)**

**Market risk (continued)**

**a. Interest rate risk**

*Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group's exposure to the risk of changes in market interest rates primarily arises from bank loans. The Group conducts risk management by monitoring the movement of market rate and negotiates accordingly with the bank to minimize the negative impact on the Group. Currently, the Group does not have a formal hedging policy for interest rate exposures.*

*For the six-month period ended June 30, 2022, if the market interest rate increases/decreases by 1% with all variables held constant, the income before tax for the period will be lower/higher by approximately Rp17.14 billion (2021: Rp16.01 billion).*

**b. Foreign exchange rate risk**

*Foreign exchange rate risk is the risk that the fair value of the future cash flows from financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rate. The Group's financial instruments which has potential risk from foreign exchange rate are cash and cash equivalents, trade receivables, and other non-current financial assets in foreign currency. Currently, the Group does not have a formal hedging policy for foreign exchange rate exposures.*

*For the six-month period ended June 30, 2022, if the exchange rate of the Indonesian Rupiah against foreign currency increase/decrease by 50 points with all variables held constant, the income before tax for the period will be lower/higher by approximately Rp114,419 (2021: Rp380,826).*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO  
KEUANGAN (lanjutan)**

**Risiko kredit**

Risiko kredit yang dihadapi oleh Kelompok Usaha berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan dan penempatan rekening koran dan deposito pada bank.

Selain dari pengungkapan di bawah ini, Kelompok Usaha tidak memiliki konsentrasi risiko kredit.

**i. Kas dan setara kas**

Risiko kredit atas penempatan rekening koran dan deposito dikelola oleh manajemen sesuai dengan kebijakan Kelompok Usaha.

Investasi atas kelebihan dana dibatasi untuk tiap-tiap bank dan kebijakan ini dievaluasi setiap tahun oleh Direksi. Batas tersebut ditetapkan untuk meminimalkan risiko konsentrasi kredit sehingga mengurangi kemungkinan kerugian akibat kebangkrutan bank-bank tersebut.

**ii. Piutang usaha**

Kebijakan Kelompok Usaha mengelola risiko kredit atas piutang usaha adalah dengan menerapkan kebijakan persetujuan penyewa dan pembeli berdasarkan prinsip kehati-hatian, melakukan pengawasan terhadap portofolio kredit secara berkesinambungan serta melakukan pengelolaan atas piutangnya. Sebagai jaminan sewa gedung, Kelompok Usaha menerima jaminan dari penyewa berupa uang jaminan penyewa.

Pada tanggal pelaporan, eksposur maksimum Kelompok Usaha terhadap risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat masing-masing kategori dari aset keuangan yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Kelompok Usaha menilai piutang usaha setiap pelanggan secara individual pada setiap tanggal pelaporan, dimana piutang usaha yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang mengalami penurunan nilai adalah pelanggan yang mengalami kesulitan keuangan, wanprestasi dan pailit. Berdasarkan penelaahan terhadap status masing-masing akun piutang usaha, serta perhitungan matriks provisi, tidak ada penyisihan untuk kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha yang harus diakui pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021.

**37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND  
POLICIES (continued)**

**Credit risk**

The Group has credit risk arising from credits granted to customers and placement of current accounts and deposits in banks.

Other than as disclosed below, the Group has no concentration of credit risk.

**i. Cash and cash equivalents**

Credit risk arising from placements of current accounts and deposits is managed in accordance with the Group's policy.

Investment of surplus funds are limited for each bank and reviewed annually by the Board of Directors. Such limits are set to minimize the concentration of credit risk and therefore mitigate financial loss through potential failure of the banks.

**ii. Trade receivables**

The Group's policy to manage credit risk of trade receivables is by applying prudent acceptance policies on its potential tenants and buyers, performing ongoing monitoring of credit portfolio as well as managing the collection of its receivables. As collateral to the building rental, the Group receives collateral in the form of tenant deposits.

At the reporting date, the Group's maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each class of financial assets presented in the consolidated statement of financial position.

The Group assesses trade receivables of each customer individually on each reporting date, where the trade receivables are classified as impaired financial assets when the customer is experiencing in financial difficulty, default and bankruptcy. Based on the review of the status of the individual trade receivable accounts, as well as the provision matrix computation, no provision for expected credit losses on trade receivables should be recognized as of June 30, 2022 and December 31, 2021.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO  
KEUANGAN (lanjutan)**

**Risiko likuiditas**

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Kelompok Usaha akan mengalami kesulitan dalam membayar liabilitas keuangannya. Kelompok Usaha mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang cukup dalam memenuhi kebutuhan kas jangka pendeknya. Kelompok Usaha juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tabel di bawah ini menggambarkan profil jatuh tempo atas liabilitas keuangan Kelompok Usaha berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan:

**37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND  
POLICIES (continued)**

**Liquidity risk**

Liquidity risk is the risk that the Group will have difficulties in paying its financial liabilities. The Group manages its liquidity risk by maintaining an adequate level of cash and cash equivalents to cover its short-term cash requirement. The Group also evaluates the projected and actual cash flows routinely, as well as maturity date schedule of its financial assets and liabilities.

The tables below summarize the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual undiscounted payments:

30 Juni 2022/June 30, 2022

|                                           | Dalam 1 tahun/<br>Within 1 year | Dalam waktu<br>2-5 tahun/<br>Within 2-5 years | Lebih dari<br>5 tahun/<br>More than 5 years |                                |
|-------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|
| <u>Liabilitas keuangan</u>                |                                 |                                               |                                             | <u>Financial liabilities</u>   |
| Utang bank jangka pendek                  | 460.000.000                     | -                                             | -                                           | Short-term bank loans          |
| Utang obligasi                            | 91.740.554                      | -                                             | -                                           | Bonds payable                  |
| Utang usaha - pihak ketiga                | 67.297.405                      | -                                             | -                                           | Trade payables - third parties |
| Utang lain-lain - pihak ketiga            | 11.559.937                      | -                                             | -                                           | Other payables - third parties |
| Utang dividen                             | 1.208.440                       | -                                             | -                                           | Dividends payable              |
| Beban akrual                              | 103.376.477                     | -                                             | -                                           | Accrued expenses               |
| Liabilitas sewa                           | 455.401                         | 202.176                                       | -                                           | Lease liabilities              |
| Pinjaman jangka panjang                   | 359.813                         | -                                             | -                                           | Long-term borrowing            |
| Utang bank jangka panjang                 | 143.470.000                     | 2.248.320.000                                 | 518.030.000                                 | Long-term bank loans           |
| Uang jaminan penyewa                      | 17.888.388                      | 31.893.583                                    | -                                           | Tenant deposits                |
| Beban bunga pinjaman<br>Yang ditangguhkan | 67.748.537                      | 352.218.652                                   | -                                           | Deferred loan interest         |
| <b>Total</b>                              | <b>965.104.952</b>              | <b>2.632.634.411</b>                          | <b>518.030.000</b>                          | <b>Total</b>                   |

31 Desember 2021/December 31, 2021

|                                           | Dalam 1 tahun/<br>Within 1 year | Dalam waktu<br>2-5 tahun/<br>Within 2-5 years | Lebih dari<br>5 tahun/<br>More than 5 years |                                |
|-------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|
| <u>Liabilitas keuangan</u>                |                                 |                                               |                                             | <u>Financial liabilities</u>   |
| Utang bank jangka pendek                  | 210.000.000                     | -                                             | -                                           | Short-term bank loans          |
| Utang obligasi, neto                      | 294.840.589                     | -                                             | -                                           | Bonds payable, net             |
| Utang usaha - pihak ketiga                | 78.792.947                      | -                                             | -                                           | Trade payables - third parties |
| Utang lain-lain - pihak ketiga            | 19.618.615                      | -                                             | -                                           | Other payables - third parties |
| Utang dividen                             | 1.208.440                       | -                                             | -                                           | Dividends payable              |
| Beban akrual                              | 85.691.434                      | -                                             | -                                           | Accrued expenses               |
| Liabilitas sewa                           | 578.050                         | 398.815                                       | -                                           | Lease liabilities              |
| Pinjaman jangka panjang                   | 4.000.000                       | -                                             | -                                           | Long-term borrowing            |
| Utang bank jangka panjang                 | 380.775.000                     | 2.164.565.000                                 | 370.930.000                                 | Long-term bank loans           |
| Uang jaminan penyewa                      | 19.339.042                      | 34.189.147                                    | -                                           | Tenant deposits                |
| Beban bunga pinjaman<br>yang ditangguhkan | 86.839.816                      | 247.077.029                                   | -                                           | Deferred loan interest         |
| <b>Total</b>                              | <b>1.181.683.933</b>            | <b>2.446.229.991</b>                          | <b>370.930.000</b>                          | <b>Total</b>                   |

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO  
KEUANGAN (lanjutan)**

**Risiko likuiditas (lanjutan)**

Tabel berikut ini menunjukkan perubahan pada  
liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan:

Untuk enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022/  
For the six-month period ended June 30, 2022

|                                                      | Saldo Awal/<br>Beginning<br>Balance | Arus Kas Neto/<br>Net Cash Flows | Beban<br>Ditangguhkan/<br>Deferred<br>Charges | Lain-lain/<br>Others | Saldo Akhir/<br>Ending<br>Balance |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Utang bank                                           | 3.110.530.245                       | 244.550.000                      | 1.993.829                                     | -                    | 3.357.074.075                     |
| Utang obligasi                                       | 294.840.589                         | (204.325.000)                    | 1.224.965                                     | -                    | 91.740.554                        |
| Pinjaman jangka panjang                              | 4.000.000                           | (3.640.187)                      | -                                             | -                    | 359.813                           |
| Liabilitas sewa                                      | 976.865                             | (319.288)                        | -                                             | -                    | 657.577                           |
| Dividen kas                                          | 1.208.440                           | -                                | -                                             | -                    | 1.208.440                         |
| <b>Total liabilitas dari<br/>aktivitas pendanaan</b> | <b>3.411.556.138</b>                | <b>36.265.525</b>                | <b>3.218.794</b>                              | <b>-</b>             | <b>3.451.040.459</b>              |

Bank loans  
Bonds payable  
Long-term borrowing  
Lease liabilities  
Cash dividends

**Total liabilities from  
financing activities**

Untuk enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021/  
For the six-month period ended June 30, 2021

|                                                      | Saldo Awal/<br>Beginning<br>Balance | Arus Kas Neto/<br>Net Cash Flows | Beban<br>Ditangguhkan/<br>Deferred<br>Charges | Lain-lain/<br>Others | Saldo Akhir/<br>Ending<br>Balance |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Utang bank                                           | 3.114.991.526                       | (2.400.000)                      | 1.922.943                                     | -                    | 3.114.514.469                     |
| Utang obligasi                                       | -                                   | 199.298.728                      | (2.947.198)                                   | 5.026.272            | 201.377.802                       |
| Pinjaman jangka panjang                              | 23.000.000                          | (5.000.000)                      | -                                             | -                    | 18.000.000                        |
| Liabilitas sewa                                      | 1.161.413                           | (301.269)                        | -                                             | 308.607              | 1.168.751                         |
| Dividen kas                                          | 1.208.440                           | -                                | -                                             | -                    | 1.208.440                         |
| <b>Total liabilitas dari<br/>aktivitas pendanaan</b> | <b>3.140.361.379</b>                | <b>191.597.459</b>               | <b>(1.024.255)</b>                            | <b>5.334.879</b>     | <b>3.336.269.462</b>              |

Bank loans  
Bonds payable  
Long-term borrowing  
Lease liabilities  
Cash dividends

**Total liabilities from  
financing activities**

**38. TUNTUTAN HUKUM**

- a. Pada tanggal 30 Mei 2018, PT Kereta Api Indonesia (Persero) ("KAI") mengajukan gugatan terhadap Perusahaan mengenai tanah yang terletak di Kampung Bandan, Jakarta Utara. Pada tanggal 16 Januari 2019 dalam surat putusan no. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr., Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menolak gugatan KAI terhadap Perusahaan. Pada tanggal 29 dan 30 Januari 2019, masing-masing KAI dan Perusahaan mengajukan upaya banding.

**38. LITIGATION**

- a. On May 30, 2018, PT Kereta Api Indonesia (Persero) ("KAI") have filed a lawsuit against the Company for plots of lands located in Kampung Bandan, North Jakarta. On January 16, 2019 on decision letter no. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr., North Jakarta District Court have rejected KAI's lawsuit against the Company. On January 29 and 30, 2019, KAI and the Company, respectively, filed an objection.



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**38. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)**

Pada tanggal 20 Maret 2020, Perusahaan menerima keputusan dalam surat putusan no. 720/PDT/2019/PT DKI tertanggal 6 Januari 2020 bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Januari 2019. Pada tanggal 13 April 2020, Perusahaan telah mengajukan memori kasasi kepada Mahkamah Agung. Berdasarkan memori kasasi yang diajukan oleh Perusahaan, KAI juga sudah mengajukan kontra memori kasasi kepada Mahkamah Agung pada tanggal 4 Mei 2020. Pada tanggal 18 Agustus 2021, Perusahaan menerima keputusan dalam surat putusan No. 596 K/Pdt/2021 bahwa Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi tertanggal 13 April 2020. Pada tanggal 9 Desember 2021, Perusahaan telah mengajukan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung didukung dengan alat bukti baru (*novum*). Manajemen berkeyakinan bahwa Mahkamah Agung akan menerima permohonan peninjauan kembali yang diajukan. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Mahkamah Agung belum mengeluarkan keputusan terkait pengajuan peninjauan kembali.

**39. KELANGSUNGAN USAHA**

Sektor usaha properti mengalami penurunan kegiatan usaha selama beberapa tahun terakhir ini terutama akibat dampak pandemi Covid-19 yang melanda dunia termasuk Indonesia, yang telah membawa dampak pada kondisi keuangan Kelompok Usaha. Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022, Kelompok Usaha telah melaporkan total rugi komprehensif konsolidasian sebesar Rp215 miliar dan total liabilitas jangka pendek konsolidasiannya melebihi total aset lancar konsolidasiannya sebesar Rp952 miliar pada tanggal 30 Juni 2022.

Sehubungan dengan hal-hal di atas, berikut ini adalah rencana yang dimiliki oleh manajemen untuk meningkatkan kondisi keuangannya:

- Memberikan harga kompetitif kepada pelanggan.
- Menerapkan pengendalian pengeluaran biaya.
- Mengkaji ulang keseluruhan strategi bisnis properti.
- Melakukan negosiasi kembali kontrak-kontrak dengan para pemasok dan kontraktor
- Menjual aset-aset tertentu milik Perusahaan.

**38. LITIGATION (continued)**

On March 20, 2020 the Company received decision letter no. 720/PDT/2019/PT DKI dated January 6, 2020 stated DKI Jakarta High Court overruled North Jakarta High Court's verdict dated January 16, 2019. On April 13, 2020 the Company has submitted a cassation to the Supreme Court. Based on the cassation memory filed by the Company, KAI has also submitted a counter memory cassation to the Supreme Court on May 4, 2020. On August 18, 2021, the Company received the decision in its decision letter No. 596 K/Pdt/2021 that the Supreme Court rejected the cassation request dated April 13, 2020. On December 9, 2021, the Company submitted a judicial review to the Supreme Court, supported by new evidences (*novum*). Management believes that the Supreme Court will accept the submitted request for judicial review. As of the completion date of the consolidated financial statement, the Supreme Court has not yet issued a decision regarding the judicial review.

**39. GOING CONCERN**

The property sector business has experienced a decline in business activities over the past few years, especially due to Covid-19 pandemic which impact all over the world including Indonesia, which have brought effect to the Group's financial condition. For the six-month period ended June 30, 2022, the Group reported a consolidated total comprehensive loss of Rp215 billion and its consolidated total current liabilities exceeded its consolidated total current assets by Rp952 billion as of June 30, 2022.

In connection with above matters, the following are plans developed by the management to improve their financial condition:

- Offering at competitive prices to customers.
- Implementation of cost saving program.
- Reviewing overall property business strategy.
- Renegotiation of contracts with suppliers and contractors.
- Selling certain Company's assets.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**39. KELANGSUNGAN USAHA (lanjutan)**

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, Kelompok Usaha sedang berupaya untuk melaksanakan seluruh rencana di atas, oleh karena itu terdapat ketidakpastian material pada tanggal 30 Juni 2022, yang dapat menyebabkan keraguan signifikan pada kemampuan Kelompok Usaha untuk melanjutkan sebagai entitas yang berkelanjutan.

Selain rencana diatas, pada tahun 2021, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I dan II Tahun 2021 dengan nilai nominal masing-masing sebesar Rp204.325.000 dan Rp92.000.000, masing-masing digunakan untuk kebutuhan modal kerja Perusahaan (Catatan 16).

Pada tahun 2022 dan 2021, Kelompok Usaha telah berhasil memperoleh persetujuan bank dalam merestrukturisasi pinjaman bank dan dapat menunda pembayaran pokok dan bunga (Catatan 15).

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun berdasarkan akuntansi kelangsungan usaha yang mengasumsikan bahwa aset Kelompok Usaha akan direalisasi dan liabilitas akan diselesaikan dalam kegiatan usaha normal. Laporan keuangan konsolidasi tidak termasuk penyesuaian yang mungkin timbul dari ketidakpastian tersebut di atas.

**40. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PERIODE PELAPORAN**

- Sejak tanggal 1 Juli 2022 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan telah melakukan pembayaran angsuran pokok atas utang bank kepada Bank Mandiri sebesar Rp2.000.000 (Catatan 15).
- Sejak tanggal 1 Juli 2022 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan dan PA telah melakukan pembayaran angsuran pokok atas utang bank kepada Bank Victoria masing-masing sebesar Rp50.000 dan Rp25.000 (Catatan 15).
- Pada tanggal 7 Juli 2022, Perusahaan telah melakukan pelunasan penuh atas pinjaman jangka panjang kepada PT Batavia Prosperindo Finance Tbk. (Catatan 33f).

**39. GOING CONCERN (continued)**

*As of the completion date of these consolidated financial statements, the Group is still in process to execute all of the above plans, therefore there is material uncertainty as of June 30, 2022 that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern entity.*

*In addition to above plans, In 2021, the Company has issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I and II Year 2021 with nominal value of Rp204,325,000 and Rp92,000,000, respectively, which was used for working capital requirements of the Company (Note 16).*

*In 2022 and 2021, the Group has successfully obtained banks approval in restructuring its bank loans and was able to defer the scheduled principal and interest settlements (Note 15).*

*The consolidated financial statements have been prepared a going concern basis of accounting which assumes that Group's assets will be realized and liabilities will be settled within the normal course of business. The consolidated financial statements do not include any adjustment that might result from the abovementioned uncertainties.*

**40. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD**

- Since July 1, 2022 until the completion of the consolidated financial statements, the Company has settled principal of bank loans from Bank Mandiri amounting to Rp2,000,000 (Note 15).*
- Since July 1, 2022 until the completion of the consolidated financial statements, the Company and PA has settled principal of bank loans from Bank Victoria amounting to Rp50,000 and Rp25,000 (Note 15).*
- On July 7, 2022, the Company has fully settled the long-term borrowing to PT Batavia Prosperindo Finance Tbk. (Note 33f).*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**40. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PERIODE  
PELAPORAN (lanjutan)**

- d. Pada tanggal 19 Juli 2022, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan III Tahap I") dengan nilai nominal sebesar Rp300.000.000 dan tingkat suku bunga sebesar 10,85% selama 3 tahun, yang ditawarkan pada nilai nominal. Obligasi ini dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 19 Juli 2021.

Bunga Obligasi Berkelanjutan III Tahap I dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. Bunga pertama dibayarkan tanggal 18 Oktober 2022 dan tanggal terakhir pembayaran bunga, sekaligus tanggal jatuh tempo, adalah pada tanggal 18 Juli 2025.

Obligasi Berkelanjutan III Tahap I ini dijamin dengan aset tetap berupa tanah berikut sarana pelengkap lainnya yang melekat daripadanya yang dimiliki oleh PT Prima Delta Sejahtera dan PT Mitra Terminal Transportasi, yang merupakan afiliasi dari Perusahaan, yang keseluruhan nilainya minimal sebesar 120% (seratus dua puluh persen) dari pokok Obligasi.

Penerbitan Obligasi Berkelanjutan III Tahap I dilakukan sesuai dengan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 No. 183 tanggal 20 April 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 No. 154 tanggal 27 Mei 2022 dan Akta Adendum II Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 No. 289 tanggal 30 Juni 2022, yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta.

Wali amanat obligasi adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Berdasarkan hasil pemeringkatan atas surat utang jangka panjang sesuai dengan Surat No. RC-004/KRI-DIR/IV/2022 tanggal 13 April 2022 dari PT Kredit Rating Indonesia ("KRI"), biro pemeringkat efek independen, Obligasi Berkelanjutan III tahap I tersebut mendapat peringkat "irBBB+" (Triple B Plus) yang berlaku sampai dengan tanggal 13 April 2023.

**40. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING  
PERIOD (continued)**

- d. On July 19, 2022, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds III Phase I") with nominal value of Rp300,000,000 and interest rate of 10.85% for 3 years, which were offered at nominal value. These bonds were listed on the Indonesia Stock Exchange on July 19, 2022.

The interests for Continuous Bonds III Phase I are paid on a quarterly basis based on the interest payment date. The first payment of interest is on October 18, 2022 and the last date of interest payment date, which is also the maturity date, is on July 18, 2025.

Continuous Bonds III Phase I were secured by fixed assets in the form of land along with other complementary facilities attached thereof owned by PT Prima Delta Sejahtera and PT Mitra Terminal Transportasi, which are affiliates of the Company, whose overall value is at least 120% (one hundred and twenty percent) of the principal of the Bonds.

The issuance of Continuous Bonds III Phase I was covered by Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 Deed of Trusteeship Agreement No. 183 dated April 20, 2022 as amended by Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 First Amendment Deed of Trusteeship Agreement No. 154 dated May 27, 2022 and Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 Second Amendment Deed of Trusteeship Agreement No. 289 dated June 30, 2022, which all are covered by Christina Dwi Utami, S.H., M. Hum., M.Kn., Notary in Jakarta.

The bonds trustee is PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Based on the credit rating result on long-term debentures in accordance with Letter No. RC-004/KRI-DIR/IV/2022 dated April 13, 2022 issued by PT Kredit Rating Indonesia ("KRI"), an independent credit rating agency, these Continuous Bonds II Phase I were rated "irBBB+" (Triple B Plus) which is valid up to April 13, 2023.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 Juni 2022  
dan untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of June 30, 2022 and  
for the Six-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**40. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PERIODE  
PELAPORAN (lanjutan)**

- e. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan yang telah dilaksanakan pada tanggal 29 Juli 2022, Para Pemegang Saham Perusahaan menyetujui perubahan komposisi Dewan Komisaris Perusahaan menjadi sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

|                      |   |                      |
|----------------------|---|----------------------|
| Komisaris Utama      | : | Hartadi Angkosubroto |
| Komisaris            | : | Johanna Zakaria      |
| Komisaris Independen | : | Hadi Siswanto        |

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan yang telah dilaksanakan pada tanggal 29 Juli 2022, Para Pemegang Saham Perusahaan menyetujui perubahan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan terkait maksud dan tujuan Perusahaan untuk menyesuaikan dalam Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia tahun 2020 dan/atau dengan Online Single Submission dan/atau peraturan pasar modal, tanpa mengubah kegiatan usaha utama Perusahaan, dan penegasan kembali Anggaran Dasar Perusahaan. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, akta notaris dan pendaftaran pada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia masih sedang dalam proses.

**40. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING  
PERIOD (continued)**

- e. Based on the Annual General Meeting of Shareholders of the Company which was held on July 29, 2022, the Shareholder of the Company approved the change in the composition of the Board of Commissioners of the Company to become as follows:

**Board of Commissioners**

|  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
|  | : | President Commissioner   |
|  | : | Commissioner             |
|  | : | Independent Commissioner |

Based on the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company which was held on July 29, 2022, the Shareholder of the Company approved the change in the article 3 of the Article of Association of the Company related to the intent and purpose of the Company to conform with the 2020 Indonesian Standard Classification of Business Fields and/or with the Online Single Submission and/or capital market regulations, without changing the main business activities of the Company, and reaffirming the Company's Articles of Association. As of the completion date of the consolidated financial statement, the notarial deed and the registration to the Ministry of Law and Human Rights are still in process.