

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

Laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
beserta laporan auditor independen/

***Consolidated financial statements as of December 31, 2020
and for the year then ended
with independent auditors' report***



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2020
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TAHUN TERSEBUT**

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR THE
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2020
AND FOR THE YEARS THEN ENDED**

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

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

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini

We, the undersigned:

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

Name
Office address

Domicile address

Telephone number
Position

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

Name
Office address

Domicile address

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, 10 Mei 2021 / May 10, 2021
PT Duta Anggada Realty Tbk.

Ventje C. Suardana
Direktur Utama / President Director

Randy Angkosubroto
Direktur / Director

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2020
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2020
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
WITH INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

Daftar Isi

Table of Contents

	Halaman/ Page	
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditors' Report</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian.....	1-2	<i>..... Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian.....	3-4	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</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.....	8-130	<i>..... Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 01087/2.1032/AU.1/03/0701-1/1/V/2021

Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi
PT Duta Anggada Realty Tbk.

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

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

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

Tanggung jawab auditor

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

Independent Auditors' Report

Report No. 01087/2.1032/AU.1/03/0701-1/1/V/2021

*The Shareholders and the Boards of Commissioners and Directors
PT Duta Anggada Realty Tbk.*

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

Management's responsibility for the financial statements

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

Auditors' responsibility

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

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 01087/2.1032/AU.1/03/0701-1/1/V/2021 (lanjutan)

Tanggung jawab auditor (lanjutan)

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

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

Opini

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

Independent Auditors' Report (continued)

Report No. 01087/2.1032/AU.1/03/0701-1/1/V/2021 (continued)

Auditors' responsibility (continued)

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

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

Opinion

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

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 01087/2.1032/AU.1/03/0701-1/1/V/2021 (lanjutan)

Penekanan suatu hal

Seperti yang dijelaskan pada Catatan 38 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, Perusahaan dan entitas anaknya mengalami total rugi komprehensif konsolidasian sebesar Rp401 milyar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, dan pada tanggal tersebut, total liabilitas jangka pendek konsolidasiannya melebihi total aset lancar konsolidasiannya sebesar Rp427 milyar. Kondisi tersebut, bersama dengan hal-hal lain sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 38, mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan dan entitas anaknya untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

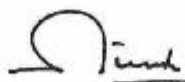
Independent Auditors' Report (continued)

Report No. 01087/2.1032/AU.1/03/0701-1/1/V/2021 (continued)

Emphasis of matter

As discussed to in Note 38 to the accompanying consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries incurred a consolidated total comprehensive loss amounting to Rp401 billion for the year ended December 31, 2020, and as of that date, its consolidated total current liabilities exceeded its consolidated total current assets by Rp427 billion. These conditions, along with other matters as set forth in Note 38, indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt on the ability of the Company and its subsidiaries to continue a going concern entity. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Purwantono, Sungkoro & Surja



Sinarta

Registrasi Akuntan Publik No. AP.0701/Public Accountant Registration No. AP.0701

10 Mei 2021/May 10, 2021

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2020
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	Catatan/ Notes	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	30.173.064	2,4	71.426.576	Cash and cash equivalents
Piutang usaha		2,5		Trade receivables
Pihak ketiga, neto	121.313.693	15	115.055.737	Third parties, net
Pihak berelasi	370.882	30	5.978.201	Related parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	3.904.000	2,5	9.289.069	Other receivables - third parties
Persediaan	6.826.496	2,7,15	13.391.987	Inventories
Uang muka	16.436.930	6	36.707.443	Advances
Pajak dibayar di muka	990.536	2,8	1.345.313	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka, neto	1.659.035	2,9	2.094.074	Prepaid expenses, net
Aset lancar lain-lain, neto	694.081	2,14	407.507	Other current assets, net
Total Aset Lancar	182.368.717		255.695.907	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Properti investasi, neto	2.191.068.518	2,10,15	2.239.585.979	Investment properties, net
Aset tetap, neto	809.951.582	2,11,15	872.618.184	Fixed assets, net
Proyek dalam penyelesaian	3.056.766.693	2,12,15	3.020.389.677	Constructions in progress
Tanah untuk pengembangan	336.961.165	2,13	336.961.165	Land for development
Aset pajak tangguhan, neto	57.872.138	2,18	37.921.230	Deferred tax asset, net
Aset keuangan tidak lancar lainnya	20.857.203	2,4,15	52.975.348	Other non-current financial assets
Aset tidak lancar lain-lain, neto	274.966	2,14,30	64.803.801	Other non-current assets, net
Total Aset Tidak Lancar	6.473.752.265		6.625.255.384	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET	6.656.120.982		6.880.951.291	TOTAL ASSETS

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 31 Desember 2020
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION (continued)
As of December 31, 2020
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	Catatan/ Notes	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	210.000.000	2,15,17	310.000.000	Short-term bank loans
Pinjaman jangka pendek	-	2,32f	30.000.000	Short-term borrowing
Utang usaha - pihak ketiga	106.716.153	2,19	110.127.432	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	43.410.943	2	18.918.855	Other payables - third parties
Utang dividen	1.208.440	2,21	1.208.440	Dividends payable
Beban akrual		2,15,17		Accrued expenses
Pihak ketiga	80.138.413		49.264.874	Third parties
Pihak berelasi	3.388.745	30	1.291.750	Related party
Utang pajak	67.003.178	2,18	51.512.644	Taxes payable
Bagian jangka pendek atas:				Current maturities of:
Utang sewa pembiayaan	571.423	2,20	298.353	Finance leases payable
Pinjaman jangka panjang	12.000.000	2,32f	-	Long-term borrowing
Utang bank jangka panjang, neto	8.400.000	2,15,17	769.423.938	Long-term bank loans, net
Pendapatan diterima di muka	58.523.603	2,16	69.881.941	Unearned income
Uang jaminan penyewa	17.979.985	2	20.105.497	Tenant deposits
Total Liabilitas Jangka Pendek	609.340.883		1.432.033.724	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				LONG-TERM LIABILITIES
Bagian jangka panjang atas:				Long-term portion of:
Utang sewa pembiayaan	589.990	2,20	373.815	Finance leases payable
Pinjaman jangka panjang	11.000.000	2,32f	-	Long-term borrowing
Utang bank jangka panjang, neto	2.896.591.526	2,15,17	2.074.102.954	Long-term bank loans, net
Pendapatan diterima di muka	5.336.906	2,16	3.475.848	Unearned income
Uang jaminan penyewa	56.382.191	2	39.144.815	Tenant deposits
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	149.947.634	17	-	Deferred loan interest
Liabilitas imbalan kerja karyawan	12.823.071	2,29	16.691.824	Employee benefits liability
Total Liabilitas Jangka Panjang	3.132.671.318		2.133.789.256	Total Long-term Liabilities
TOTAL LIABILITAS	3.742.012.201		3.565.822.980	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham - nilai nominal Rp500 (angka penuh) per saham				Share capital - at par value of Rp500 (full amount) each
Modal dasar - 10.000.000.000 saham				Authorized - 10,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 3.141.390.962 saham	1.570.695.481	21	1.570.695.481	Issued and fully paid - 3,141,390,962 shares
Tambahan modal disetor	454.133.542	2,21	454.133.542	Additional paid-in capital
Selisih transaksi dengan kepentingan nonpengendali	(199.483)		(199.483)	Difference in value of transaction with non-controlling interest
Saldo laba				Retained earnings
Defisit sebesar Rp845.604.322 telah dieliminasi melalui kuasi-reorganisasi tanggal 1 Juli 2011				Deficit of Rp845,604,322 was eliminated in the quasi-reorganization at July 1, 2011
Telah ditentukan penggunaannya	7.500.000	21	7.500.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	874.127.479		1.274.293.601	Unappropriated
Penghasilan komprehensif lainnya	7.858.803	2,29	8.705.254	Other comprehensive income
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.914.115.822		3.315.128.395	Equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	(7.041)	21	(84)	Non-controlling interests
TOTAL EKUITAS	2.914.108.781		3.315.128.311	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	6.656.120.982		6.880.951.291	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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 LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF
LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal 31 Desember 2020
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT
OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the Year Ended
December 31, 2020
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,			
	2020	Catatan/ Notes	2019	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	324.131.001	2,22,30	461.440.807	SALES AND OPERATING REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(235.807.308)	2,7,10 11,23,30	(259.832.050)	COST OF SALES AND DIRECT COSTS
LABA BRUTO	88.323.693		201.608.757	GROSS PROFIT
Beban penjualan	(10.074.155)	2,24	(21.686.652)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(139.724.356)	2,11,25	(151.440.887)	General and administrative expenses
Pendapatan lainnya	3.633.852	2,11,26	1.132.434	Other income
Beban lainnya	(4.870.234)	2,5,27	(16.104.241)	Other expenses
LABA (RUGI) USAHA	(62.711.200)		13.509.411	OPERATING INCOME (LOSS)
Beban keuangan	(332.468.608)	2,15,28	(268.548.353)	Finance expenses
Pendapatan keuangan	1.158.099	2,28	3.285.368	Finance income
RUGI TAHUN BERJALAN SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN	(394.021.709)		(251.753.574)	LOSS FOR THE YEAR BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX
BEBAN PAJAK FINAL	(26.102.277)	2,18	(29.826.935)	FINAL TAX EXPENSE
RUGI TAHUN BERJALAN SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(420.123.986)		(281.580.509)	LOSS FOR THE YEAR BEFORE INCOME TAX
MANFAAT PAJAK PENGHASILAN	19.950.907	2,18	20.803.591	INCOME TAX BENEFIT
RUGI TAHUN BERJALAN	(400.173.079)		(260.776.918)	LOSS FOR THE YEAR
RUGI KOMPREHENSIF LAIN:				OTHER COMPREHENSIVE LOSS:
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified to profit or loss:
Kerugian aktuarial atas liabilitas imbalan kerja karyawan	(846.451)	2,29	(9.786)	Actuarial loss on employee benefits liability
TOTAL RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(401.019.530)		(260.786.704)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR

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
PENGHASILAN KOMPREHENSIF
LAIN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal 31 Desember 2020
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT
OF PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME (continued)
For the Year Ended
December 31, 2020
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/
Year Ended December 31,**

	2020	Catatan/ Notes	2019	
RUGI TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				LOSS FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	(400.166.122)		(260.770.777)	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	(6.957)	21	(6.141)	Non-controlling interests
TOTAL	(400.173.079)		(260.776.918)	TOTAL
TOTAL RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	(401.012.573)		(260.780.563)	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	(6.957)	21	(6.141)	Non-controlling interests
TOTAL	(401.019.530)		(260.786.704)	TOTAL
RUGI PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK (angka penuh)	(127)	2	(83)	BASIC LOSS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY (full amount)

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 PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2020
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
For the Year Ended December 31, 2020
(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/ Notes	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Issued and Fully Paid Share Capital	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Selisih Transaksi Dengan Kepentingan Nonpengendali/ Differences in Value of Transaction with Non-controlling Interests	Saldo Laba/Retained Earnings		Penghasilan Komprehensif Lainnya/ Other Comprehensive Income	Sub-total/ Sub-total	Kepentingan Nonpengendali/ Non-controlling Interests	Total Ekuitas/ Total Equity	
					Telah Ditentukan Pergunaannya/ Appropriated	Belum Ditentukan Pergunaannya/ Unappropriated					
Saldo pada tanggal 31 Desember 2018		1.570.695.481	454.133.542	(199.483)	6.500.000	1.536.064.378	8.715.040	3.575.908.958	6.057	3.575.915.015	Balance as of December 31, 2018
Total rugi komprehensif tahun berjalan		-	-	-	-	(260.770.777)	(9.786)	(260.780.563)	(6.141)	(260.786.704)	Total comprehensive loss for the year
Saldo laba yang ditentukan penggunaannya untuk cadangan umum	21	-	-	-	1.000.000	(1.000.000)	-	-	-	-	Appropriation of retained earnings for general reserve
Saldo pada tanggal 31 Desember 2019		1.570.695.481	454.133.542	(199.483)	7.500.000	1.274.293.601	8.705.254	3.315.128.395	(84)	3.315.128.311	Balance as of December 31, 2019
Total rugi komprehensif tahun berjalan		-	-	-	-	(400.166.122)	(846.451)	(401.012.573)	(6.957)	(401.019.530)	Total comprehensive loss for the year
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

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 Tahun yang Berakhir
pada Tanggal 31 Desember 2020
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
For the Year Ended
December 31, 2020
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,			
	2020	Catatan/ Notes	2019
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	367.710.159		Cash receipts from customers
Pembayaran kas ke kontraktor, pemasok dan beban lainnya, neto	(136.613.056)		Cash payments to contractors, suppliers and other expenses, net
Pembayaran kas untuk bunga dan beban pembiayaan lainnya	(191.769.876)		Cash payments for interest and other financing cost
Pembayaran kas untuk pajak	(11.113.888)		Cash payments for taxes
Pembayaran kas ke karyawan	(109.672.976)		Cash paid for employees
Pembayaran kas untuk asuransi	(5.114.685)		Cash payments for insurance
Penerimaan kas dari bunga	1.870.590		Cash receipts from interests
Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi	(84.703.732)		Net cash used in operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan dari pengembalian uang muka pembelian tanah	64.350.000	14	Proceed from refund of advance of land purchase
Pencairan dana yang dibatasi penggunaannya, neto	32.118.142		Withdrawal of restricted funds, net
Hasil penjualan aset tetap	875.000	11	Proceeds from sale of fixed assets
Perolehan aset tetap dan properti investasi	(3.893.632)	10,11	Acquisition of fixed assets and investment properties
Pembayaran kas ke kontraktor dan pemasok	(5.037.087)		Cash payments to contractors and suppliers
Perolehan tanah untuk pengembangan	-	13	Acquisition of land for development
Kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	88.412.423		Net cash provided by (used in) investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran utang sewa pembiayaan	(323.210)		Payments of finance lease payable
Pembayaran pinjaman jangka panjang	(7.000.000)		Payments of long-term borrowing
Pembayaran utang bank	(37.605.000)		Payments of bank loans
Penerimaan utang bank	-		Proceeds from bank loans
Penerimaan pinjaman jangka pendek	-		Proceeds from short-term borrowing
Kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	(44.928.210)		Net cash provided by (used in) financing activities
Pengaruh neto atas perubahan kurs pada kas dan setara kas yang didenominasi dalam mata uang asing	(33.993)		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 (lanjutan)
Untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal 31 Desember 2020
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT
OF CASH FLOWS (continued)
For the Year Ended December 31, 2020
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,			
	2020	Catatan/ Notes	2019	
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(41.253.512)		(35.685.559)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	71.426.576		107.112.135	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	30.173.064	4	71.426.576	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

Informasi tambahan atas transaksi nonkas disajikan pada Catatan 35.

Supplementary information on non-cash transactions are disclosed in Note 35.

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 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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 Company's shareholder.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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 31 Desember 2020 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 December 31, 2020 is as follow:

Kegiatan Perusahaan	Jumlah Saham/ Number of Shares	Tanggal/ Date	Company's Corporate Actions
Penawaran umum perdana dan pencatatan sebagian saham Perusahaan pada Bursa Efek Indonesia	10.000.000	8 Mei 1990/ 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/ May 8, 1990	Listing of the Company's additional shares of stock
Pencatatan tambahan saham Perusahaan	49.750.000	8 November 1991/ November 8, 1991	Listing of the Company's additional shares of stock
Pembagian saham bonus	65.000.000	30 Juni 1992/ June 30, 1992	Distribution of bonus shares
Pembagian dividen saham	1.000.000	30 Juni 1992/ June 30, 1992	Distribution of stock dividends
Penawaran saham terbatas	33.000.000	17 November 1993/ November 17, 1993	Rights issue
Pembagian saham bonus	110.000.000	21 November 1994/ 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/ 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/ 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/ June 29, 2007	Distribution of bonus shares
Penambahan saham Perusahaan dalam rangka penyelesaian pinjaman Perusahaan	280.000.000	19 Juli 2012/ July 19, 2012	Issuance of the Company's share capital in settlement of the Company's loan
Total	3.141.390.962		Total

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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/ Subsidiaries	Lokasi/ Location	Kegiatan Usaha/ Operations
PT Duta Buana Permai Development (DBPD) ^{a)}	Jakarta	Pengembang properti/ Property developer
PT Grahabakti Abadi (GBA) ^{b)}	Jakarta	Pengembang properti/ Property developer
PT Banten Energy International (BEI) ^{c)}	Jakarta	Pengembang properti/ Property developer
PT Duta Hotel Manajemen (DHM) ^{d)}	Jakarta	Pariwisata perhotelan/ Tourism hospitality
PT Premiera Anggada (PA) ^{e)}	Jakarta	Pariwisata perhotelan/ Tourism hospitality

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"):

Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Total Aset/Total Asset	
31 Des. 2020/ Dec. 31, 2020	31 Des. 2019/ Dec. 31, 2019	31 Des. 2020/ Dec. 31, 2020	31 Des. 2019/ Dec. 31, 2019
99,95%	99,95%	17.210.056	21.803.074
99,95%	99,95%	11.264.382	11.264.382
99,99%	99,99%	49.074.628	49.062.263
99,98%	99,98%	762.040	772.387
99,96%	99,96%	111.260.566	118.311.748

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 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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 DPBD 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 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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.Tahun 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 IDX at an acquisition cost of Rp3,669,000. Changes in IDX shareholders have been approved by shareholders at the IDX 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.Tahun 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 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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 Sulistiyan, 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 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 Sulistiyan, 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 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

31 Desember 2020/December 31, 2020

Dewan Komisaris			Board of Commissioners		
Komisaris Utama	:	Hartadi Angkosubroto	:	:	President Commissioner
Komisaris	:	Johanna Zakaria	:	:	Commissioner
Komisaris Independen	:	Hadi Siswanto*	:	:	Independent Commissioner
Dewan Direksi			Board of Directors		
Direktur Utama	:	Ventje Chandraputra Suardana	:	:	President Director
Direktur	:	Randy Angkosubroto	:	:	Director
Direktur	:	Widyanto Taufiq	:	:	Director

31 Desember 2019/December 31, 2019

Dewan Komisaris			Board of Commissioners		
Komisaris Utama	:	Hartadi Angkosubroto	:	:	President Commissioner
Komisaris	:	Johanna Zakaria	:	:	Commissioner
Komisaris Independen	:	Fred Perry Martono	:	:	Independent Commissioner
Dewan Direksi			Board of Directors		
Direktur Utama	:	Ventje Chandraputra Suardana	:	:	President Director
Direktur	:	Randy Angkosubroto	:	:	Director
Direktur	:	Hadi Siswanto	:	:	Director
Direktur	:	Widyanto Taufiq	:	:	Director

*) Bapak Hadi Siswanto telah mengundurkan diri dari jabatannya sebagai Komisaris Independen pada tanggal 17 November 2020. Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 30 Maret 2021 yang telah diaktakan dalam Akta Notaris oleh Fathiah Helmi, S.H., No. 16, para pemegang saham menyetujui perubahan susunan Dewan Komisaris dengan adanya pengunduran diri Bapak Hadi Siswanto tersebut. Perubahan ini telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0229992 Tahun 2021 tanggal 12 April 2021.

*) Mr. Hadi Siswanto has resigned from his position as Independent Commissioner on November 17, 2020. Based on the Extraordinary General Meeting of Shareholders on March 30, 2021, which were covered by Notarial Deed No. 16 of Fathiah Helmi, S.H., the shareholders approved the change in the composition of the Board of Commissioners with the resignation of Mr. Hadi Siswanto. The change has been accepted by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-AH.01.03-0229992 Tahun 2021 dated April 12, 2021.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi dan informasi lainnya (lanjutan)

Susunan Komite Audit dan Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

31 Desember 2020/December 31, 2020

Ketua	:	Hadi Siswanto*	:	Chairman
Anggota	:	Halim	:	Member
Anggota	:	Ananda Surja	:	Member
Sekretaris Perusahaan	:	Aka Permata	:	Corporate Secretary

31 Desember 2019/December 31, 2019

Ketua	:	Fred Perry Martono	:	Chairman
Anggota	:	Halim	:	Member
Anggota	:	Ananda Surja	:	Member
Sekretaris Perusahaan	:	Aka Permata	:	Corporate Secretary

*) Bapak Hadi Siswanto telah mengundurkan diri pada tanggal 17 November 2020.

*) Mr. Hadi Siswanto has resigned on November 17, 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2020, Kelompok Usaha mempunyai 399 orang karyawan tetap (31 Desember 2019: 447) (tidak diaudit).

As of December 31, 2020, the Group has a total of 399 permanent employees (December 31, 2019: 447) (unaudited).

e. Penyajian, penyelesaian dan penerbitan laporan keuangan konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar atas laporan keuangan konsolidasian ini yang telah diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 10 Mei 2021.

e. Preparation, completion and issuance of consolidated financial statements

The management of the Company 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 May 10, 2021.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN**

a. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian interim 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 interim 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 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

b. Perubahan kebijakan akuntansi

Kelompok Usaha menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan, PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, dan PSAK 73: Sewa untuk pertama kalinya. Sifat dan dampak perubahan sebagai akibat dari standar akuntansi baru ini dijelaskan di bawah ini.

Beberapa amandemen dan interpretasi lainnya yang relevan terhadap pelaporan keuangan Kelompok Usaha dan berlaku untuk pertama kalinya pada tahun 2020, namun tidak berdampak pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha. Kelompok Usaha belum melakukan penerapan dini atas standar, interpretasi atau amandemen apa pun yang telah diterbitkan tetapi belum efektif pada tanggal 1 Januari 2020.

· PSAK 71: Instrumen Keuangan

PSAK 71 ini mengatur klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan berdasarkan karakteristik dari arus kas kontraktual dan model bisnis; entitas metode kerugian kredit ekspektasian untuk penurunan nilai yang menghasilkan informasi yang lebih tepat waktu, relevan dan dimengerti oleh pemakai laporan keuangan; akuntansi untuk lindung nilai yang merefleksikan manajemen risiko entitas lebih baik dengan memperkenalkan persyaratan yang lebih umum berdasarkan pertimbangan manajemen.

Penerapan atas PSAK 71 tersebut tidak memiliki dampak terhadap saldo awal laba ditahan pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

· PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

PSAK 72 menggantikan PSAK 34: Kontrak Konstruksi, PSAK 44: Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate, PSAK 23: Pendapatan dan Interpretasi terkait dan berlaku, dengan pengecualian terbatas, untuk semua pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggannya.

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

b. Changes in accounting principles

The Group applied PSAK 71: Financial Instruments, PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers, and PSAK 73: Leases for the first time. The nature and effect of the changes as a result of these new accounting standards are describe below.

Several other relevant amendments and interpretations apply for the first time in 2020, but do not have an impact on the consolidated financial statements of the Group. The Group has not early adopted any standards, interpretations or amendments that have been issued but are not yet effective as of January 1, 2020.

· PSAK 71: Financial Instruments

This PSAK provides for classification and measurement of financial instruments based on the characteristics of contractual cash flows and business model of the entity; expected credit loss impairment model that resulting information that are more timely, relevant and understandable to users of financial statements; accounting for hedging that reflect the entity's risk management better by introduce a more general requirements based on management's judgement.

The adoption of PSAK 71 has no impact on the beginning balance of the retained earnings in the Group's consolidated financial statements.

· PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers

PSAK 72 supersedes PSAK 34: Construction Contracts, PSAK 44: Accounting for Real Estate Activities, PSAK 23: Revenue and related Interpretations and it applies, with limited exceptions, to all revenue arising from contracts with customers.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

b. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

- PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan (lanjutan)

PSAK 72 menetapkan model lima langkah untuk memperhitungkan pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan. Berdasarkan PSAK 72, pendapatan diakui pada jumlah yang mencerminkan imbalan yang diperkirakan menjadi hak entitas dalam pertukaran barang atau jasa yang diserahkan kepada pelanggan.

PSAK 72 mengharuskan Kelompok Usaha untuk melakukan pertimbangan, dengan menyertakan semua fakta dan keadaan yang relevan ketika menerapkan setiap langkah model untuk membuat kontrak dengan pelanggan mereka. Selain itu, standar tersebut membutuhkan pengungkapan yang luas atas pendapatan dari kontrak dengan pelanggan.

Penerapan atas PSAK 72 tersebut tidak memiliki dampak terhadap saldo awal laba ditahan pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

- PSAK 73: Sewa

PSAK 73 menggantikan PSAK 30: Sewa, ISAK 8: Penentuan apakah suatu Perjanjian mengandung suatu Sewa, ISAK 23: Sewa Operasi-Insentif dan ISAK 24: Evaluasi Substansi Beberapa Transaksi yang Melibatkan Suatu Bentuk Legal Sewa. Standar tersebut menetapkan prinsip-prinsip untuk pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan sewa dan mengharuskan penyewa untuk mengakui sebagian besar sewa di laporan posisi keuangan.

Akuntansi lessor berdasarkan PSAK 73 secara substansial tidak berubah dari PSAK 30. Lessor akan terus mengklasifikasikan sewa sebagai sewa operasi atau pembiayaan dengan menggunakan prinsip yang sama seperti dalam PSAK 30. Oleh karena itu, PSAK 73 tidak berdampak pada sewa di mana Kelompok Usaha adalah lessor.

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

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

- PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers (continued)

PSAK 72 establishes a five-step model to account for revenue arising from contracts with customers. Under PSAK 72, revenue is recognized at an amount that reflects to be entitled in exchange for transferring goods or services to customer.

PSAK 72 requires the Group to exercise judgement, taking into consideration all of the relevant facts and circumstances when applying each step of the model to contracts with their customers. In addition, the standard requires extensive disclosures about revenue from contracts with customers.

The adoption of PSAK 72 has no impact on the beginning balance of the retained earnings in the Group's consolidated financial statements.

- PSAK 73: Lease

PSAK 73 supersedes PSAK 30: Leases, ISAK 8: Determining whether an Arrangement contains a Lease, ISAK 23: Operating Leases-Incentives and ISAK 24: Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease. The standard sets out the principles for the recognition, measurement, presentation and disclosure of leases and requires lessee to recognize most leases on the statement of financial position.

Lessor accounting under PSAK 73 is substantially unchanged from PSAK 30. Lessor will continue to classify leases as either operating or finance leases using similar principles as in PSAK 30. Therefore, PSAK 73 did not have an impact for leases where the Group is the lessor.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

b. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

· PSAK 73: Sewa (lanjutan)

Kelompok Usaha memiliki kontrak sewa untuk aset tetap berupa bangunan. Sebelum penerapan PSAK 73, Kelompok Usaha mengklasifikasikan setiap sewa (sebagai lessee) pada tanggal permulaan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi. Lihat Catatan 2p, sewa untuk kebijakan akuntansi sebelum 1 Januari 2020.

Dengan menerapkan PSAK 73, Kelompok Usaha menerapkan pendekatan pengakuan dan pengukuran tunggal untuk semua sewa kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah. Lihat Catatan 2p, sewa untuk kebijakan akuntansi yang dimulai 1 Januari 2020. Kelompok Usaha telah menggunakan cara praktis yang tersedia pada transisi ke PSAK 73 untuk tidak menilai kembali apakah suatu kontrak mengandung sewa atau tidak. Dengan demikian, definisi sewa sesuai dengan PSAK 30 akan terus diterapkan pada sewa yang akan dimasuki atau dimodifikasi sebelum 1 Januari 2020.

Kelompok Usaha juga menerapkan cara praktis yang tersedia di mana:

- Menggunakan tingkat diskonto tunggal untuk portofolio sewa dengan karakteristik yang cukup mirip;
- Menerapkan pembebasan sewa jangka pendek untuk sewa dengan jangka waktu sewa yang berakhir dalam 12 bulan sejak tanggal penerapan awal;
- Tidak termasuk biaya langsung awal dari pengukuran aset hak-guna pada tanggal penerapan awal dan
- Menggunakan peninjauan kembali dalam menentukan jangka waktu sewa di mana kontrak berisi opsi untuk memperpanjang atau mengakhiri sewa.

Penerapan atas PSAK 73 tersebut tidak memiliki dampak terhadap saldo awal laba ditahan pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

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

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

· PSAK 73: Lease (continued)

The Group has lease contracts for fixed assets such as: buildings. Before the adoption of PSAK 73, the Group classified each of its leases (as lessee) at the inception date as either a finance lease or an operating lease. Refer to Note 2p Leases for the accounting policy prior to January 1, 2020.

Upon adoption of PSAK 73, the Group applied a single recognition and measurement approach for all leases except for short-term leases and leases of low-value assets. Refer to Note 2p Leases for the accounting policy beginning January 1, 2020. The Group has made use of the practical expedient available on transition to PSAK 73 not to reassess whether a contract is or contains a lease. Accordingly, the definition of a lease in accordance with PSAK 30 will continue to be applied to leases entered or modified before January 1, 2020.

In addition, the Group applied the available practical expedients wherein it:

- Used a single discount rate to a portfolio of leases with reasonably similar characteristics;
- Applied the short-term leases exemptions to leases with lease term that ends within 12 months of the date of initial application;
- Excluded the initial direct costs from the measurement of the right of use asset at the date of initial application and
- Used hindsight in determining the lease term where the contract contained options to extend or terminate the lease.

The adoption of PSAK 73 has no impact on the beginning balance of the retained earnings in the Group's consolidated financial statements.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

b. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

- Amandemen PSAK 15: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama: Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa entitas menerapkan PSAK 71 untuk kepentingan jangka panjang dalam entitas asosiasi atau ventura bersama dimana metode ekuitas tidak diterapkan tetapi, secara substansi, merupakan bagian dari investasi neto pada entitas asosiasi atau ventura bersama (jangka panjang minat). Klarifikasi ini relevan karena mengimplikasikan bahwa model kerugian kredit ekspektasian dalam PSAK 71 berlaku untuk kepentingan jangka panjang tersebut.

Amandemen tersebut juga mengklarifikasi bahwa, dalam menerapkan PSAK 71, entitas tidak memperhitungkan kerugian entitas asosiasi atau ventura bersama, atau setiap kerugian penurunan nilai atas investasi neto, yang diakui sebagai penyesuaian atas investasi neto pada entitas asosiasi atau ventura bersama yang timbul dari penerapan PSAK 15: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama.

Amandemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan konsolidasian.

- Amandemen PSAK 1 dan PSAK 25 Definisi Material

Amandemen tersebut memberikan definisi baru tentang material yang menyatakan, "informasi adalah material jika dihilangkan, salah disajikan, atau dikaburkan, informasi tersebut secara wajar dapat diharapkan memengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama laporan keuangan bertujuan umum berdasarkan laporan keuangan tersebut, yang memberikan informasi tentang entitas pelapor tertentu." Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa materialitas akan bergantung pada sifat atau besaran informasi, baik secara individual atau dalam kombinasi dengan informasi lain, dalam konteks laporan keuangan.

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

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

- Amendments to PSAK 15: Investments in Associates and Joint Ventures: Long-Term Interest in Associate and Joint Ventures

The amendments clarify that an entity applies PSAK 71 to long-term interests in an associate or joint venture to which the equity method is not applied but that, in substance, form part of the net investment in the associate or joint venture (long-term interests). This clarification is relevant because it implies that the expected credit loss model in PSAK 71 applies to such long-term interests.

The amendments also clarified that, in applying PSAK 71, an entity does not take account of any losses of the associate or joint venture, or any impairment losses on the net investment, recognized as adjustments to the net investment in the associate or joint venture that arise from applying PSAK 15: Investments in Associates and Joint Ventures.

These amendments had no impact on the consolidated financial statements.

- Amendments to PSAK 1 and PSAK 25 Definition of Material

The amendments provide a new definition of material that states, "information is material if omitting, misstating or obscuring it could reasonably be expected to influence decisions that the primary users of general purpose financial statements make on the basis of those financial statements, which provide financial information about a specific reporting entity." The amendments clarify that materiality will depend on the nature or magnitude of information, either individually or in combination with other information, in the context of the financial statements.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

b. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

- Amandemen PSAK 1 dan PSAK 25 Definisi Material (lanjutan)

Kesalahan penyajian informasi bersifat material jika secara wajar diharapkan dapat memengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama. Amandemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha, juga tidak diharapkan akan berdampak pada masa depan.

Amandemen PSAK 1 merupakan penyesuaian beberapa paragraf dalam PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan yang sebelumnya tidak diadopsi dari IAS 1: *Presentation of Financial Statements* menjadi diadopsi. Amandemen ini membuka opsi yang memperkenankan entitas menggunakan judul laporan selain yang digunakan dalam PSAK 1. Amandemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha, juga tidak diharapkan akan berdampak pada masa depan.

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.

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

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

- Amendments to PSAK 1 and PSAK 25 Definition of Material (continued)

A misstatement of information is material if it could reasonably be expected to influence decisions made by the primary users. These amendments had no impact on the consolidated financial statements of, nor is there expected to be any future impact to the Group.

The amendments to PSAK 1 are several paragraphs in PSAK 1: Presentation of Financial Statements which were not previously adopted from IAS 1: Presentation of Financial Statements to be adopted. This amendment opens an option that allows entities to use report titles other than those used in PSAK 1. These amendments had no impact on the consolidated financial statements of, nor is there expected to be any future impact to the Group.

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.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

c. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

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.

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.

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

c. Principles of consolidation (continued)

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.*

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

c. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

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 laporan keuangannya 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.

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.

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

c. Principles of consolidation (continued)

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

c. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

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".

d. 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.

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

c. Principles of consolidation (continued)

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".

d. 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

d. Kombinasi bisnis (lanjutan)

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.

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.

e. 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".

f. 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.

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

d. Business combination (continued)

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.

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.

e. 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".

f. 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

g. Instrumen keuangan

Berlaku mulai 1 Januari 2020

Aset keuangan

Pengakuan awal

Aset keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, yang selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain (OCI).

Klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal tergantung pada karakteristik arus kas kontraktual aset keuangan dan model bisnis Kelompok Usaha untuk mengelolanya. Dengan pengecualian piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan atau yang mana Kelompok Usaha telah menerapkan kebijaksanaan praktisnya, Kelompok Usaha pada awalnya mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi. Piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan atau yang mana Kelompok Usaha telah menerapkan kebijaksanaan praktis diukur pada harga transaksi yang ditentukan berdasarkan PSAK 72. Lihat kebijakan akuntansi pada bagian Catatan 2q.

Agar aset keuangan diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui OCI, aset keuangan harus menghasilkan arus kas yang 'semata-mata pembayaran pokok dan bunga (SPPI)' dari jumlah pokok terutang. Penilaian ini disebut sebagai tes SPPI dan dilakukan pada tingkat instrumen.

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

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

g. Financial instruments

Effective beginning January 1, 2020

Financial assets

Initial recognition

Financial assets are classified, at initial recognition, as subsequently measured at amortized cost and fair value through other comprehensive income (OCI).

The classification of financial assets at initial recognition depends on the financial asset's contractual cash flow characteristics and the Group's business model for managing them. With the exception of accounts receivable - trade that do not contain a significant financing component or for which the Group has applied the practical expedient, the Group initially measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs. Account receivable - trade that do not contain a significant financing component or for which the Group has applied the practical expedient are measured at the transaction price determined under PSAK 72. Refer to the accounting policies in section Note 2q.

In order for a financial asset to be classified and measured at amortised cost or fair value through OCI, 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Berlaku mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya

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

- Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)
- Aset keuangan yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tanpa daur ulang keuntungan dan kerugian kumulatif setelah penghentian pengakuan (instrumen ekuitas)

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)

Kategori ini adalah yang paling relevan dengan Kelompok Usaha. Kelompok Usaha mengukur aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- Aset keuangan dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk memiliki aset keuangan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan arus kas pada tanggal tertentu yang hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

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

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

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

g. Financial instruments (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

Financial assets (continued)

Subsequent measurement

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

- Financial assets at amortized cost (debt instruments)
- Financial assets designated at fair value through OCI with no recycling of cumulative gains and losses upon derecognition (equity instruments)

Financial assets at amortized cost (debt instruments)

This category is the most relevant to the Group. The Group measures financial assets at amortised cost if both of the following conditions are met:

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

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Berlaku mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Aset keuangan yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI (instrumen ekuitas)

Setelah pengakuan awal, Kelompok Usaha dapat memilih untuk mengklasifikasikan investasi ekuitasnya yang tidak dapat ditarik kembali sebagai instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI jika definisi ekuitas berdasarkan PSAK 50: Instrumen Keuangan: Penyajian dan tidak dimiliki untuk diperdagangkan memenuhi definisi tersebut. Klasifikasi ditentukan berdasarkan instrumen per instrumen.

Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah didaur ulang ke laba rugi. Dividen diakui sebagai pendapatan lain-lain dalam laporan laba rugi pada saat hak pembayaran telah ditetapkan, kecuali jika Kelompok Usaha mendapatkan keuntungan dari hasil tersebut sebagai pemulihan sebagian biaya perolehan aset keuangan, dalam hal ini, keuntungan tersebut adalah tercatat di OCI. Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tidak tunduk pada penilaian penurunan nilai.

Kelompok Usaha memilih untuk mengklasifikasikan investasi ekuitas yang tidak terdaftar dalam kategori ini yang tidak dapat ditarik kembali.

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

g. Financial instruments (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

Financial assets (continued)

Financial assets designated at fair value through OCI (equity instruments)

Upon initial recognition, the Group can elect to classify irrevocably its equity investments as equity instruments designated at fair value through OCI when they meet the definition of equity under PSAK 50: Financial Instruments: Presentation 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. Dividends are recognized as other income in the statement of profit or loss when the right of payment has been established, except when the Group benefits from such proceeds as a recovery of part of the cost of the financial asset, in which case, such gains are recorded in OCI. Equity instruments designated at fair value through OCI are not subject to impairment assessment.

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Berlaku mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

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.

Ketika Kelompok Usaha telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani perjanjian *pass-through*, Kelompok Usaha mengevaluasi apakah, dan sejauh mana, telah mempertahankan risiko dan manfaat kepemilikan. Ketika Kelompok Usaha tidak mengalihkan atau mempertahankan secara substansial seluruh risiko dan manfaat dari aset, atau mengalihkan pengendalian atas aset, Kelompok Usaha terus mengakui aset yang ditransfer tersebut sejauh keterlibatannya secara berkelanjutan. Dalam kasus tersebut, Kelompok Usaha juga mengakui liabilitas terkait. Aset alihan dan liabilitas terkait diukur atas dasar yang mencerminkan hak dan kewajiban yang dimiliki Kelompok Usaha.

Keterlibatan berkelanjutan dalam bentuk jaminan atas aset yang ditransfer diukur pada nilai yang lebih rendah dari nilai tercatat asli aset dan jumlah maksimum imbalan yang mungkin diminta untuk dibayar kembali oleh Kelompok Usaha.

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

g. Financial instruments (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

Financial assets (continued)

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Berlaku mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan

Kelompok Usaha mengakui penyisihan kerugian kredit ekspektasian (ECL) untuk semua instrumen utang yang tidak dimiliki pada nilai wajar melalui laba rugi. ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima Kelompok Usaha, didiskontokan dengan perkiraan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau peningkatan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontraktual.

ECL dikenali dalam dua tahap. Untuk eksposur kredit yang belum ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, ECL disediakan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam 12 bulan ke depan (ECL 12 bulan). Untuk eksposur kredit yang telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diperlukan untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur eksposur, terlepas dari waktu *default* (ECL seumur hidup).

Untuk piutang dagang, Kelompok Usaha menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam menghitung ECL. Oleh karena itu, Kelompok Usaha tidak melacak perubahan dalam risiko kredit, tetapi mengakui penyisihan kerugian berdasarkan ECL seumur hidup pada setiap tanggal pelaporan. Kelompok Usaha telah menetapkan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historisnya, yang disesuaikan dengan faktor-faktor perkiraan masa depan yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

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

g. Financial instruments (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

Financial assets (continued)

Impairment of financial assets

The Group recognizes an allowance for expected credit losses (ECLs) for all debt instruments not held at fair value through profit or loss. 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 effective interest rate. The expected cash flows will include cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

ECLs are recognized in two stages. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk 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). For those credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, a loss allowance is required for credit losses expected over the remaining life of the exposure, irrespective of the timing of the default (a lifetime ECL).

For trade receivables, the Group applies a simplified approach in calculating ECLs. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECLs at each reporting date. The Group has 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Berlaku mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan (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 utang dan pinjaman dan utang.

Semua liabilitas keuangan pada awalnya diakui pada nilai wajar dan, untuk utang dan pinjaman dan utang usaha, setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

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

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

g. Financial instruments (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

Financial assets (continued)

Impairment of financial assets (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 loans and borrowings and payables.

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, trade payables - third parties, other payables - third parties, dividends payable, accrued expenses, finance leases payable, 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 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Berlaku mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Liabilitas keuangan (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya

Pengukuran liabilitas keuangan bergantung pada klasifikasinya, seperti yang dijelaskan di bawah ini:

Utang dan pinjaman

Ini adalah kategori yang paling relevan dengan Kelompok Usaha. Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman yang dikenakan bunga selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat kewajiban dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi SBE.

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan diskonto atau premi atas akuisisi dan biaya atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai beban keuangan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Penghentian pengakuan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas tersebut dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluwarsa. Ketika kewajiban keuangan yang ada digantikan oleh yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, atau persyaratan dari kewajiban yang ada secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan kewajiban awal dan pengakuan kewajiban baru. Selisih nilai tercatat masing-masing diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

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

g. Financial instruments (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

Financial liabilities (continued)

Subsequent measurement

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

Loans and borrowings

This is the category most relevant to the Group. After initial recognition, interest-bearing loans and borrowings are subsequently measured at amortized cost using the EIR method. Gains and losses are recognized in profit or loss when the liabilities are derecognized as well as through the EIR amortization process.

Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included as finance expenses in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Derecognition

A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expires. 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 the derecognition of the original liability and the recognition of a new liability. The difference in the respective carrying amounts is recognized 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 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Berlaku mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Saling hapus instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah neto dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika terdapat hak hukum yang dapat diberlakukan saat ini untuk mengimbangi jumlah yang diakui dan ada niat untuk menyelesaikan secara neto, untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan kewajiban secara bersamaan.

Berlaku sebelum 1 Januari 2020

Aset keuangan

Pengakuan awal

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajar, dalam hal investasi tidak diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau konvensi di pasar (pembelian secara teratur) diakui pada tanggal transaksi, yaitu tanggal saat Kelompok Usaha berkomitmen untuk membeli atau menjual aset.

Aset keuangan Kelompok Usaha terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain - pihak ketiga dan aset keuangan tidak lancar lainnya, yang diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Pinjaman dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan yang tidak dikutip di pasar aktif. Aset keuangan tersebut dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian pada saat pinjaman dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

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

g. Financial instruments (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

Offsetting of financial instruments

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

Effective prior January 1, 2020

Financial assets

Initial recognition

Financial assets are recognized initially at fair value, in the case of investments not measured at fair value through profit or loss, the fair value will be added to directly attributable transaction costs.

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

The Group's financial assets consist of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables - third parties and other non-current financial assets, are classified as loans and receivables.

Subsequent measurement

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. Such financial assets are carried at amortized cost using the effective interest rate method. Gains and losses are recognized in the consolidated statement of comprehensive income when the loans and receivables are derecognized or impaired, as well as through the amortization process.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Berlaku sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Liabilitas keuangan

Pengakuan awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, atau sebagai derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada pengakuan awal.

Liabilitas keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dimana, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, sudah termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Kelompok Usaha terdiri dari utang bank jangka pendek, pinjaman jangka pendek, utang usaha - pihak ketiga, utang dividen, beban akrual, utang lain-lain - pihak ketiga, utang sewa pembiayaan, utang bank jangka panjang, neto dan uang jaminan penyewa diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.

Jika terdapat bukti yang obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa mendatang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto dengan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat liabilitas dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi.

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

g. Financial instruments (continued)

Effective prior January 1, 2020 (continued)

Financial liabilities

Initial recognition

Financial liabilities are classified as financial liabilities at fair value through profit or loss, financial liabilities at amortized cost, or as derivatives designated as hedging instruments in an effective hedge, as appropriate. The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

All financial liabilities are recognized initially at fair value which, in the case of financial liabilities at amortized cost, is inclusive of directly attributable transaction costs.

The Group's financial liabilities consist of short-term bank loans, short-term borrowing, trade payables - third parties, dividends payable, accrued expenses, other payables - third parties, finance leases payable, long-term bank loans, net and tenant deposits which are classified as financial liabilities at amortized cost.

If there is objective evidence that an impairment loss has been incurred, the amount of the loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows (excluding future expected credit losses that have not yet been incurred). The present value of the estimated future cash flows is discounted at the financial asset's original effective interest rate.

Subsequent measurement

After initial recognition, financial liabilities at amortized cost are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method.

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Berlaku sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Saling hapus instrumen keuangan

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

Nilai wajar instrumen keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif pada setiap tanggal pelaporan ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga pasar atau kuotasi harga pedagang efek (harga penawaran untuk posisi beli dan harga permintaan untuk posisi jual), tidak termasuk pengurangan apapun untuk biaya transaksi.

Untuk instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian yang diperbolehkan oleh PSAK 55 antara lain meliputi penggunaan transaksi pasar wajar yang terkini; referensi nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama; analisis arus kas yang didiskonto atau model penilaian lainnya.

Bila nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif tidak dapat ditentukan secara handal, aset keuangan tersebut diakui dan diukur pada nilai tercatatnya.

Biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan

Biaya perolehan yang diamortisasi diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penyisihan penurunan nilai dan pembayaran atau pengurangan pokok. Perhitungan ini mencakup seluruh premi atau diskon pada saat akuisisi dan mencakup biaya transaksi serta komisi yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

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

g. Financial instruments (continued)

Effective prior January 1, 2020 (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.

Fair value of financial instruments

The fair value of financial instruments that are traded in active markets at each reporting date is determined by reference to quoted market prices or dealer price quotation (bid price for long position and ask price for short position), without any deduction for transaction costs.

For financial instruments not traded in an active market, the fair value is determined using appropriate valuation techniques permitted by PSAK 55 such as using recent arm's length market transactions; reference to the current fair value of another instrument that is substantially the same; discounted cash flow analysis or other valuation models.

When the fair value of the financial instruments not traded in an active market cannot be reliably determined, such financial assets are recognized and measured at their carrying amounts.

Amortized cost of financial instruments

Amortized cost is computed using the effective interest rate method less any allowance for impairment and principal repayment or reduction. The calculation takes into account any premium or discount on acquisition and includes transaction costs and fees that are an integral part of the effective interest rate.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Berlaku sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Kelompok Usaha mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai.

Untuk pinjaman dan piutang yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Kelompok Usaha terlebih dahulu menentukan bahwa terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual. Jika Kelompok Usaha menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka aset tersebut dimasukkan ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa mendatang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto dengan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika "pinjaman dan piutang" memiliki suku bunga variabel, maka tingkat diskonto yang digunakan untuk mengukur setiap kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif yang berlaku.

Nilai tercatat atas aset keuangan dikurangi melalui penggunaan pos cadangan penurunan nilai dan jumlah kerugian yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Pendapatan bunga selanjutnya diakui sebesar nilai tercatat yang diturunkan nilainya berdasarkan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

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

g. Financial instruments (continued)

Effective prior January 1, 2020 (continued)

Impairment of financial assets

The Group assesses at each reporting date whether there is any objective evidence that a financial asset or a group of financial assets is impaired.

For loans and receivables carried at amortized cost, the Group first assesses whether objective evidence of impairment exists individually for financial assets that are individually significant, or collectively for financial assets that are not individually significant. If the Group determines that no objective evidence of impairment exists for an individually assessed financial asset, whether significant or not, the asset is included in a group of financial assets with similar credit risk characteristics, and the group is collectively assessed for impairment. Assets that are individually assessed for impairment and for which an impairment loss is, or continues to be, recognized are not included in a collective assessment of impairment.

If there is objective evidence that an impairment loss has occurred, the amount of the loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows (excluding future expected credit losses that have not yet been incurred). The present value of the estimated future cash flows is discounted at the financial asset's original effective interest rate. If a "loans and receivables" financial asset has a variable interest rate, the discount rate for measuring impairment loss is the current effective interest rate.

The carrying amount of the financial asset is reduced through the use of an allowance for impairment account and the amount of the loss is recognized in the consolidated statement of comprehensive income. Interest income continues to be accrued on the reduced carrying amount based on the original effective interest rate of the financial asset.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Berlaku sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

Pinjaman yang diberikan dan piutang beserta dengan cadangan terkait dihapuskan jika tidak terdapat kemungkinan yang realistis atas pemulihan di masa mendatang dan seluruh agunan telah terealisasi atau dialihkan kepada Kelompok Usaha. Jika, pada tahun berikutnya, nilai estimasi kerugian penurunan nilai aset keuangan bertambah atau berkurang karena peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, maka kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya bertambah atau berkurang dengan menyesuaikan pos cadangan penurunan nilai. Jika di masa mendatang penghapusan tersebut dapat dipulihkan, jumlah pemulihan tersebut diakui pada laba rugi.

Penghentian pengakuan aset dan liabilitas keuangan

Aset keuangan

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan, atau, bila dapat diterapkan untuk bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa, terjadi bila:

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

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

g. Financial instruments (continued)

Effective prior January 1, 2020 (continued)

Impairment of financial assets (continued)

Loans and receivables, together with the associated allowance, are written off when there is no realistic prospect of future recovery and all collateral has been realized or has been transferred to the Group. If, in a subsequent year, the amount of the estimated impairment loss increases or decreases because of an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is increased or reduced by adjusting the allowance for impairment account. If a future write-off is later recovered, the recovery is recognized in profit or loss.

Derecognition of financial assets and liabilities

Financial assets

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

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Berlaku sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

**Penghentian pengakuan aset dan liabilitas
keuangan (lanjutan)**

Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

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

h. 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 30.

i. 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)**

g. Financial instruments (continued)

Effective prior January 1, 2020 (continued)

**Derecognition of financial assets and
liabilities (continued)**

Financial liabilities

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

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

h. 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 30.

i. 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 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

j. 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.

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

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

j. 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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

j. Properti investasi (lanjutan)

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.

k. 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 21.

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

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

j. Investment properties (continued)

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.

k. 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 21.

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

k. Aset tetap (lanjutan)

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.

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:

Tarif/Rates

Peralatan proyek	25% - 50%
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	25% - 50%
Kendaraan	25% - 50%

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.

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)**

k. Fixed assets (continued)

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

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:

<i>Utility equipment</i>
<i>Office and hotel furniture and fixtures</i>
<i>Transportation equipment</i>

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.

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 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

k. Aset tetap (lanjutan)

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

l. Proyek dalam penyelesaian

Proyek dalam penyelesaian dinyatakan berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan termasuk biaya perolehan tanah dan akumulasi biaya pembangunan termasuk biaya pinjaman (Catatan 2n). 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.

m. 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.

n. 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 yang diukur berdasarkan PSAK 55 dan selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

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

k. Fixed assets (continued)

Land is stated at cost and not depreciated.

l. Construction in progress

Construction in progress is stated at cost. Costs include acquisition cost of land and accumulated construction costs including borrowing costs (Note 2n). 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 Asset" or "Investment Properties" account.

m. 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.

n. 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 which are measured based on PSAK 55, and foreign exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as adjustment to interest costs.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

n. Biaya pinjaman (lanjutan)

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.

o. 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.

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

n. Borrowing cost (continued)

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.

o. 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

p. Sewa

Efektif mulai 1 Januari 2020

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.

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.

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

p. Lease

Effective beginning January 1, 2020

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

p. Sewa (lanjutan)

Efektif mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Kelompok Usaha sebagai lessee (lanjutan)

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.

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.

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

p. Lease (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

Group as a lessee (continued)

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

p. Sewa (lanjutan)

Efektif mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Kelompok Usaha sebagai lessee (lanjutan)

- 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.

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.

Efektif sebelum 1 Januari 2020

Kelompok Usaha mengklasifikasikan sewa berdasarkan sejauh mana risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewaan berada pada lessor atau lessee, dan pada substansi transaksi daripada bentuk kontraknya, pada tanggal pengakuan awal.

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

p. Lease (continued)

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

Group as a lessee (continued)

- 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.

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.

Effective prior to January 1, 2020

The Group classifies leases based on the extent to which risks and rewards incidental to the ownership of a leased asset are vested upon the lessor or the lessee, and the substance of the transaction rather than the form of the contract, at inception date.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

p. Sewa (lanjutan)

Efektif sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Sewa pembiayaan - sebagai lessee

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewa. Sewa tersebut dikapitalisasi sejak awal masa sewa sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Pembayaran sewa minimum harus dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan liabilitas, sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas. Beban keuangan dibebankan langsung pada laba rugi.

Jika terdapat kepastian yang memadai bahwa lessee akan mendapatkan hak kepemilikan pada akhir masa sewa, aset sewaan disusutkan selama masa pakai aset. Jika tidak terdapat kepastian tersebut, maka aset sewaan disusutkan selama periode yang lebih pendek antara umur manfaat aset sewaan atau masa sewa. Laba atau rugi yang timbul dari transaksi jual dan sewa kembali ditangguhkan dan diamortisasi selama masa sewa.

Sewa operasi - sebagai lessor

Dalam sewa operasi, Kelompok Usaha sebagai lessor mengakui aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan konsolidasian sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Rental kontinjen, apabila ada, diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa sewa.

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

p. Lease (continued)

Effective prior to January 1, 2020 (continued)

Finance lease - as lessee

A lease is classified as a finance lease if it transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership of the leased assets. Such leases are capitalized at the inception of the lease at the fair value of the leased assets or, if lower, at the present value of the minimum lease payments. Minimum lease payments are apportioned between the finance charges and reduction of the lease liability so as to achieve a constant rate of interest on the remaining balance of liability. Finance charges are charged directly to profit or loss.

If there is a reasonable certainty that the lessee will obtain ownership by the end of the lease term, then, the leased assets are depreciated over their useful life. If not, then the capitalized leased assets are depreciated over the shorter of the useful life of the asset or the lease term. Gain or loss on a sale and finance leaseback transaction is deferred and amortized over the lease term.

Operating lease - as lessor

Under an operating lease, the Group as a lessor recognizes assets subject to operating leases in the consolidated statement of financial position according to the nature of the asset. Initial direct costs incurred in negotiating 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, if any, are recognized as revenue in the periods in which they are earned. Lease income from operating leases are recognized as income on a straight-line method over the lease term.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

q. Pengakuan pendapatan dan beban

Efektif mulai 1 Januari 2020

Kelompok Usaha menerapkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan yang berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020. 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 diteruskannya 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 diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
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).

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

q. Revenue and expense recognition

Effective beginning January 1, 2020

The Group has adopted PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers, effective on or after January 1, 2020. 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;
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).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

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

Efektif mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

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.

Efektif sebelum 1 Januari 2020

Pendapatan sewa dan jasa diakui sesuai dengan masa sewa. Uang sewa dan pendapatan jasa yang diterima di muka namun belum terealisasi dikelompokkan dalam "Pendapatan Diterima di Muka" pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Pembebanan lainnya ke penyewa dihitung berdasarkan penggunaan yang sebenarnya dari penyewa.

Pendapatan atas penjualan unit strata apartemen dan gedung kantor diakui dengan metode persentase penyelesaian (*percentage-of-completion method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- 1) Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah dipenuhi;
- 2) Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan

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

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

Effective beginning January 1, 2020
(continued)

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.

Effective prior to January 1, 2020

Revenues from rental and service fees are recognized over the terms of the lease. Rental and service fees received in advance are presented as "Unearned Income" in the consolidated statement of financial position. Other charges to tenants are computed based on the actual usage of the tenants.

Revenue from the sale of strata-title of apartment and office building units is recognized using percentage-of-completion method if all the following conditions are met:

- 1) Construction is beyond the preliminary stage, that is the building foundation is completed and all the required conditions to start the construction have been met;
- 2) Payment from the buyer of at least 20% of the agreed selling price has been made and the buyer is committed to the extent of being unable to require a refund of the payment made; and

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

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

Efektif sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Pendapatan atas penjualan unit strata apartemen dan gedung kantor diakui dengan metode persentase penyelesaian (*percentage-of-completion method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi: (lanjutan)

3) Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan handal.

Jika seluruh persyaratan di atas belum terpenuhi, hasil penjualan yang telah diterima di muka dicatat sebagai "Pendapatan Diterima di Muka" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Beban yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian diakui sesuai dengan tingkat persentase penyelesaian dari unit strata pada setiap akhir periode.

Beban selain yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian, diakui pada saat terjadinya (basis akrual).

Metode yang digunakan untuk menentukan persentase penyelesaian adalah berdasarkan biaya aktual yang telah dikeluarkan dibandingkan dengan estimasi jumlah biaya yang harus dikeluarkan untuk pengembangan proyek real estat tersebut.

Unsur-unsur biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat antara lain meliputi biaya pra-perolehan tanah, biaya perolehan tanah dan biaya-biaya lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat.

Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek real estat, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

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

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

Effective prior to January 1, 2020 (continued)

Revenue from the sale of strata-title of apartment and office building units is recognized using percentage-of-completion method if all the following conditions are met: (continued)

3) Aggregate sales proceeds and costs can be reasonably estimated.

If the above conditions are not met, sales proceeds received in advance are recorded as "Unearned Income" in the consolidated statement of financial position.

Expenses related to revenue using the percentage of completion method are recognized based on the percentage of completion of strata title unit at each end of the period.

Expenses other than those related to revenue using the percentage of completion method, are recognized when incurred (accrual basis).

The method used to determine the percentage of completion is the proportion of actual costs incurred to the estimated total development cost of the real estate project.

The elements of costs which are capitalized to real estate development projects include the pre-acquisition cost of land, cost of land acquisition and other costs attributable to the development activity of real estate.

Costs which are not clearly related to a real estate project, such as general and administrative expenses, are recognized as an expense as they are incurred.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

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

Efektif sebelum 1 Januari 2020 (lanjutan)

Apabila suatu proyek tertentu diperkirakan akan rugi, penyisihan dibuat untuk jumlah kerugian tersebut.

Revisi terhadap estimasi biaya atau pendapatan, jika ada, yang pada umumnya, dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat, dialokasikan kepada proyek yang sedang berjalan dan proyek masa mendatang. Penyesuaian yang berasal dari penyesuaian periode berjalan dan penyesuaian periode sebelumnya harus diakui pada laba rugi periode berjalan, sedangkan penyesuaian yang berkaitan dengan periode mendatang harus dialokasi selama sisa periode pengembangan.

Beban diakui pada saat terjadinya.

r. 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):

	31 Desember 2020/ December 31, 2020
AS\$1	14.105

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

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

Effective prior to January 1, 2020 (continued)

If a certain project is estimated to generate a loss, a provision must be recognized for the amount of the loss.

The revision of estimated costs or revenues, if any, which are generally attributed to real estate development activities must be allocated to ongoing and future projects. Revisions resulting from current period and prior period adjustments are recognized in the current period profit and loss, while revisions related to future periods are allocated to the remaining period of development.

Expenses are recognized as incurred.

r. 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 2019/ December 31, 2019
US\$1	13.901

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

s. 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%.

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.

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

s. 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%.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

s. Perpajakan (lanjutan)

Pajak kini (lanjutan)

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.

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.

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

s. Taxation (continued)

Current tax (continued)

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.

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 the benefit of part or all 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

t. Liabilitas imbalan kerja karyawan

Beban atas pemberian imbalan dalam program imbalan manfaat pasti ditentukan dengan 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.

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.

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

t. Employee benefits liability

The cost of providing benefits under the defined benefits plan is determined 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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

t. Liabilitas imbalan kerja karyawan (lanjutan)

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.

u. 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.

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.

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

t. Employee benefits liability (continued)

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.

u. 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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

v. 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.

w. 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 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019).

Perusahaan tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, dan oleh karenanya, laba per saham dilusian tidak dihitung dan disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

x. 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.

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

v. 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.

w. 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 years ended December 31, 2020 and 2019).

The Company has no outstanding dilutive potential ordinary shares as of December 31, 2020 and 2019, and accordingly, no diluted earnings per share is calculated and presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

x. 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

y. 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.

z. 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 2020:

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2021

- 1) Amandemen PSAK 22: Definisi Bisnis, berlaku efektif 1 Januari 2021.

Amandemen ini dikeluarkan untuk membantu entitas menentukan apakah serangkaian kegiatan dan aset yang diperoleh adalah bisnis atau tidak. Mereka mengklarifikasi persyaratan minimum untuk bisnis, menghapus penilaian apakah pelaku pasar mampu mengganti elemen yang hilang, menambah panduan untuk membantu entitas menilai apakah proses yang diperoleh adalah substantif, mempersempit definisi bisnis dan *output*, dan memperkenalkan uji konsentrasi nilai wajar opsional. Contoh ilustratif baru diberikan bersama dengan amandemen.

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

y. 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.

z. 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 2020 consolidated financial statements:

Effective beginning on or after January 1, 2021

- 1) Amendments to PSAK 22: Definition of Business, effective from January 1, 2021.

These amendments were issued to help entities determine whether an acquired set of activities and assets is a business or not. That clarify the minimum requirements for a business, remove the assessment of whether market participants are capable of replacing any missing elements, add guidance to help entities assess whether an acquired process is substantive, narrow the definitions of a business and of outputs, and introduce an optional fair value concentration test. New illustrative examples were provided along with the amendments.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

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

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 2020: (lanjutan)

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2021
(lanjutan)

- 2) Amandemen PSAK 71: Instrumen Keuangan, Amandemen PSAK 55: Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, Amandemen PSAK 60: Instrumen Keuangan: Pengungkapan, Amandemen PSAK 62: Kontrak Asuransi dan Amandemen PSAK 73: Sewa tentang Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2.

Amendemen PSAK 71, Amendemen PSAK 55, Amendemen PSAK 60, Amendemen PSAK 62 dan Amendemen PSAK 73 tentang Reformasi Acuan Suku Bunga – Tahap 2 diadopsi dari IFRS tentang *Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2*.

Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2 membahas isu yang mungkin mempengaruhi pelaporan keuangan selama reformasi acuan suku bunga, termasuk dampak perubahan arus kas kontraktual atau hubungan lindung nilai yang timbul dari penggantian acuan suku bunga dengan acuan alternatif yang baru.

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

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

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 2020 consolidated financial statements: (continued)

Effective beginning on or after January 1, 2021
(continued)

- 2) Amendments to PSAK 71: Financial Instruments, Amendments to PSAK 55: Financial Instruments: Recognition and Measurement, Amendments to PSAK 60: Financial Instruments: Disclosures, Amendments to PSAK 62: Insurance Contracts and Amendments to PSAK 73: Leases on Interest Rate Reference Reform - Stage 2.

Amendments to PSAK 71, Amendments to PSAK 55, Amendments to PSAK 60, Amendments to PSAK 62 and Amendments to PSAK 73 concerning Interest Rate Reference Reform - Phase 2 were adopted from IFRS concerning Interest Rate Benchmark Reform-Phase 2.

Interest Rate Reference Reform - Stage 2 addresses issues that may affect financial reporting during the benchmark interest rate reform, including the impact of changes in contractual cash flows or hedging relationships that arise from replacing the benchmark interest rate with a new alternative reference.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

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

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 2020: (lanjutan)

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2021
(lanjutan)

Amendemen ini mengubah persyaratan dalam PSAK 71: Instrumen Keuangan, PSAK 55: Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, PSAK 60: Instrumen Keuangan: Pengungkapan, PSAK 62: Kontrak Asuransi dan PSAK 73: Sewa yang terkait dengan:

- perubahan dasar untuk menentukan arus kas kontraktual dari aset keuangan, liabilitas keuangan dan liabilitas sewa;
- akuntansi lindung nilai; dan
- pengungkapan.

Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2 hanya berlaku untuk perubahan yang disyaratkan oleh reformasi acuan suku bunga untuk instrumen keuangan dan hubungan lindung nilai.

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2022

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

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

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

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

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 2020 consolidated financial statements: (continued)

Effective beginning on or after January 1, 2021
(continued)

These amendments amend the requirements of PSAK 71: Financial Instruments, PSAK 55: Financial Instruments: Recognition and Measurement, PSAK 60: Financial Instruments: Disclosures, PSAK 62: Insurance Contracts and PSAK 73: Leases related to:

- changes in the basis for determining the contractual cash flows of financial assets, financial liabilities and lease liabilities;
- hedge accounting; and
- disclosure.

Interest Rate Reference Reform - Stage 2 applies only to changes required by the benchmark interest rate reform for financial instruments and hedge relationships.

Effective beginning on or after January 1, 2022

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

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

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

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 2020: (lanjutan)

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2022
(lanjutan)

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

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

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

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

Entitas menerapkan Penyesuaian Tahunan 2020 untuk liabilitas keuangan yang dimodifikasi atau dipertukarkan pada atau setelah awal periode pelaporan tahunan di mana entitas pertama kali menerapkan amendemen tersebut. Penerapan lebih dini diperkenankan.

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

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

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 2020 consolidated financial statements: (continued)

Effective beginning on or after January 1, 2022
(continued)

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

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

**2) 2020 Annual Improvements – PSAK 71:
Financial Instruments**

This improvements clarifies the fees that are recognized by the borrower in relation to derecognition of financial liabilities. In determining the fee to be paid after deducting the fee received, the borrower only includes the fees paid or received between the borrower and lender, including fees paid or received by either the borrower or lender on other's behalf.

An entity applies the annual improvements 2020 to financial liabilities that are modified or exchanged on or after the beginning of the annual reporting period in which the entity first applies the amendment. Earlier application is permitted.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

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

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 2020: (lanjutan)

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2023

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

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

- Apa yang dimaksud dengan hak untuk menanggguhkan penyelesaian
- Bahwa hak entitas untuk menanggguhkan penyelesaian liabilitas harus ada pada akhir periode pelaporan
- Klasifikasi tersebut tidak terpengaruh oleh kemungkinan bahwa entitas akan menggunakan haknya untuk menanggguhkan penyelesaian liabilitas
- Hanya jika suatu derivatif melekat dalam liabilitas konvertibel merupakan instrumen ekuitas saja, penggunaan frasa liabilitas tidak akan memengaruhi klasifikasinya

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.

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

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

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 2020 consolidated financial statements: (continued)

Effective beginning on or after January 1, 2023

- 1) Amendments to PSAK 1: Classification of Liabilities as Current or Non-current

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
- That a right to defer must exist at the end of the reporting period
- That classification is unaffected by the likelihood that an entity will exercise its deferral right
- That only if an embedded derivative in a convertible liability is itself an equity instrument would the terms of a liability not impact its classification

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

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:

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 PSAK 55 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha seperti diungkapkan pada Catatan 2g.

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.

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

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:

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 judging if they meet the definitions set out in PSAK 55. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies as disclosed in Note 2g.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

Pertimbangan (lanjutan)

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.

Provisi kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha

Berlaku efektif mulai 1 Januari 2020

Perusahaan menerapkan pendekatan umum untuk menyediakan ECL pada semua instrumen keuangan lainnya. Di bawah pendekatan umum, penyisihan kerugian diukur pada jumlah yang sama dengan ECL 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 ECL seumur hidup.

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

Judgments (continued)

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.

Provision for expected credit losses of trade receivables

Effective beginning January 1, 2020

The Company 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

Pertimbangan (lanjutan)

Provisi kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha (lanjutan)

Berlaku efektif mulai 1 Januari 2020 (lanjutan)

Saat menentukan apakah risiko kredit aset keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal dan saat memperkirakan ECL, 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 ECL 12 bulan. Rincian lebih lanjut terdapat dalam Catatan 5.

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.

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

Judgments (continued)

Provision for expected credit losses of trade receivables (continued)

Effective beginning January 1, 2020 (continued)

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

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 29.

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 selama 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun 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. Penyusutan aset tetap lainnya dihitung dengan menggunakan metode saldo menurun berganda (*double declining balance*) dengan tarif antara 25% sampai 50%.

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

Estimates and Assumptions (continued)

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 turn-over 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 29.

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, over 20 (twenty) to 30 (thirty) years, 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. Depreciation on other fixed assets is computed using the double declining balance method at the rates ranging from 25% to 50%.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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)

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 31 Desember 2020 dan 2019.

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

Estimates and Assumptions (continued)

Depreciation of investment properties and fixed
assets (continued)

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 December 31, 2020 and 2019.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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 18.

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 18d.

Ketidakpastian liabilitas perpajakan

Dalam situasi tertentu, Kelompok Usaha 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, Kelompok Usaha 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". Kelompok Usaha 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 18.

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 18d.

Uncertain tax exposure

In certain circumstances, the Group 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 Group 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 Group 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 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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, apartement, 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.

**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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

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). 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

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). 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).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Kas	1.016.333	
Bank		
<u>Pihak Ketiga</u>		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk.	15.144.426	
PT Bank Victoria International Tbk.	2.435.747	
PT Bank Pan Indonesia Tbk.	1.788.398	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	1.636.467	
PT Bank Mega Tbk.	1.563.592	
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	1.248.826	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	799.157	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk.	697.793	
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	620.547	
Sub total	25.934.953	
Dolar AS		
PT Bank Sinar Mas (AS\$205.222 pada tanggal 31 Desember 2020)	2.894.662	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk. (AS\$35.856 pada tanggal 31 Desember 2019)	-	
Lain-lain (masing-masing di bawah AS\$25.000)	138.818	
Sub total	3.033.480	
Setara Kas		
Deposito Berjangka		
<u>Pihak Ketiga</u>		
Rupiah		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	188.298	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.	-	
Sub total	188.298	
Total kas dan setara kas	30.173.064	71.426.576

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash on Hand	
Cash in Banks	
<u>Third Parties</u>	
Rupiah	
PT Bank Central Asia Tbk.	
PT Bank Victoria International Tbk.	
PT Bank Pan Indonesia Tbk.	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	
PT Bank Mega Tbk.	
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk.	
Others (each below Rp1,000,000)	
Sub total	
US Dollar	
PT Bank Sinar Mas (US\$205,222 as of December 31, 2020)	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk. (US\$35,856 as of December 31, 2019)	
Others (each below US\$25,000)	
Sub total	
Cash Equivalents	
Time Deposits	
<u>Third Parties</u>	
Rupiah	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.	
Sub total	
Total cash and cash equivalents	

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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 32c. Rincian kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Bank		
<u>Pihak Ketiga</u>		
Rupiah		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	7.322.582	18.051.816
PT Bank Pan Indonesia Tbk.	3.647.671	12.648.532
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	839.312	14.373.288
Sub total	11.809.565	45.073.636
Dolar AS		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (AS\$678 pada tanggal 31 Desember 2019)	-	9.425
Sub total	-	9.425
Setara Kas		
<u>Deposito Berjangka</u>		
<u>Pihak Ketiga</u>		
Rupiah		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk.	6.065.344	4.931.352
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	1.096.808	1.080.825
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	127.671	122.292
Sub total	7.289.823	6.134.469
Total kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	19.099.388	51.217.530

Saldo kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya disajikan sebagai bagian dari "Aset Keuangan Tidak Lancar Lain-Lain".

Suku bunga atas deposito berjangka termasuk deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Rupiah (per tahun)	3.50% - 5.50%	4.25% - 5.50%

Jangka waktu deposito berjangka di atas 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 32c. The details of restricted cash and cash equivalents are as follows:

Cash in Banks	
<u>Third Parties</u>	
Rupiah	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	
PT Bank Pan Indonesia Tbk.	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	
Sub total	
US Dollar	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (US\$678 as of December 31, 2019)	
Sub total	
Cash Equivalents	
<u>Time Deposits</u>	
<u>Third Parties</u>	
Rupiah	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk.	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	
Sub total	
Total restricted cash and cash equivalents	

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 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

5. PIUTANG USAHA, NETO DAN PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA

Piutang usaha, neto

Piutang usaha, neto atas penjualan dan pendapatan usaha diklasifikasikan sebagai berikut:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Unit strata	107.730.500	105.628.966
Hotel	4.824.787	2.929.383
Sewa	4.795.068	5.083.140
Jasa pemeliharaan	4.161.842	5.343.859
Jasa lainnya	172.378	2.051.782
Sub total	121.684.575	121.037.130
Cadangan kerugian penurunan nilai	-	(3.192)
Total piutang usaha, neto	121.684.575	121.033.938

5. TRADE RECEIVABLES, NET AND OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES

Trade receivables, net

Trade receivables, net based on sales and operating revenues are classified as follows:

	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
105.628.966		Strata title units
2.929.383		Hotel
5.083.140		Rental
5.343.859		Service fees
2.051.782		Other services
121.037.130		Sub total
(3.192)		Allowance for impairment losses
121.033.938		Total trade receivables, net

Analisa umur piutang usaha tersebut di atas pada tanggal pelaporan adalah sebagai berikut:

The aging schedule of the above trade receivables as at reporting dates are as follows:

31 Desember 2020	Dalam Rupiah/ In Rupiah	Mata Uang Asing/ Foreign Currency		Total Piutang Usaha/ Total Trade Receivables	December 31, 2020
		Dalam AS\$/ In US\$	Setara Rupiah/ Rupiah Equivalent		
Lancar dan tidak mengalami penurunan nilai	5.579.457	7.598.660	107.179.093	112.758.550	Neither past due nor impaired
Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai:					Past due but not impaired:
1-30 hari	5.853.063	-	-	5.853.063	1-30 days
31-60 hari	1.254.250	-	-	1.254.250	31-60 days
Lebih dari 60 hari	1.818.712	-	-	1.818.712	Over 60 days
Total	14.505.482	7.598.660	107.179.093	121.684.575	Total

31 Desember 2019	Dalam Rupiah/ In Rupiah	Mata Uang Asing/ Foreign Currency		Total Piutang Usaha/ Total Trade Receivables	December 31, 2019
		Dalam AS\$/ In US\$	Setara Rupiah/ Rupiah Equivalent		
Lancar dan tidak mengalami penurunan nilai	1.127.225	7.598.660	105.628.966	106.756.191	Neither past due nor impaired
Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai:					Past due but not impaired:
1-30 hari	4.520.343	-	-	4.520.343	1-30 days
31-60 hari	691.473	-	-	691.473	31-60 days
Lebih dari 60 hari	9.065.931	-	-	9.065.931	Over 60 days
Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	3.192	-	-	3.192	Past due and impaired
Total	15.408.164	7.598.660	105.628.966	121.037.130	Total

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

5. PIUTANG USAHA, NETO DAN PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA (lanjutan)

Piutang usaha, neto (lanjutan)

Rincian dari piutang usaha, neto adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Pihak ketiga	121.313.693	115.058.929
Cadangan kerugian penurunan nilai	-	(3.192)
Sub total	121.313.693	115.055.737
Pihak-pihak berelasi (Catatan 30)	370.882	5.978.201
Total piutang usaha, neto	121.684.575	121.033.938

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Saldo awal	3.192	91.952
Pembalikan tahun berjalan	(3.192)	(91.952)
Penambahan tahun berjalan (Catatan 27)	-	3.192
Saldo akhir	-	3.192

Piutang usaha dalam mata uang Dolar AS adalah merupakan piutang dari penjualan unit strata seperti yang diungkapkan pada Catatan 32h.

Pada tanggal 31 Desember 2020, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha dapat tertagih sehingga tidak perlu dilakukan cadangan kerugian penurunan nilai. Pada 31 Desember 2019, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa jumlah cadangan kerugian penurunan nilai adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian akibat tidak tertagihnya piutang usaha.

Pada tanggal 31 Desember 2020, piutang usaha sebesar Rp98.011.733 (31 Desember 2019: Rp98.945.882) dijadikan jaminan atas utang bank dan pinjaman, sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 15 dan 32f.

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.

5. TRADE RECEIVABLES, NET AND OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES (continued)

Trade receivables, net (continued)

The details of trade receivables, net are as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
	121.313.693	115.058.929	Third parties
	-	(3.192)	Allowance for impairment losses
	121.313.693	115.055.737	Sub total
	370.882	5.978.201	Related parties (Note 30)
Total piutang usaha, neto	121.684.575	121.033.938	Total trade receivables, net

The movement of allowance for impairment losses of trade receivable are as follows:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2020	2019	
	3.192	91.952	Beginning balance
	(3.192)	(91.952)	Reversal during the year
	-	3.192	Provision during the year (Note 27)
Saldo akhir	-	3.192	Ending balances

Trade receivables denominated in US Dollars are receivables from strata title units sales as disclosed in Note 32h.

As of December 31, 2020, the Group's management believes that all trade receivables are collectible and no allowance for impairment losses is necessary. As of December 31, 2019 the Group's management believes that the allowance for impairment losses is adequate to cover possible losses from non-collection of trade receivables.

As of December 31, 2020, trade receivables amounting to Rp98,011,733 (December 31, 2019: Rp98,945,882) are pledged as collateral on a fiduciary basis for bank loans, as disclosed in Note 15 and 32f.

Other receivables - third parties

Other receivables - third parties mainly consist of water and electricity receivables, receivables related to value added tax and others.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020
Uang muka pemasok	7.151.950
Uang muka kontraktor	4.278.281
Lain-lain	5.006.699
Total uang muka	16.436.930

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 2019/ December 31, 2019	
	12.261.151	Advances to suppliers
	19.866.471	Advances to contractors
	4.579.821	Others
Total advances	36.707.443	

7. PERSEDIAAN

Persediaan terdiri dari:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020
Bangunan tersedia untuk dijual	
Menara Hayam Wuruk	3.955.802
Apartemen Pavilion	1.487.000
Apartemen Citylofts Sudirman	857.877
Apartemen La Maison Barito	-
Lain-lain	525.817
Total persediaan	6.826.496

7. INVENTORIES

Inventories consist of:

	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
	7.911.604	Buildings available for sale
	1.487.000	Hayam Wuruk Tower
	857.877	Pavilion Apartment
	2.617.053	Citylofts Sudirman Apartment
	518.453	La Maison Barito Apartment
		Others
Total inventories	13.391.987	

Tidak terdapat persediaan yang pengikatan jual-belinya telah berlaku, tetapi penjualannya belum diakui.

There were no inventories on which the sale and purchase agreements have been applied but the sales have not been recognized.

Pada tanggal 31 Desember 2020, persediaan sebesar Rp1.487.000 (31 Desember 2019: Rp4.104.053) dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 15).

As of December 31, 2020, inventories amounting to Rp1,487,000 (December 31, 2019: Rp4,104,053) are pledged as collateral for the bank loans (Note 15).

Persediaan telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 11.

Inventories are insured against loss by fire and other risks under blanket policies as discussed in Note 11.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai persediaan.

As of December 31, 2020 and 2019, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of inventories.

8. PAJAK DIBAYAR DI MUKA

Pajak dibayar di muka terdiri dari pajak final atas penjualan unit strata, pajak pertambahan nilai dan pajak lainnya.

8. PREPAID TAXES

Prepaid taxes consist of final tax of unit strata title sold, value added tax and other taxes.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

9. BIAYA DIBAYAR DI MUKA, NETO

Biaya dibayar di muka terutama terdiri dari biaya asuransi dibayar di muka dan biaya dibayar di muka lainnya.

9. PREPAID EXPENSES, NET

Prepaid expenses mainly consist of prepaid insurance and other prepaid expenses.

10. PROPERTI INVESTASI

Rincian properti investasi adalah sebagai berikut:

10. INVESTMENT PROPERTIES

The details of investment properties are as follows:

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	For the year ended December 31, 2020
<u>Biaya Perolehan</u>						<u>Cost</u>
Hak atas tanah	1.196.241.756	-	-	-	1.196.241.756	Landright
Bangunan	1.044.480.249	1.461.858	-	-	1.045.942.107	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	21.218.099	-	-	-	21.218.099	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Sub total	2.261.940.104	1.461.858	-	-	2.263.401.962	Sub total
<u>Aset Sewa Pembiayaan</u>						<u>Asset Under Finance Lease</u>
Bangunan	234.583.781	-	-	-	234.583.781	Building
Total Biaya Perolehan	2.496.523.885	1.461.858	-	-	2.497.985.743	Total Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciation</u>
Bangunan	184.827.863	37.148.202	-	-	221.976.065	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	19.493.894	1.091.270	-	-	20.585.164	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Sub total	204.321.757	38.239.472	-	-	242.561.229	Sub total
<u>Aset Sewa Pembiayaan</u>						<u>Asset Under Finance Lease</u>
Bangunan	52.616.149	11.739.847	-	-	64.355.996	Building
Total Akumulasi Penyusutan	256.937.906	49.979.319	-	-	306.917.225	Total Accumulated Depreciation
Nilai buku neto	2.239.585.979				2.191.068.518	Net book value

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	For the year ended December 31, 2019
<u>Biaya Perolehan</u>						<u>Cost</u>
Hak atas tanah	1.196.241.756	-	-	-	1.196.241.756	Landright
Bangunan	1.041.786.064	2.694.185	-	-	1.044.480.249	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	21.218.099	-	-	-	21.218.099	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Sub total	2.259.245.919	2.694.185	-	-	2.261.940.104	Sub total
<u>Aset Sewa Pembiayaan</u>						<u>Asset Under Finance Lease</u>
Bangunan	234.583.781	-	-	-	234.583.781	Building
Total Biaya Perolehan	2.493.829.700	2.694.185	-	-	2.496.523.885	Total Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciation</u>
Bangunan	149.012.291	35.815.572	-	-	184.827.863	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	18.273.102	1.220.792	-	-	19.493.894	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Sub total	167.285.393	37.036.364	-	-	204.321.757	Sub total
<u>Aset Sewa Pembiayaan</u>						<u>Asset Under Finance Lease</u>
Bangunan	40.936.302	11.679.847	-	-	52.616.149	Building
Total Akumulasi Penyusutan	208.221.695	48.716.211	-	-	256.937.906	Total Accumulated Depreciation
Nilai buku neto	2.285.608.005				2.239.585.979	Net book value

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, 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 bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih yang terletak pada beberapa lokasi di Jakarta, antara lain, Institut Bisnis Nusantara dan Agro Plaza, yang diperoleh melalui sewa pembiayaan. Hak pengelolaan bangunan-bangunan Institut Bisnis Nusantara dan Agro Plaza masing-masing akan berakhir pada tahun 2021 dan 2035. Sesuai dengan perjanjian bangun, kelola dan alih, hak pengelolaan di atas, pada saat jatuh tempo, dapat diperpanjang dengan persetujuan kedua belah pihak.

Pada tanggal 31 Desember 2020, properti investasi sebesar Rp2.005.280.432 (31 Desember 2019: Rp2.036.373.741) 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 penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, 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 penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 23).

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, nilai pasar properti investasi Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp3.806.808.365.

10. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

As of December 31, 2020 and 2019, 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 building under build, operate and transfer arrangements which are located in Jakarta, among others, Nusantara Business Institute and Agro Plaza that was acquired through finance lease. The rights of the Company to operate the buildings of Nusantara Business Institute and Agro Plaza will expire in 2021 and 2035, respectively. Based on the build, operate and transfer arrangement agreements, such rights can be extended upon expiration with the approval from both parties.

As of December 31, 2020, investment properties amounting to Rp2,005,280,432 (December 31, 2019: Rp2,036,373,741) 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 income.

As of December 31, 2020 and 2019, 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 income (Note 23).

The Group performs market value assessment of investment properties periodically. Based on the latest appraisal report performed by KJPP Willson and Partner, independent appraiser, the market value of the Group's investment properties as of December 31, 2020 amounted to Rp3,806,808,365.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

11. ASET TETAP

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance
<u>Biaya Perolehan</u>					
<u>Pemilikan Langsung</u>					
Bangunan	475.129.778	-	-	-	475.129.778
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	345.809.295	188.447	-	-	345.997.742
Peralatan proyek	206.929.410	5.914.471	-	-	212.843.881
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	19.267.042	3.200	-	-	19.270.242
Kendaraan	36.418.632	-	2.417.819	-	34.000.813
Sub total	1.083.554.157	6.106.118	2.417.819	-	1.087.242.456
<u>Aset Sewa Pembiayaan</u>					
Kendaraan	1.178.007	1.135.650	-	-	2.313.657
Total Biaya Perolehan	1.084.732.164	7.241.768	2.417.819	-	1.089.556.113
<u>Akumulasi Penyusutan</u>					
<u>Pemilikan Langsung</u>					
Bangunan	12.484.409	15.869.714	-	-	28.354.123
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	62.447.816	21.207.108	-	-	83.654.924
Peralatan proyek	96.698.909	28.069.830	-	-	124.768.739
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	9.643.913	2.407.742	-	-	12.051.655
Kendaraan	30.593.515	1.678.556	1.975.546	-	30.296.525
Sub total	211.868.562	69.232.950	1.975.546	-	279.125.966
<u>Aset Sewa Pembiayaan</u>					
Kendaraan	245.418	233.147	-	-	478.565
Total Akumulasi Penyusutan	212.113.980	69.466.097	1.975.546	-	279.604.531
Nilai buku neto	872.618.184				809.951.582

11. FIXED ASSETS

The details of fixed assets are as follows:

For the year ended December 31, 2020
<u>Cost</u>
<u>Direct Ownership</u>
Buildings
Buildings under build, operate and transfer arrangements
Utility equipment
Office and hotel furniture and fixtures
Transportation equipment
Sub total
<u>Assets Under Finance Lease</u>
Transportation equipment
Total Cost
<u>Accumulated Depreciation</u>
<u>Direct Ownership</u>
Buildings
Buildings under build, operate and transfer arrangements
Utility equipment
Office and hotel furniture and fixtures
Transportation equipment
Sub total
<u>Assets Under Finance Lease</u>
Transportation equipment
Total Accumulated Depreciation
Net book value

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance
<u>Biaya Perolehan</u>					
<u>Pemilikan Langsung</u>					
Bangunan	475.129.778	-	-	-	475.129.778
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	344.250.148	1.559.147	-	-	345.809.295
Peralatan proyek	187.497.061	19.432.349	-	-	206.929.410
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	19.176.162	90.880	-	-	19.267.042
Kendaraan	21.084.374	-	13.539	15.347.797	36.418.632
Sub total	1.047.137.523	21.082.376	13.539	15.347.797	1.083.554.157
<u>Aset Sewa Pembiayaan</u>					
Kendaraan	15.347.797	1.178.007	-	(15.347.797)	1.178.007
Total Biaya Perolehan	1.062.485.320	22.260.383	13.539	-	1.084.732.164
<u>Akumulasi Penyusutan</u>					
<u>Pemilikan Langsung</u>					
Bangunan	638.882	11.845.527	-	-	12.484.409
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	40.715.630	21.732.186	-	-	62.447.816
Peralatan proyek	65.779.859	30.919.050	-	-	96.698.909
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	6.463.890	3.180.023	-	-	9.643.913
Kendaraan	17.836.249	2.542.790	11.614	10.226.090	30.593.515
Sub total	131.434.510	70.219.576	11.614	10.226.090	211.868.562
<u>Aset Sewa Pembiayaan</u>					
Kendaraan	10.226.090	245.418	-	(10.226.090)	245.418
Total Akumulasi Penyusutan	141.660.600	70.464.994	11.614	-	212.113.980
Nilai buku neto	920.824.720				872.618.184

For the year ended December 31, 2019
<u>Cost</u>
<u>Direct Ownership</u>
Buildings
Buildings under build, operate and transfer arrangements
Utility equipment
Office and hotel furniture and fixtures
Transportation equipment
Sub total
<u>Assets Under Finance Lease</u>
Transportation equipment
Total Cost
<u>Accumulated Depreciation</u>
<u>Direct Ownership</u>
Buildings
Buildings under build, operate and transfer arrangements
Utility equipment
Office and hotel furniture and fixtures
Transportation equipment
Sub total
<u>Assets Under Finance Lease</u>
Transportation equipment
Total Accumulated Depreciation
Net book value

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

11. ASET TETAP (lanjutan)

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Beban langsung (Catatan 23)	37.427.624	34.097.589
Beban umum dan administrasi (Catatan 25)	32.038.473	36.367.405
Total	69.466.097	70.464.994

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, nilai perolehan aset tetap Kelompok Usaha yang telah disusutkan penuh namun masih digunakan adalah masing-masing sebesar Rp47.091.986 dan Rp43.359.073.

Pada tahun 2020, 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\$112.000.000 dan Rp1.514.000.000 (31 Desember 2019: AS\$112.000.000 dan Rp1.514.000.000) 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:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Hasil penjualan aset tetap	875.000	6.500
Nilai buku aset tetap	(442.273)	(1.925)
Laba penjualan aset tetap	432.727	4.575

Laba penjualan aset tetap disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan Lainnya" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 26).

11. FIXED ASSETS (continued)

Depreciation expense was allocated to the following:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Direct costs (Note 23)	37.427.624	34.097.589
General and administrative expenses (Note 25)	32.038.473	36.367.405
Total	69.466.097	70.464.994

As of December 31, 2020 and 2019, the cost of the Group's fixed assets that have been fully depreciated but still being used amounted to Rp47,091,986 and Rp43,359,073, respectively.

In 2020, 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\$112,000,000 and Rp1,514,000,000 (December 31, 2019: US\$112,000,000 and Rp1,514,000,000), 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:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Proceeds from sale of fixed assets	875.000	6.500
Net book value of fixed assets	(442.273)	(1.925)
Gain on sale of fixed assets	432.727	4.575

Gain on sale of fixed assets is presented as part of "Other Income" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income (Note 26).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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, nilai pasar aset tetap Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp994.900.977.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai aset tetap.

11. FIXED ASSETS (continued)

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, the market value of the Group's construction in progress as of December 31, 2020 amounted to Rp994,900,977.

As of December 31, 2020 and 2019, 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:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Icon Tower, Sudirman, Jakarta	3.047.380.217	3.012.928.136
Lain-lain	9.386.476	7.461.541
Total	3.056.766.693	3.020.389.677

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:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Saldo awal	3.020.389.677	2.881.121.907
Penambahan tahun berjalan	36.377.016	139.267.770
Saldo akhir	3.056.766.693	3.020.389.677

Pada tanggal 31 Desember 2020, proyek dalam penyelesaian sebesar Rp3.047.380.217 (31 Desember 2019: Rp3.012.928.136) dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 15).

Beban pembiayaan neto yang dikapitalisasi di dalam proyek dalam penyelesaian adalah sebesar Rp90.248.706 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

12. CONSTRUCTIONS IN PROGRESS

Constructions in progress consists of:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Icon Tower, Sudirman, Jakarta	3.047.380.217	3.012.928.136
Lain-lain	9.386.476	7.461.541
Total	3.056.766.693	3.020.389.677

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:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Saldo awal	3.020.389.677	2.881.121.907
Penambahan tahun berjalan	36.377.016	139.267.770
Saldo akhir	3.056.766.693	3.020.389.677

As of December 31, 2020, construction in progress amounting to Rp3,047,380,217 (December 31, 2019: Rp3,012,928,136) are pledged as collateral for bank loans (Note 15).

Net financing cost capitalized in construction in progress amounting to Rp90,248,706 for the year ended December 31, 2019

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

12. PROYEK DALAM PENYELESAIAN (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2020, persentase penyelesaian atas proyek Icon Tower adalah 16,19% (31 Desember 2019: 16,19%).

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.

Estimasi penyelesaian Icon Tower adalah pada tahun 2024.

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, nilai pasar proyek dalam penyelesaian Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp6.570.573.000.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai proyek dalam penyelesaian.

13. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Rincian tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020
Kampung Bandan, Jakarta	282.753.429
Serang, Banten	52.326.964
Tanjung Api-API, Sumatera Selatan	1.155.772
Muara Enim, Sumatera Selatan	725.000
Total	336.961.165

Tanah yang terletak di Kampung Bandan, Jakarta adalah tanah milik Perusahaan. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tanah untuk pengembangan di Kampung Bandan adalah seluas 70.052m². Hak atas tanah tersebut diatas merupakan Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah berakhir pada April 2020 (Catatan 37). Sampai tanggal laporan keuangan, perpanjangan HGB atas tanah di Kampung Bandan masih dalam proses.

12. CONSTRUCTIONS IN PROGRESS (continued)

As of December 31, 2020, the percentage of completion of Icon Tower is 16,19% (December 31, 2019: 16.19%).

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 estimated completion of Icon Tower is 2024.

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, the market value of the Group's construction in progress as of December 31, 2020 are amounted to Rp6,570,573,000.

As of December 31, 2020 and 2019, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of construction in progress.

13. LAND FOR DEVELOPMENT

The details of land for development are as follows:

31 Desember 2019/ December 31, 2019	
282.753.429	Kampung Bandan, Jakarta
52.326.964	Serang, Banten
1.155.772	Tanjung Api-API, South Sumatera
725.000	Muara Enim, South Sumatera
336.961.165	Total

Land located at Kampung Bandan, Jakarta is owned by the Company. As of December 31, 2020 and 2019, land for development located at Kampung Bandan has an area of 70,052m². The landrights represent Building Usage Right (HGB) that expired in April 2020 (Note 37). As of the date of the financial statements, the extension of the HGB over land in Kampung Bandan is still in process.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

13. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (lanjutan)

Kelompok Usaha sedang berupaya untuk memperpanjang HGB tersebut untuk periode 20 tahun berikutnya, yang masih mendapat hambatan tuntutan hukum (Catatan 37). Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa HGB tersebut dapat diperpanjang.

Tanah yang terletak di Serang, Banten adalah tanah milik BEI, entitas anak. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tanah untuk pengembangan di Serang, Banten adalah seluas 1.311.121m².

Tanah yang terletak di Tanjung Api-API, Sumatera Selatan adalah tanah milik Perusahaan. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 tanah untuk pengembangan di Tanjung Api-API adalah seluas 58.654m².

Tanah yang terletak di Muara Enim, Sumatera Selatan adalah tanah milik DHM, entitas anak. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tanah untuk pengembangan di Muara Enim adalah seluas 2.157m².

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, luas tanah yang terletak di Serang, Banten, Muara Enim, Sumatera Selatan dan Tanjung Api-API, Sumatera Selatan yang telah bersertifikat adalah 170.643m² dan luas tanah yang masih dalam proses pelepasan hak adalah 1.201.289m².

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai tanah untuk pengembangan.

14. ASET LAIN-LAIN, NETO

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Uang muka atas tanah untuk pengembangan	-	64.350.000
Lain-lain, neto	969.047	861.308
Aset lain-lain, neto	969.047	65.211.308
Dikurangi bagian lancar	694.081	407.507
Aset tidak lancar lain-lain, neto	274.966	64.803.801

13. LAND FOR DEVELOPMENT (continued)

The Group has made effort to extend this HGB for the next 20 years, which is still constrained by the litigation (Note 37). 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 December 31, 2020 and 2019, land for development located at Serang, Banten has an area of 1,311,121m².

Land located at Tanjung Api-API, South Sumatera is owned by the Company. As of December 31, 2020 and 2019, land for development located at Tanjung Api-API has an area of 58,654m².

Land located at Muara Enim, South Sumatera is owned by DHM, a subsidiary. As of December 31, 2020 and 2019, land for development located at Muara Enim has an area of 2,157m².

As of December 31, 2020 and 2019, certified land area located at Serang, Banten, Muara Enim, South Sumatera and Tanjung Api-API, South Sumatera of 170,643m² and land area of 1,201,289m² are in the process of releasing the right.

As of December 31, 2020 and 2019, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of land for development.

14. OTHER ASSETS, NET

This account consists of the following:

Advances for land for development
Others, net
Other assets, net
Less current portion
Other non-current assets, net

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

14. ASET LAIN-LAIN, NETO (lanjutan)

Aset lain-lain terdiri dari uang muka atas tanah untuk pengembangan, beban tangguhan neto atas tanah dan lain-lain.

Sesuai dengan perjanjian pengoperan hak pada tahun 2016 dengan PT Mitra Terminal Transportasi, pihak berelasi, Kelompok Usaha telah membayarkan uang muka sebesar Rp64.350.000 untuk tanah dalam pengembangan yang terletak di Tanjung Api-API, Sumatera Selatan. Tanah ini akan mempunyai total harga perolehan sebesar Rp73.595.850 dengan total luas 981.278m². Pada tahun 2020, Kelompok Usaha menerima pengembalian uang muka atas tanah untuk pengembangan yang terletak di Tanjung Api-API sebesar Rp64.350.000 (Catatan 30).

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai aset lain-lain.

14. OTHER ASSETS, NET (continued)

Other assets consist of advances for land for development, net deferred charges on land and others.

Based on the right transfer agreement in 2016 with PT Mitra Terminal Transportasi, a related party, the Group has paid advances amounting to Rp64,350,000 for land for development that located at Tanjung Api-API, South Sumatera. This land has a total acquisition cost amounting to Rp73,595,850 with a total area of 981,278m². In 2020, the Group received a refund of advances for land for development located at Tanjung Api-API amounting to Rp64,350,000 (Note 30).

As of December 31, 2020 and 2019, 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:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Utang bank jangka pendek		
PT Bank Victoria International Tbk. ^(c)	200.000.000	200.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. ^(b)	10.000.000	10.000.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk. ^(a)	-	100.000.000
Total utang bank jangka pendek	210.000.000	310.000.000
Utang bank jangka panjang		
PT Bank Pan Indonesia Tbk. ^(a)	1.164.000.000	1.070.000.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. ^(d)	967.200.000	984.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. ^(b)	637.500.000	649.625.000
PT Bank Victoria International Tbk. ^(c)	155.970.000	158.650.000
Sub total	2.924.670.000	2.862.275.000
Dikurangi biaya transaksi yang ditangguhkan	19.678.474	18.748.108
Utang bank jangka panjang, neto	2.904.991.526	2.843.526.892
Dikurangi bagian jangka pendek	8.400.000	769.423.938
Bagian jangka panjang	2.896.591.526	2.074.102.954

15. BANK LOANS, NET

Bank loans consist of:

Short-term bank loans
PT Bank Victoria International Tbk. ^(c)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. ^(b)
PT Bank Pan Indonesia Tbk. ^(a)
Total short-term bank loan
Long-term bank loans
PT Bank Pan Indonesia Tbk. ^(a)
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. ^(d)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. ^(b)
PT Bank Victoria International Tbk. ^(c)
Sub total
Less deferred transaction cost
Long-term bank loans, net
Less current maturities
Long-term portion

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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 Oktober 2021 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.
- 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.

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 consists 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 at 10.50% per annum with a term of 8 (eight) years from the agreement date. PJP1 is used to settle certain loans of the Company and PJP2 is use to funding 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 the overdraft facility (PRK) with maximum principal amount of Rp50,000,000, respectively.

PJP1, PJP2 and PJP3 will be due on June 9, 2025 and PRK will be due on October 2, 2021 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.
- 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

- a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)
(lanjutan)
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 31 Desember 2020, saldo terutang atas fasilitas PJP1, PJP2 dan PJP3 adalah masing-masing sebesar Rp444.000.000, Rp575.000.000 dan Rp145.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan tidak menggunakan fasilitas PRK.

Pada tanggal 31 Desember 2019, saldo terutang atas fasilitas PJP1 dan PJP2 adalah masing-masing sebesar Rp450.000.000 dan Rp620.000.000.

Pada tanggal 28 September 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit berupa Pinjaman Berulang (PB) dari Bank Panin, dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 10,50% per tahun dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk pembiayaan proyek-proyek Perusahaan yang sedang berjalan. Pada tanggal 31 Desember 2019, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp100.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2020, fasilitas ini telah dibatalkan.

Pada tanggal 31 Desember 2020, suku bunga yang berlaku untuk PJP1, PJP2 dan PJP3 masing-masing adalah 10,50% per tahun.

15. BANK LOANS, NET (continued)

- a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)
(continued)
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 installments will begin to be paid in April 2022 according to the installment schedule.

As of December 31, 2020, the outstanding balance of this PJP1, PJP2 and PJP3 facilities are amounted to Rp444,000,000, Rp575,000,000 and Rp145,000,000, respectively. As of December 31, 2020, the Company has not used the PRK facility.

As of December 31, 2019, the outstanding balance of this PJP1 and PJP2 facilities are amounted to Rp450,000,000 and Rp620,000,000, respectively.

On September 28, 2018, the Company obtained Revolving Loan (PB) credit facility from Bank Panin, with maximum principal amount of Rp100,000,000. This credit facility bears interest at 10.50% per annum with a term of 12 (twelve) months from the agreement date. This facility is used to finance the Company's current projects. As of December 31, 2019, the outstanding payable of this facility amounted to Rp100,000,000. As of December 31, 2020, this facility has been cancelled.

As of December 31, 2020, the interest rate for PJP1, PJP2 and PJP3 is 10.50% per annum, respectively.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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 31 Desember 2019, bunga yang berlaku untuk PJP1, PJP2 dan PB masing-masing adalah 10,50% per tahun.

Pada tanggal 31 Desember 2020, pinjaman-pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (*escrow account*) pada Bank Panin sebesar Rp3.647.671 (31 Desember 2019: Rp12.648.532) (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 2 (dua) kali. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, 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. 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 suku bunga tahunan menjadi 9,70% sejak April 2020.

15. BANK LOANS, NET (continued)

**a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)
(continued)**

As of December 31, 2019, the interest rate for PJP1, PJP2 and PB is 10.50% per annum, each.

As of December 31, 2020, these loans are secured by escrow account placed in Bank Panin amounting to Rp3,647,671 (December 31, 2019: Rp12,648,532) (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 2 (two) times. As of December 31, 2020 and 2019, 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. These credit facilities bear interest each at 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. 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 annual interest rate become 9.70% starting April 2020.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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 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 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.
- Kredit Investasi (KI2) dengan jumlah maksimum sebesar Rp320.000.000 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 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)**

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 at 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 with the facility term is 78 (seventy eight) months starting from April 2020 and will be due on September 6, 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 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 installments will begin to be paid in April 2022 according to the installment schedule.
- Kredit Investasi (KI2) with maximum principal amounting to Rp320,000,000 with the facility term is 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 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 installments will begin to be paid in April 2022 according to the installment schedule.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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 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.

Pada tanggal 31 Desember 2020, saldo terutang atas fasilitas KI1 adalah sebesar Rp333.000.000 (31 Desember 2019: Rp341.125.000), saldo terutang atas fasilitas KI2 adalah sebesar Rp304.500.000 (31 Desember 2019: Rp308.500.000) dan saldo terutang atas fasilitas KMK adalah sebesar Rp10.000.000. (31 Desember 2019: Rp10.000.000).

Pada tanggal 31 Desember 2020, suku bunga yang berlaku untuk KI1 dan KI2 adalah 9,70% per tahun (31 Desember 2019: 11,00%).

Pada tanggal 31 Desember 2020, pinjaman-pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (*escrow account*) pada Bank BNI sebesar Rp1.936.120 (31 Desember 2019: Rp15.454.113) (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.

15. BANK LOANS, NET (continued)

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
(Bank BNI) (continued)

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) is 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.

As of December 31, 2020, the outstanding payable of KI1 facility amounted to Rp333,000,000 (December 31, 2019: Rp341,125,000), the outstanding payable of KI2 facility amounted to Rp304,500,000 (December 31, 2019: Rp308,500,000) and the outstanding payable of KMK facility amounted to Rp10,000,000 (December 31, 2019: Rp10,000,000).

As of December 31, 2020 the interest rates for KI1 and KI2 is 9.70% per annum (December 31, 2019: 11.00%).

As of December 31, 2020, these loan facilities are secured by escrow accounts placed in Bank BNI amounting to Rp1,936,120 (December 31, 2019: Rp15,454,113) (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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
(Bank BNI) (lanjutan)

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 dengan pemenuhan rasio paling lambat tahun 2021.
- Rasio antara jumlah utang terhadap jumlah ekuitas (*Debt to Equity Ratio*) tidak lebih dari 2,7 kali.
- *Debt Service Coverage* tidak kurang dari 100%, jika rasio kurang dari 100% maka Perusahaan harus memiliki kemampuan untuk membayar 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 31 Desember 2020, Perusahaan telah memenuhi rasio keuangan yang disyaratkan. Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan tidak memenuhi rasio keuangan tertentu yang disyaratkan. Oleh karena itu, seluruh bagian jangka panjang dari fasilitas KI dan KIR diklasifikasikan sebagai jangka pendek.

c. 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. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp100.000.000. Fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan 3 Maret 2022.

15. BANK LOANS, NET (continued)

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
(Bank BNI) (continued)

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 with the fulfillment of the ratio no later than 2021.
- *Debt to Equity Ratio* not to exceed more than 2.7 times.
- *Debt Service Coverage* not less than 100%, if the ratio less than 100% then the Company must have the ability to pay the 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.

As of December 31, 2020, the Company has complied with the required financial ratios. As of December 31, 2019, the Company did not comply with certain required financial ratios. Therefore, all of the long-term portion of KI and KIR facilities are classified as current maturities.

c. 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. As of December 31, 2020 and 2019, the outstanding payable of this facility amounted to Rp100,000,000. This facility has been extended until March 3, 2022.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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 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. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp100.000.000. Fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan 3 Maret 2022.

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 31 Desember 2020 dan 2019, saldo terutang atas fasilitas ini adalah masing-masing sebesar Rp96.970.000 dan Rp99.150.000.

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.

15. BANK LOANS, NET (continued)

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

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. As of December 31, 2020 and 2019, the outstanding payable of this facility amounted to Rp100,000,000. This facility has been extended until March 3, 2022.

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 December 31, 2020 and 2019, the outstanding payable of this facility amounted to Rp96,970,000 and Rp99,150,000, respectively.

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, the facilities term are 12 (twelve) months starting from March 3, 2020 and will be due on March 3, 2021 with interest rate 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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)

- 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.

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.

15. BANK LOANS, NET (continued)

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

- FLKK facility with maximum principal amounting Rp96,970,000 with the facility term is 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 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 will be paid starting November 2020 until June 2024.

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 is 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 installments will begin to be paid in May 2021 until June 2024.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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 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.
- 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 31 Desember 2020 dan 2019, pinjaman ini dijamin dengan tanah yang terletak di Kampung Bandan (Catatan 13), tanah dan bangunan Kemang Club Villas, 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.

15. BANK LOANS, NET (continued)

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

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 is 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.
- FLKK with maximum principal amounting to Rp96,970,000 with the facility term is 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 installments will begin to be paid in January 2022 according to the installment schedule.

As of December 31, 2020 and 2019, this loan is secured by land located at Kampung Bandan (Note 13), land and building of Kemang Club Villas, 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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

Pada tanggal 20 September 2017, PA, entitas anak, mendapatkan fasilitas kredit berupa Pinjaman Berjangka dari 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 31 Desember 2020, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp59.000.000 (31 Desember 2019: Rp59.500.000).

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, bunga yang berlaku untuk fasilitas pinjaman berjangka ini adalah 11,50% per tahun.

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.

15. BANK LOANS, NET (continued)

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

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 at 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 December 31, 2020, the outstanding payable of this facility amounted to Rp59,000,000 (December 31, 2019: Rp59,500,000).

As of December 31, 2020 and 2019, the interest rate for this term-loan facility is 11.50% per annum.

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 installments will begin to be paid in October 2020 according to the installment schedule.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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 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.

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 31 Desember 2020 and 2019, 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 October 2020, 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 installments will begin to be paid in April 2021 according to the installment schedule.

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 installments will begin to be paid in January 2022 according to the installment schedule.

As of December 31, 2020 and 2019, 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 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(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 31 Desember 2020 dan 2019, saldo terutang atas Fasilitas *Term Loan* masing-masing sebesar Rp967.200.000 dan Rp984.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2020, pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (*escrow account*) pada Bank Mandiri sebesar Rp7.322.582 (31 Desember 2019: Rp18.051.816 dan AS\$678 (Catatan 4)), tanah dan bangunan Chase Plaza, proyek Icon Tower dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

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.

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.

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 December 31, 2020 and 2019, the outstanding loan of *Term Loan Facility* amounted to Rp967,200,000 and Rp984,000,000, respectively.

As of December 31, 2020, this loan facility is secured by escrow accounts placed in Bank Mandiri amounting to Rp7,322,582 (December 31, 2019: Rp18,051,816 and US\$678 (Note 4)), land and building of Chase Plaza, Icon Tower project and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.

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 is 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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

- d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri)
(lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan telah memenuhi seluruh rasio keuangan yang disyaratkan.

15. BANK LOANS, NET (continued)

- d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri)
(continued)

As of December 31, 2020, the Company has complied with all required financial ratios.

16. 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:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020
Pendapatan diterima di muka atas:	
Sewa dan jasa pemeliharaan	54.360.509
Penjualan unit strata	9.500.000
Total pendapatan diterima di muka	63.860.509
Dikurangi bagian jangka pendek	58.523.603
Bagian jangka panjang	5.336.906

Estimasi realisasi pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diterima di muka adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020
Dalam 1 tahun	49.023.603
2-5 tahun	5.336.906
Total pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diterima di muka	54.360.509

16. 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:

31 Desember 2019/ December 31, 2019
73.357.789
-
73.357.789
69.881.941
3.475.848

Unearned income of:
Rent and service income
Strata title units sold

Total unearned income

Less current portion

Long-term portion

The estimation of unearned rent and service income realization is as follows:

31 Desember 2019/ December 31, 2019
69.881.941
3.475.848
73.357.789

In 1 year
2-5 years

Total unearned rent and service income

17. BEBAN AKRUAL

Akun ini terdiri dari akrual untuk:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020
<u>Pihak ketiga</u>	
Pajak dan perijinan	24.896.938
Bunga pinjaman	9.274.008
Cadangan properti hotel	5.527.493
Listrik, air dan telepon	3.814.432
Jasa tenaga ahli	2.244.867
Lain-lain	34.380.675
Sub total	80.138.413
<u>Pihak berelasi (Catatan 30)</u>	
Jasa pelayanan gedung	3.388.745
Total beban akrual	83.527.158

17. ACCRUED EXPENSES

This account consists of accruals for:

31 Desember 2019/ December 31, 2019
5.918.909
17.018.532
5.279.247
4.372.155
3.572.578
13.103.453
49.264.874
1.291.750
50.556.624

Third parties
Taxes and licenses
Loan interest
Hotel property reserve
Electricity, water and telephone
Professional fees
Others

Sub total
Related party (Note 30)
Building service fee

Total accrued expenses

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

17. BEBAN AKRUAL (lanjutan)

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.

Pada tanggal 31 Desember 2020, selain akrual atas bunga pinjaman pada tabel di atas, Kelompok Usaha juga memiliki beban bunga pinjaman yang ditangguhkan atas utang bank sebesar Rp149.947.634 yang akan jatuh tempo antara dua sampai dengan empat tahun (Catatan 15).

17. ACCRUED EXPENSES (continued)

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.

As of December 31, 2020, 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 Rp149,947,634 which will mature in between two to four years (Note 15).

18. PERPAJAKAN

a. Utang pajak:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Pajak penghasilan:		
Pasal 21	6.045.010	4.673.856
Pasal 23/26 dan 4(2)	12.532.807	12.863.801
Pajak final	30.323.827	26.699.354
Pajak pertambahan nilai	17.327.441	5.588.817
Pajak pembangunan	774.093	1.686.816
Total utang pajak	67.003.178	51.512.644

a. Taxes payable:

Income tax:
Article 21
Article 23/26 and 4(2)
Final tax
Value added tax
Development tax
Total taxes payable

b. Beban pajak final:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Beban pajak final		
Perusahaan	26.102.277	29.714.435
Entitas anak	-	112.500
Total beban pajak final	26.102.277	29.826.935

b. Final tax expense:

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:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Persewaan dan jasa	25.738.641	29.714.435
Penjualan unit strata	363.636	112.500
Total beban pajak final	26.102.277	29.826.935

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 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Manfaat pajak penghasilan:

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2020 yang menetapkan, antara lain, penurunan tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap dari semula 25% menjadi 22% untuk tahun pajak 2020 dan 2021 dan 20% mulai tahun pajak 2022 dan seterusnya, serta pengurangan lebih lanjut tarif pajak sebesar 3% untuk wajib pajak dalam negeri yang memenuhi persyaratan tertentu.

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

Manfaat pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Pajak Kini		
Perusahaan	-	-
Entitas Anak	-	-
Pajak Tangguhan		
Perusahaan	17.085.132	16.481.177
Entitas Anak	2.865.775	4.322.414
Manfaat pajak penghasilan	19.950.907	20.803.591

18. TAXATION (continued)

c. Income tax benefit:

On March 31, 2020, the Government issued a Government Regulation in lieu of the Law of the Republic of Indonesia Number 1 Year 2020 which stipulates, among others, reduction to the tax rates for corporate income tax payers and permanent establishments entities from previously 25% to become 22% for fiscal years 2020 and 2021 and 20% starting fiscal year 2022 and onwards, and further reduction of 3% for corporate income tax payers that fulfill certain criteria.

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

Income tax benefit consists of:

Current Tax
Company
Subsidiaries

Deferred Tax
Company
Subsidiaries

Income tax benefit

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Manfaat pajak penghasilan: (lanjutan)

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan sebagaimana yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Kelompok Usaha dan taksiran rugi fiskal adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Rugi tahun berjalan sebelum Pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(420.123.986)	(281.580.509)
Dikurangi:		
Rugi entitas anak sebelum pajak penghasilan, neto	20.600.263	19.926.080
Rugi tahun berjalan sebelum pajak penghasilan perusahaan	(399.523.723)	(261.654.429)
Dikurangi:		
Rugi bersih dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, neto	(283.486.700)	(169.410.658)
Rugi Perusahaan sebelum tarif pajak yang berlaku	(116.037.023)	(92.243.771)
Perbedaan temporer:		
Beban akrual	(2.347.983)	2.416.082
Cadangan properti hotel	(586.554)	2.684.532
Penyusutan	415.121	415.121
Perbedaan tetap:		
Pendapatan bunga	(155.651)	(540.102)
Hibah pemerintah	(1.476.156)	-
Taksiran rugi fiskal	(120.188.246)	(87.268.138)

Perhitungan pajak di atas akan digunakan sebagai dasar penyusunan pada Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan untuk tahun 2020 milik Perusahaan yang disampaikan ke Kantor Pajak.

18. TAXATION (continued)

c. *Income tax benefit: (continued)*

A reconciliation between income before income tax as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income of the Group and estimated fiscal loss are as follows:

Loss for the year before income tax as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Deducted:
Subsidiaries' loss before income tax, net
Loss for the year before income tax of the Company
Deducted:
Loss from revenue already subjected to final tax, net
Loss of the Company before applicable tax rate
Temporary differences:
Accrued expenses
Hotel property reserve
Depreciation
Permanent difference:
Interest income
Government grant
Estimated fiscal loss

The above tax calculation are used as basis of the Company's income tax annual return preparation for the year ended 2020, submitted to tax office.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Aset pajak tangguhan:

Rincian aset/liabilitas pajak tangguhan seperti yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Perusahaan		
Rugi fiskal	49.658.514	31.923.697
Cadangan properti hotel	783.343	1.036.802
Beban akrual	275.360	899.904
Penyusutan	(913.265)	(1.141.582)
Sub total	49.803.952	32.718.821
Entitas Anak	8.068.186	5.202.409
Aset pajak tangguhan, neto	57.872.138	37.921.230

Manajemen berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan dapat dipulihkan kembali melalui penghasilan kena pajak di masa yang akan datang.

- 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 penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

	Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember/ Year ended December 31,	
	2020	2019
Rugi tahun berjalan sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(420.123.986)	(281.580.509)
Manfaat pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	(92.427.277)	(70.395.127)
Pengaruh pajak atas rugi bersih dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, neto	63.416.966	43.024.909
Pengaruh pajak atas beda tetap	(366.896)	(148.164)
Perubahan tarif pajak	4.550.548	-
Aset pajak tangguhan yang tidak diakui	4.875.752	6.714.791
Manfaat pajak penghasilan	(19.950.907)	(20.803.591)

18. TAXATION (continued)

d. Deferred tax assets:

The details of deferred tax asset/liability as presented in the consolidated statement of financial position are as follow:

	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Perusahaan		Company
Rugi fiskal	31.923.697	Fiscal loss
Cadangan properti hotel	1.036.802	Hotel property reserve
Beban akrual	899.904	Accrued expenses
Penyusutan	(1.141.582)	Depreciation
Sub total	32.718.821	Sub total
Entitas Anak	5.202.409	Subsidiaries
Aset pajak tangguhan, neto	37.921.230	Deferred tax assets, net

The management believes that the deferred tax assets can be fully recovered through future taxable income.

- 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 income are as follows:

Loss for the year before income tax as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Income tax benefit based on applicable tax rates
Tax effects on net loss income from revenue already subjected to final tax, net
Tax effects on permanent differences
Changes in tax rate
Unrecognized deferred tax asset
Income tax benefit

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

Perusahaan

Pada tahun 2020, Perusahaan menerima beberapa Surat Tagihan Pajak untuk pajak penghasilan pasal 21 untuk tahun fiskal 2019 dan pajak pertambahan nilai untuk tahun fiskal 2018 dengan total sebesar Rp219.363.

Pada tahun 2019, Perusahaan menerima beberapa Surat Tagihan Pajak untuk pajak penghasilan pasal 21 dan pasal 23 untuk tahun fiskal 2019 dengan total sebesar Rp210.347.

Entitas Anak

Pada tahun 2019, PA menerima beberapa Surat Tagihan Pajak untuk pajak penghasilan pasal 21, pasal 23 dan pasal 4(2) untuk tahun fiskal 2018 and 2019 dengan total sebesar Rp5.516.

18. TAXATION (continued)

The Company

In 2020, the Company received various Tax Collection Letter for tax income article 21 for fiscal year 2019 and value added tax for fiscal year 2018 with total amounting to Rp219,363.

In 2019, the Company received various Tax Collection Letter for income tax article 21 and article 23 for fiscal year 2019 with total amounting to Rp210,347.

The Subsidiaries

In 2019, PA received various Tax Collection Letter for tax income article 21, article 23 and article 4(2) for fiscal year 2018 and 2019 with total amounting to Rp5,516.

19. 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:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.	20.535.559	-
PT Adhi Karya (Persero) Tbk.	10.936.040	10.936.040
PT Berca Schindler Lifts	9.883.825	11.136.228
PT Indonesia Pondasi Raya Tbk.	8.111.303	8.111.303
PT Keisi Indonesia	5.111.506	5.111.506
PT Sumber Jayatama Nusantara	4.727.345	16.053.477
PT Wisma Sarana Teknik	4.103.189	3.889.899
PT Austin Global Prima	-	2.865.234
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp2.500.000)	43.307.386	52.023.745
Total utang usaha	106.716.153	110.127.432

19. 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 (Persero) Tbk.
PT Adhi Karya (Persero) Tbk.
PT Berca Schindler Lifts
PT Indonesia Pondasi Raya Tbk.
PT Keisi Indonesia
PT Sumber Jayatama Nusantara
PT Wisma Sarana Teknik
PT Austin Global Prima
Others (each below Rp2,500,000)
Total trade payables

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

20. UTANG SEWA PEMBIAYAAN

Perusahaan mengadakan beberapa perjanjian sewa pembiayaan untuk kendaraan dengan PT Maybank Indonesia Finance dengan jangka waktu selama 3 (tiga) tahun.

Detail dari utang sewa pembiayaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Total utang sewa pembiayaan	1.161.413	672.168
Dikurangi bagian jangka pendek	571.423	298.353
Bagian jangka panjang	589.990	373.815

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, pembayaran sewa minimum pada masa yang akan datang berdasarkan perjanjian-perjanjian sewa pembiayaan tersebut adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Sampai dengan satu tahun	632.064	333.780
Lebih dari satu tahun sampai dengan lima tahun	627.341	389.410
Total	1.259.405	723.190
Dikurangi beban bunga yang belum jatuh tempo	97.992	51.022
Nilai sekarang atas pembayaran sewa minimum	1.161.413	672.168
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	571.423	298.353
Bagian jangka panjang	589.990	373.815

20. FINANCE LEASES PAYABLE

The Company entered into several finance lease agreements with PT Maybank Indonesia Finance Indonesia to purchase vehicles with lease terms of 3 (three) years.

The details of finance lease are as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Total finance lease payables	1.161.413	672.168
Less current maturities	571.423	298.353
Long-term portion	589.990	373.815

As of December 31, 2020 and 2019, the future minimum rental payments required under these finance lease agreements are as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Within one year	632.064	333.780
After one year but no more than five years	627.341	389.410
Total	1.259.405	723.190
Less amount applicable to interest	97.992	51.022
Present value of minimum lease payments	1.161.413	672.168
Less current portion	571.423	298.353
Long-term portion	589.990	373.815

21. EKUITAS

Modal Saham

Susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Number of Shares Issued and Fully Paid	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Amount
Bapak Hartadi Angkosubroto*)	1.492.409.134	47,51%	746.204.567
PT Duta Anggada	1.411.887.848	44,94%	705.943.924
Lain-lain (masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%)	237.093.980	7,55%	118.546.990
Total	3.141.390.962	100,00%	1.570.695.481

*) Komisaris Utama Perusahaan

21. EQUITY

Share Capital

The Company's shareholders and their corresponding share ownership as of December 31, 2020 and 2019 are as follows:

Shareholders	Jumlah/ Amount
Mr. Hartadi Angkosubroto*)	746.204.567
PT Duta Anggada	705.943.924
Others (less than 5% ownership)	118.546.990
Total	1.570.695.481

*) President Commissioner of the Company

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

21. EKUITAS (lanjutan)

Modal Saham (lanjutan)

Dewan Direksi dan anggota lain dalam Dewan Komisaris kecuali Komisaris Utama Perusahaan tidak memiliki saham di Perusahaan.

Informasi mengenai susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perusahaan tersebut di atas adalah berdasarkan laporan dari PT Raya Saham Registra dan PT Sirca Datapro Perdana, Biro Administrasi Efek Perusahaan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Tambahan Modal Disetor

Kegiatan Perusahaan	Jumlah/ Amount	Tahun/ Year
Penawaran umum perdana dan pencatatan sebagian saham Perusahaan pada Bursa Efek Indonesia	65.000.000	1990/1990
Pembagian saham bonus	(65.000.000)	1992/1992
Penawaran saham terbatas	127.050.000	1993/1993
Pembagian saham bonus	(110.000.000)	1994/1994
Penambahan saham Perusahaan sehubungan dengan restrukturisasi pinjaman Perusahaan	876.292.004	2005/2005
Pembagian saham bonus	(715.347.741)	2007/2007
Penambahan saham Perusahaan dalam penyelesaian pinjaman Perusahaan	273.907.200	2012/2012
Pengampunan Pajak	2.232.079	2016/2016
Total	454.133.542	

Saldo Laba - Cadangan Umum

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 28 Juni 2019 para pemegang saham Perusahaan menyetujui pembentukan dana cadangan dari saldo laba Perusahaan sebesar Rp1.000.000. Dana cadangan disajikan sebagai "Saldo Laba - Telah Ditentukan Pengunaannya" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pembagian Dividen Kas

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 28 Agustus 2020 yang diaktakan dalam Akta Notaris oleh Fathiah Helmi, S.H., No. 66, para pemegang saham memutuskan tidak ada pembagian dividen kas dari saldo laba untuk tahun buku 31 Desember 2019.

21. EQUITY (continued)

Share Capital (continued)

The Company's Board of Directors and other member of Board of Commissioners except President Commissioner do not own shares of the Company.

The above information on the Company's shareholders and their share ownerships are based on the report from PT Raya Saham Registra and PT Sirca Datapro Perdana, the Company's Share Register as of December 31, 2020 and 2019, respectively.

Additional Paid-in Capital

Company's Corporate Actions
Initial public offering and partial listing of the Company's shares of stock on the Indonesia Stock Exchange
Distribution of bonus shares Rights issue
Distribution of bonus shares
Issuance of the Company's shares in connection with the debt restructuring
Distribution of bonus shares
Issuance of the Company's share capital in settlement of the Company's loan
Tax amnesty
Total

Retained Earnings - General Reserves

Based on the Annual General Meeting of Shareholders held on June 28, 2019, the shareholders of the Company agreed to provide the appropriation of the Group's net income as reserve fund amounting to Rp1,000,000. The reserve fund is presented as "Appropriated Retained Earnings" in the consolidated statement of financial position.

Distribution of Cash Dividends

Based on the Annual General Meeting of Shareholders held on August 28, 2020, which were covered by Notarial Deeds No. 66 by Fathiah Helmi S.H., the shareholders approved that there was no cash dividends' distribution from retained earnings for December 31, 2019 financial book.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

21. EKUITAS (lanjutan)

Pembagian Dividen Kas (lanjutan)

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 28 Juni 2019 yang diaktakan dalam Akta Notaris oleh Fathiah Helmi, S.H., No. 75, para pemegang saham memutuskan tidak ada pembagian dividen kas dari saldo laba untuk tahun buku 31 Desember 2018.

Utang dividen pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp1.208.440.

Kepentingan Nonpengendali

Kepentingan nonpengendali atas liabilitas neto entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
GBA	5.627	5.627
BEI	980	984
DBPD	(901)	865
DHM	(2.409)	(2.406)
PA	(10.338)	(5.154)
Total	(7.041)	(84)

Kepentingan nonpengendali atas rugi neto entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
BEI	(3)	(3)
DHM	(3)	(3)
DBPD	(1.766)	(968)
PA	(5.185)	(5.167)
Total	(6.957)	(6.141)

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.

21. EQUITY (continued)

Distribution of Cash Dividends (continued)

Based on the Annual General Meeting of Shareholders held on June 28, 2019, which were covered by Notarial Deeds No. 75 by Fathiah Helmi S.H., the shareholders approved that there was no cash dividends' distribution from retained earnings for December 31, 2018 financial book.

Dividends payable as of December 31, 2020 and 2019 are amounting to Rp1,208,440, each.

Non-controlling Interests

Non-controlling interests in net liabilities of consolidated subsidiaries are as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
GBA	5.627	5.627
BEI	980	984
DBPD	(901)	865
DHM	(2.409)	(2.406)
PA	(10.338)	(5.154)
Total	(7.041)	(84)

Non-controlling interests in net loss of consolidated subsidiaries are as follows:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
BEI	(3)	(3)
DHM	(3)	(3)
DBPD	(1.766)	(968)
PA	(5.185)	(5.167)
Total	(6.957)	(6.141)

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

21. EKUITAS (lanjutan)

Pengelolaan Modal (lanjutan)

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.

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 31 Desember 2020 dan 2019.

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.

21. EQUITY (continued)

Capital Management (continued)

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.

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 December 31, 2020 and 2019.

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.

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Total pinjaman, neto	3.137.991.526	3.183.526.892	Total debts, net
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.914.115.822	3.315.128.395	Equity attributable to owners of the parent entity
Rasio pengungkit neto (kali)	1,08	0,96	Net gearing ratio (times)

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

22. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

Rincian penjualan dan pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Penjualan unit strata	14.545.455	4.500.000
Pendapatan sewa		
Kantor	78.221.875	89.618.242
Pusat niaga	56.113.489	64.140.585
Apartemen	27.418.936	36.517.509
Lain-lain	17.682.474	19.437.050
Sub total	179.436.774	209.713.386
Jasa pemeliharaan		
Kantor	43.418.940	44.727.438
Pusat niaga	21.003.197	20.763.470
Apartemen	4.729.107	4.757.712
Sub total	69.151.244	70.248.620
Hotel	52.017.487	159.427.358
Lain-lain	8.980.041	17.551.443
Total penjualan dan pendapatan usaha	324.131.001	461.440.807

Tidak terdapat transaksi dengan satu pelanggan dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan usaha konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

22. SALES AND OPERATING REVENUES

The details of sales and operating revenues are as follows:

Strata title units sold
Rental income
Office space
Retail area
Apartment
Others
Sub total
Service fees
Office space
Retail area
Apartment
Sub total
Hotel
Others
Total sales and operating revenues

There were no transactions with single customer with cumulative amount exceeding 10% of consolidated sales and operating revenues for the year ended December 31, 2020 and 2019.

23. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Beban pokok penjualan		
Penjualan unit strata	6.572.855	1.607.000
Makanan dan minuman	5.403.664	15.366.567
Lain-lain	236.758	792.310
Sub total	12.213.277	17.765.877

Cost of sales
Strata title units sold
Food and beverage
Others
Sub total

23. COST OF SALES AND DIRECT COSTS

The details of cost of sales and direct costs are as follows:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

23. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG (lanjutan)

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut: (lanjutan)

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Beban langsung		
Penyusutan (Catatan 10 dan 11)	87.406.943	82.813.800
Listrik, air dan telepon	29.901.259	43.031.334
Jasa keamanan	22.578.524	16.223.445
Jasa kebersihan	22.544.997	7.757.600
Gaji dan kesejahteraan karyawan	16.227.976	33.454.099
Asuransi	13.157.162	10.740.329
Perbaikan dan pemeliharaan	11.242.257	11.612.451
Jasa pelayanan gedung (Catatan 30)	8.671.307	8.671.307
Cadangan properti hotel	1.886.688	4.163.592
Binatu	1.339.596	3.331.869
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp3.000.000)	8.637.322	20.266.347
Sub total	223.594.031	242.066.173
Total beban pokok penjualan dan beban langsung	235.807.308	259.832.050

Kelompok Usaha tidak memiliki transaksi dengan satu pemasok dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan usaha konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

23. COST OF SALES AND DIRECT COSTS (continued)

The details of cost of sales and direct costs are as follows: (continued)

Direct costs
Depreciation (Notes 10 and 11)
Electricity, water and telephone
Security services
Cleaning services
Salaries and employee benefits
Insurance
Repairs and maintenance
Building service fees (Note 30)
Hotel property reserve
Laundry
Others (each below Rp3,000,000)
Sub total
Total cost of sales and direct costs

The Group has no transaction with any single supplier with cumulative amount exceeding 10% of consolidated sales and operating revenues for the years ended December 31, 2020 and 2019.

24. BEBAN PENJUALAN

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Gaji dan imbalan karyawan	4.808.366	10.425.239
Komisi	1.897.601	3.441.705
Iklan dan promosi	1.094.802	2.947.942
Lain-lain	2.273.386	4.871.766
Total beban penjualan	10.074.155	21.686.652

24. SELLING EXPENSES

The details of selling expenses are as follows:

Salaries and employee benefits
Commissions
Advertising and promotions
Others
Total selling expenses

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

25. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Gaji dan imbalan karyawan	68.052.019	66.379.732
Penyusutan (Catatan 11)	32.038.473	36.367.405
Perizinan dan pajak	19.481.732	20.514.497
Tenaga ahli	8.578.284	12.562.878
Teknologi informasi	3.700.917	3.813.452
Kantor	3.439.427	7.371.313
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2.000.000)	4.433.504	4.431.610
Total beban umum dan administrasi	139.724.356	151.440.887

25. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

The details of general and administrative expenses are as follows:

Salaries and employee benefits
Depreciation (Note 11)
Licenses and taxes
Professional fees
Technology information
Office
Others (each below Rp2,000,000)
**Total general and
administrative expense**

26. PENDAPATAN LAINNYA

Pendapatan lainnya terdiri dari laba neto selisih kurs atas aktivitas operasi, laba atas penjualan aset tetap dan lainnya.

26. OTHER INCOME

Other income consists of net gains foreign exchange attributable to operating activities, gain on sale of fixed assets and others.

27. BEBAN LAINNYA

Beban lainnya terdiri dari beban administrasi bank, cadangan atas kerugian penurunan nilai piutang, rugi neto selisih kurs atas aktivitas operasi dan lainnya.

27. OTHER EXPENSES

Other expenses consists of bank administration expense, allowance on impairment losses of trade receivable, net loss on foreign exchange attributable to operating activities and others.

28. BEBAN DAN PENDAPATAN KEUANGAN

Rincian beban dan pendapatan keuangan adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Beban keuangan		
Beban pembiayaan dari utang bank	327.749.404	267.847.684
Lain-lain	4.719.204	700.669
Total beban keuangan	332.468.608	268.548.353

28. FINANCE EXPENSES AND INCOME

The details of finance expenses and income are as follows:

Finance expense
Financing cost from bank loans
Others
Total finance expenses

Pendapatan keuangan terdiri dari penghasilan bunga sebesar Rp1.158.099 dan Rp3.285.368 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Finance income consists of interest income amounting to Rp1,158,099 and Rp3,285,368 for the year ended December 31, 2020 and 2019, respectively.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

29. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Liabilitas imbalan kerja karyawan berdasarkan hasil perhitungan aktuarial dalam laporannya masing-masing tertanggal 24 Maret 2021 dan 24 Maret 2020 oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo dan PT Sentra Jasa Aktuaria (Biro Pusat Aktuaria), Aktuaris Independen, dengan menggunakan metode "Projected-Unit-Credit". Asumsi utama yang digunakan untuk perhitungan aktuarial tersebut adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Tingkat diskonto	6,55%	5,42%-8,20%
Kenaikan gaji	4,0%	4,0%
Usia pensiun	62 tahun/years	55 tahun/years
Tabel mortalita	TMI IV '19	TMI III '11

Discount rate
Salary increase
Retirement age
Mortality table

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

The movements of present value of employee benefits liability are as follows:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2020	2019	
Awal tahun	16.691.824	14.318.830	Beginning of year
Beban jasa kini	935.534	1.463.499	Current service cost
Beban bunga	698.219	1.165.553	Interest cost
Manfaat yang dibayarkan	(702.764)	(256.776)	Benefit paid
Biaya jasa lalu atas perubahan imbalan	(5.646.193)	-	Past service cost due to curtailment
Provisi untuk biaya terminasi	(1.266.894)	-	Provision for termination cost
Pembayaran imbalan untuk biaya terminasi	1.266.894	-	Benefit paid for termination cost
Keuntungan aktuarial atas perubahan asumsi demografi	(265.284)	-	Actuarial gain from changes in demographic assumption
(Keuntungan) kerugian aktuarial atas penyesuaian pengalaman	(58.876)	146.901	Actuarial (gain) loss from experience adjustment
(Keuntungan) kerugian aktuarial atas perubahan asumsi keuangan	1.170.611	(146.183)	Actuarial (gain) loss from changes in financial assumption
Akhir tahun	12.823.071	16.691.824	End of year

Mutasi liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

The movements of employee benefits liability are as follows:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2020	2019	
Awal tahun	16.691.824	14.318.830	Beginning of year
Penyisihan (penghasilan) tahun berjalan	(2.745.546)	2.619.984	Provision (income) during the year
Penghasilan komprehensif lain	846.451	9.786	Other comprehensive income
Pembayaran tahun berjalan	(702.764)	(256.776)	Payments made during the year
Pembayaran imbalan untuk biaya terminasi	(1.266.894)	-	Benefit paid for termination cost
Akhir tahun	12.823.071	16.691.824	End of year

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**29. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN
(lanjutan)**

Rincian beban imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Beban jasa kini	935.534	1.463.499
Beban bunga	698.219	1.165.553
Biaya jasa lalu atas perubahan imbalan	(5.646.193)	-
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan	-	(9.068)
Biaya terminasi	1.266.894	-
Total beban (penghasilan) imbalan kerja karyawan	(2.745.546)	2.619.984

Pembayaran kontribusi yang diharapkan dari kewajiban imbalan kerja pada periode mendatang adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Dalam 12 bulan mendatang	779.637	2.994.312
Antara 1 sampai 2 tahun	361.159	1.774.502
Antara 2 sampai 5 tahun	1.211.875	6.269.488
Diatas 5 tahun	20.169.508	22.402.749
Total	22.522.179	33.441.051

Nilai kini liabilitas imbalan kerja dan penyesuaian berdasarkan pengalaman atas liabilitas adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2019/ December 31, 2019	31 Desember 2018/ December 31, 2018	31 Desember 2017/ December 31, 2017	31 Desember 2016/ December 31, 2016	31 Desember 2015/ December 31, 2015
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	16.691.824	14.318.830	15.394.403	13.698.413	11.505.022
Penyesuaian berdasarkan pengalaman atas liabilitas	(146.901)	1.068.586	394.220	1.199.379	312.443

Mutasi penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Awal tahun	8.705.254	8.715.040
Pengakuan di tahun berjalan	(846.451)	(9.786)
Akhir tahun	7.858.803	8.705.254

29. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)

The details of employee benefits expense are as follows:

Current service cost
Interest cost
Past service cost due to curtailment
Remeasurement of employee benefits liability
Termination cost
Total employee benefits expense (income)

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

The present value of employee benefits obligation and experience adjustments on liability are as follows:

Present value of employee benefits obligation
Experience adjustments on liability

The movements of other comprehensive income are as follows:

Beginning of year
Recognized during the year
End of year

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**29. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN
(lanjutan)**

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	(1.141.434)	1.297.366

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	1.449.928	(1.288.376)

Effect on the present value of employee benefits obligation

30. 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.

Rincian saldo dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
<u>Piutang Usaha (Catatan 5)</u>		
Yayasan Pendidikan Gunung Sewu Fame	300.847	4.676.516
PT Graha Sarana Inti Management	70.035	1.301.685
Total	370.882	5.978.201
Persentase dari total aset konsolidasian	0,01%	0,09%

Piutang usaha dari pihak-pihak berelasi tidak dibebani bunga dan tidak memiliki jadwal pelunasan kembali yang tetap.

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
<u>Aset lain-lain (Catatan 14)</u>		
PT Mitra Terminal Transportasi	-	64.350.000
Persentase dari total aset konsolidasian	-	0,94%

29. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)

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:

30. 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.

The details of the balance and transactions with related parties are as follows:

<u>Trade Receivables (Note 5)</u>
Yayasan Pendidikan Gunung Sewu Fame
PT Graha Sarana Inti Management
Total
Percentage of total consolidated assets

Trade receivables from related parties bear no interest and have no fixed repayment period.

<u>Other assets (Note 14)</u>
PT Mitra Terminal Transportasi
Percentage of total consolidated assets

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**30. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

Rincian saldo dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut: (lanjutan)

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
<u>Beban akrual (Catatan 17)</u>		
PT Graha Sarana Inti Management	3.388.745	1.291.750
Persentase dari total liabilitas konsolidasian	0,09%	0,04%
Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2020	2019
<u>Penjualan dan pendapatan usaha (Catatan 22)</u>		
Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan	3.331.388	3.331.388
Persentase dari total penjualan dan pendapatan usaha konsolidasian	1,03%	0,72%
<u>Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 23)</u>		
Jasa pelayanan gedung	8.671.307	8.671.307
Persentase dari total beban langsung konsolidasian	3,88%	3,58%

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.

**30. BALANCE AND TRANSACTIONS WITH
RELATED PARTIES (continued)**

The details of the balance and transactions with related parties are as follows: (continued)

<u>Accrued expenses (Note 17)</u>
PT Graha Sarana Inti Management
Percentage of total consolidated liabilities
Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,
2020
2019
<u>Sales and operating revenue (Note 22)</u>
Rental and service income
Percentage of total consolidated sales and operating revenues
<u>Cost of sales and direct costs (Note 23)</u>
Building service fees
Percentage of total consolidated direct costs

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 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**30. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

Hubungan dan sifat transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Nature of Relationship	Sifat Transaksi/ Nature of Transaction
Yayasan Pendidikan Gunung Sewu Fame	Kesamaan manajemen kunci/ Common key management	Penyewaan gedung/ Building rental
PT Graha Sarana Inti Management	Kesamaan manajemen kunci/ Common key management	Perawatan gedung/ Building maintenance
PT Mitra Terminal Transportasi	Di bawah pengendalian yang sama/ Common key control	Uang muka pembelian tanah/ Advance for land purchase

Total kompensasi yang berupa imbalan jangka pendek yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

**30. 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:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2020	2019	
Komisaris	7.692.568	8.091.079	Commissioners
Direksi	9.353.630	9.443.117	Directors
Total	17.046.198	17.534.196	Total

31. ASET DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Desember 2020, Kelompok Usaha memiliki aset moneter neto dalam mata uang asing. Nilai aset moneter dalam mata uang asing pada tanggal 31 Desember 2020 dan jika menggunakan nilai tukar mata uang asing pada tanggal 10 Mei 2021 disajikan sebagai berikut:

31. ASSETS IN FOREIGN CURRENCY

As of December 31, 2020, the Group has monetary net assets denominated in foreign currency. The values of these monetary assets denominated in foreign currency as of December 31, 2020 and if using foreign exchange rate as of May 10, 2021 are presented as follows:

	Mata uang asing/ Foreign currency	Setara dengan Rupiah/Equivalent in Rupiah		
		31 Desember 2020 (Tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian)/ December 31, 2020 (Consolidated statements of financial position date)	10 Mei 2021 (Tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian)/ May 10, 2021 (Consolidated financial statements completion date)	
Aset				Assets
Kas dan setara kas	AS\$/US\$215.064	3.033.480	3.073.049	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	AS\$/US\$7.598.660	107.179.093	108.577.253	Trade receivables
Aset neto dalam mata uang asing		110.212.573	111.650.302	Net assets in foreign currency

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

31. ASET DALAM MATA UANG ASING (lanjutan)

Pada tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, kurs penutupan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia adalah Rp14.289 (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 31 Desember 2020, aset neto dalam mata uang asing akan naik sekitar Rp1.437.729.

32. 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.

31. ASSETS IN FOREIGN CURRENCY (continued)

As of the date of the consolidated financial statements completion date, the closing rate of exchange as published by Bank Indonesia was Rp14,289 (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 December 31, 2020, the net assets in foreign currency would increase by Rp1,437,729.

32. 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**32. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

Agro Plaza (lanjutan)

- 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.

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 31 Desember 2020, saldo deposito berjangka yang dijadikan sebagai jaminan sehubungan dengan KPA adalah sebesar Rp6.065.344 (31 Desember 2019: Rp4.931.352) 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.

**32. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (continued)**

Agro Plaza (continued)

- 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.

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 December 31, 2020, the outstanding time deposits pledged as collateral in connection with KPA amounted to Rp6,065,344 (December 31, 2019: Rp4,931,352) 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**32. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

- 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 dapat diperpanjang sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.

- 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. Saldo terutang pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp30.000.000 yang disajikan sebagai pinjaman jangka pendek. 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 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp23.000.000 yang disajikan sebagai pinjaman jangka panjang.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, pinjaman ini dijamin dengan tagihan pelanggan sebesar Rp96.096.021 (anjak piutang), tanah yang terletak di Pondok Bambu atas nama PT Pyramid Realty Indonesia 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.

**32. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (continued)**

- 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 and can be extended in accordance with the requirement stated in the agreement.

- 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. The outstanding balance as of December 31, 2019 is amounting to Rp30,000,000 which presented as short-term borrowing. 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 December 31, 2020 is amounting to Rp23,000,000 which presented as long-term borrowing.

As of December 31, 2020 and 2019, the loan is secured by receivable from customer amounting to Rp96,096,021 (factoring), land located in Pondok Bambu under the name of PT Pyramid Realty Indonesia 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**32. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

- 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.

**32. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND
COMMITMENTS (continued)**

- 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 noratized 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.

33. SEGMENT OPERASI

Tabel berikut ini menyajikan informasi pendapatan dan laba, serta aset dan liabilitas tertentu sehubungan dengan segmen usaha Kelompok Usaha:

33. OPERATING SEGMENT

The following table presents revenue and profit, and certain assets and liabilities information regarding the Group's business segments:

2020						
	Pendapatan sewa/ Rental income	Pendapatan hotel/ Hotel income	Jasa pemeliharaan/ Service fees	Penjualan unit strata/ Strata title units sold	Lain-lain/ Others	Total/ Total
Penjualan dan Pendapatan Usaha	179.436.774	52.017.487	69.151.244	14.545.455	8.980.041	324.131.001
Hasil Segmen	11.004.571	(82.467.472)	1.088.073	7.972.600	927.410	(61.474.818)
Pendapatan Lainnya						3.633.852
Beban Lainnya						(4.870.234)
Beban dan Pendapatan Keuangan						(331.310.509)
Beban Pajak Final						(26.102.277)
Manfaat Pajak Penghasilan						19.950.907
Rugi Tahun Berjalan						(400.173.079)
Aset dan Liabilitas						
Aset Segmen						6.656.120.982
Liabilitas Segmen						3.721.476.642
Informasi Segmen Lainnya						
Pengeluaran Modal						8.930.719
Penyusutan						119.445.416

Sales and Operating Revenues

Segment Margin

Other Income

Other Expenses

Finance Expense and

Income

Final Tax Expense

Income Tax Benefit

Loss for the Year

Assets and Liabilities

Segment Assets

Segment Liabilities

Other Segment Information

Capital Expenditures

Depreciation

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

33. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

33. OPERATING SEGMENT (continued)

2019							
	Pendapatan sewa/ Rental income	Pendapatan hotel/ Hotel income	Jasa pemeliharaan/ Service fees	Penjualan unit strata/ Strata title units sold	Lain-lain/ Others	Total/ Total	
Penjualan dan Pendapatan Usaha	209.713.386	159.427.358	70.248.620	4.500.000	17.551.443	461.440.807	Sales and Operating Revenues
Hasil Segmen	44.675.627	(45.362.590)	20.208.810	2.780.500	6.178.871	28.481.218	Segment Margin
Pendapatan Lainnya						1.132.434	Other Income
Beban Lainnya						(16.104.241)	Other Expenses
Beban dan Pendapatan Keuangan						(265.262.985)	Finance Expense and Income
Beban Pajak Final						(29.826.935)	Final Tax Expense
Manfaat Pajak Penghasilan						20.803.591	Income Tax Benefit
Rugi Tahun Berjalan						(260.776.918)	Loss for the Year
Aset dan Liabilitas Aset Segmen						6.880.951.291	Assets and Liabilities Segment Assets
Liabilitas Segmen						3.565.822.980	Segment Liabilities
Informasi Segmen Lainnya							Other Segment Information
Pengeluaran Modal						58.384.847	Capital Expenditures
Penyusutan						119.181.205	Depreciation

Proyek Kelompok Usaha berlokasi di Jawa, Bali dan Sumatera. Aset dan liabilitas berdasarkan wilayah domisili/geografis sebagai berikut:

The Group's projects are located in Jawa, Bali and Sumatera. The assets and liabilities based on domicile/geographical location are as follows:

	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Aset			Assets
Jawa	6.454.794.063	6.643.057.356	Jawa
Bali	199.446.147	236.013.163	Bali
Sumatera	1.880.772	1.880.772	Sumatera
Total	6.656.120.982	6.880.951.291	Total
Liabilitas			Liabilities
Jawa	3.703.601.089	3.541.089.897	Jawa
Bali	17.875.553	24.733.083	Bali
Total	3.721.476.642	3.565.822.980	Total

34. 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.

34. 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

34. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, 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.

3. Pinjaman jangka pendek, utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, 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. Utang sewa pembiayaan 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.

34. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

As of December 31, 2020 and 2019, 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.

3. Short-term borrowing, trade payables - third parties, other payables - third parties, 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. Finance leases payable, 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

34. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

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.

Bukti terbaik dari nilai wajar adalah harga yang dikuotasikan (*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 31 Desember 2020 dan 2019, Kelompok Usaha tidak memiliki aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur menggunakan nilai wajarnya.

34. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

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.

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 December 31, 2020 and 2019, 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 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

34. 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.

34. 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.

31 Desember 2020	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value
Aset keuangan		
<u>Aset lancar</u>		
Kas dan setara kas	30.173.064	30.173.064
Piutang usaha	121.684.575	121.684.575
Piutang lain-lain - pihak ketiga	3.904.000	3.904.000
<u>Aset tidak lancar</u>		
Aset keuangan tidak lancar lainnya	20.857.203	20.857.203
Total aset keuangan	176.618.842	176.618.842
Liabilitas keuangan		
<u>Liabilitas jangka pendek</u>		
Utang bank jangka pendek	210.000.000	210.000.000
Utang usaha - pihak ketiga	106.716.153	106.716.153
Utang lain-lain - pihak ketiga	43.410.943	43.410.943
Utang dividen	1.208.440	1.208.440
Beban akrual	83.527.158	83.527.158
Bagian jangka pendek atas:		
Utang sewa pembiayaan	571.423	571.423
Pinjaman jangka panjang	12.000.000	12.000.000
Utang bank jangka panjang, neto	8.400.000	8.400.000
Uang jaminan penyewa	17.979.985	17.979.985
<u>Liabilitas jangka panjang</u>		
Bagian jangka panjang atas:		
Utang sewa pembiayaan	589.990	589.990
Pinjaman jangka panjang	11.000.000	11.000.000
Utang bank jangka panjang, neto	2.896.591.526	2.896.591.526
Uang jaminan penyewa	56.382.191	56.382.191
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	149.947.634	149.947.634
Total liabilitas keuangan	3.598.325.443	3.598.325.443

31 Desember 2019	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value
Aset keuangan		
<u>Aset lancar</u>		
Kas dan setara kas	71.426.576	71.426.576
Piutang usaha	121.033.938	121.033.938
Piutang lain-lain - pihak ketiga	9.289.069	9.289.069
<u>Aset tidak lancar</u>		
Aset keuangan tidak lancar lainnya	52.975.348	52.975.348
Total aset keuangan	254.724.931	254.724.931

December 31, 2020
Financial assets
<u>Current assets</u>
Cash and cash equivalents
Trade receivables
Other receivables - third parties
<u>Non-current asset</u>
Other non-current financial assets
Total financial assets
Financial liabilities
<u>Current liabilities</u>
Short-term bank loans
Trade payables - third parties
Other payables - third parties
Dividends payable
Accrued expenses
Current maturities of:
Finance leases payable
Long-term borrowing
Long-term bank loans, net
Tenant deposits
<u>Long-term liabilities</u>
Long-term portion of:
Finance leases payable
Long-term borrowing
Long-term bank loans, net
Tenant deposits
Deferred loan interest
Total financial liabilities

December 31, 2019
Financial assets
<u>Current assets</u>
Cash and cash equivalents
Trade receivables
Other receivables - third parties
<u>Non-current asset</u>
Other non-current financial assets
Total financial assets

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

34. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

31 Desember 2019 (lanjutan)	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value
Liabilitas keuangan		
<u>Liabilitas jangka pendek</u>		
Utang bank jangka pendek	310.000.000	310.000.000
Pinjaman jangka pendek	30.000.000	30.000.000
Utang usaha - pihak ketiga	110.127.432	110.127.432
Utang lain-lain - pihak ketiga	18.918.855	18.918.855
Utang dividen	1.208.440	1.208.440
Beban akrual	50.556.624	50.556.624
Bagian jangka pendek atas:		
Utang sewa pembiayaan	298.353	298.353
Utang bank jangka panjang, neto	769.423.938	769.423.938
Uang jaminan penyewa	20.105.497	20.105.497
<u>Liabilitas jangka panjang</u>		
Bagian jangka panjang atas:		
Utang sewa pembiayaan	373.815	373.815
Utang bank jangka panjang, neto	2.074.102.954	2.074.102.954
Uang jaminan penyewa	39.144.815	39.144.815
Total liabilitas keuangan	3.424.260.723	3.424.260.723

34. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

December 31, 2019 (continued)
Financial liabilities
<u>Current liabilities</u>
Short-term bank loans
Short-term borrowing
Trade payables - third parties
Other payables - third parties
Dividends payable
Accrued expenses
Current maturities of:
Finance leases payable
Long-term bank loans, net
Tenant deposits
<u>Long-term liabilities</u>
Long-term portion of:
Finance leases payable
Long-term bank loans, net
Tenant deposits
Total financial liabilities

35. TAMBAHAN INFORMASI ARUS KAS

Aktivitas investasi yang tidak mempengaruhi arus kas konsolidasian Kelompok Usaha adalah sebagai berikut:

35. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION

Investing activities which did not affect the Group's consolidated cash flows are as follows:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2020	2019
Penambahan proyek dalam penyelesaian melalui utang	20.535.559	-
Reklasifikasi uang muka ke aset tetap dan properti investasi	3.997.539	3.704.183
Perolehan aset tetap melalui utang sewa pembiayaan	812.455	1.178.007

Addition of construction in progress through payables
Reclassification of advances to fixed assets and investment properties
Acquisition of fixed assets through finance lease payables

36. 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.

36. 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

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.

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.

Pada tahun 2020, 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 Rp32.589.978 (2019: Rp30.422.188).

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 dan piutang usaha dalam mata uang asing. Saat ini, Kelompok Usaha tidak mempunyai kebijakan formal lindung nilai atas risiko nilai tukar mata uang.

**36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (continued)**

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.

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.

In 2020, 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 Rp32,589,978 (2019: Rp30,422,188).

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 and trade receivables in foreign currency. Currently, the Group does not have a formal hedging policy for foreign exchange rate exposures.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

Risiko pasar (lanjutan)

b. Risiko nilai tukar mata uang (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2020, 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 tahun tersebut lebih tinggi/rendah Rp390.686 (31 Desember 2019: Rp382.945).

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.

**36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (continued)**

Market risk (continued)

b. Foreign exchange rate risk (continued)

As of December 31, 2020, 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 higher/lower by Rp390,686 (December 31, 2019: Rp382,945).

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

Risiko kredit (lanjutan)

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. Pada tanggal 31 Desember 2020, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha dapat tertagih sehingga tidak perlu dilakukan cadangan kerugian penurunan nilai. Pada tanggal 31 Desember 2019 manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa jumlah cadangan kerugian penurunan nilai adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian akibat tidak tertagihnya piutang usaha.

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:

**36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (continued)**

Credit risk (continued)

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. As of December 31, 2020, the Group's management believes that all trade receivables are collectible and no allowance for impairment losses is necessary. As of December 31, 2019 the Group's management believes that the allowance for impairment losses is adequate to cover possible losses from non-collection of trade receivables

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:

	31 Desember 2020/December 31, 2020			
	Dalam 1 tahun/ Within 1 year	Dalam waktu 2-5 tahun/ Within 2-5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	
<u>Liabilitas keuangan</u>				<u>Financial liabilities</u>
Utang bank jangka pendek	210.000.000	-	-	Short-term bank loans
Utang usaha - pihak ketiga	106.716.153	-	-	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	43.410.943	-	-	Other payables - third parties
Utang dividen	1.208.440	-	-	Dividends payable
Beban akrual	83.527.158	-	-	Accrued expenses
Utang sewa pembiayaan	571.423	589.990	-	Finance leases payables
Pinjaman jangka panjang	12.000.000	11.000.000	-	Long-term borrowing
Utang bank jangka panjang	8.400.000	2.463.470.000	452.800.000	Long-term bank loans
Uang jaminan penyewa	17.979.985	56.382.191	-	Tenant deposits
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	-	149.947.634	-	Deferred loan interest
Total	483.814.102	2.681.389.815	452.800.000	Total

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

Risiko likuiditas (lanjutan)

**36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (continued)**

Liquidity risk (continued)

31 Desember 2019/December 31, 2019

	Dalam 1 tahun/ Within 1 year	Dalam waktu 2-5 tahun/ Within 2-5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	
<u>Liabilitas keuangan</u>				<u>Financial liabilities</u>
Utang bank jangka pendek	310.000.000	-	-	Short-term bank loans
Pinjaman jangka pendek	30.000.000	-	-	Short-term borrowing
Utang usaha - pihak ketiga	110.127.432	-	-	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	18.918.855	-	-	Other payables - third parties
Utang dividen	1.208.440	-	-	Dividends payable
Beban akrual	50.556.624	-	-	Accrued expenses
Utang sewa pembiayaan	298.353	373.815	-	Finance leases payables
Utang bank jangka panjang	771.665.000	1.373.110.000	717.500.000	Long-term bank loans
Uang jaminan penyewa	20.105.497	39.144.815	-	Tenant deposits
Total	1.312.880.201	1.412.628.630	717.500.000	Total

Tabel berikut ini menunjukkan perubahan pada
liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan:

The table below summarizes the changes in
liabilities arising from financing activities:

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020/
Year ended December 31, 2020

	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas Neto/ Net Cash Flows	Beban Ditangguhkan/ Deferred Charges	Lain-lain/ Others	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang bank	3.153.526.892	(37.605.000)	(930.366)	-	3.114.991.526	Bank loans
Pinjaman jangka panjang	30.000.000	(7.000.000)	-	-	23.000.000	Long-term borrowing
Utang sewa pembiayaan	672.168	(323.210)	-	812.455	1.161.413	Finance lease payables
Dividen kas	1.208.440	-	-	-	1.208.440	Cash dividends
Total liabilitas dari aktivitas pendanaan	3.185.407.500	(44.928.210)	(930.366)	812.455	3.140.361.379	Total liabilities from financing activities

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019/
Year ended December 31, 2019

	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas Neto/ Net Cash Flows	Beban Ditangguhkan/ Deferred Charges	Lain-lain/ Others	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang bank	2.894.135.860	251.941.861	7.449.171	-	3.153.526.892	Bank loans
Pinjaman jangka pendek	-	30.000.000	-	-	30.000.000	Short-term borrowing
Utang sewa pembiayaan	49.063.435	(50.230.839)	-	1.839.572	672.168	Finance lease payables
Dividen kas	1.208.440	-	-	-	1.208.440	Cash dividends
Total liabilitas dari aktivitas pendanaan	2.944.407.735	231.711.022	7.449.171	1.839.572	3.185.407.500	Total liabilities from financing activities

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

37. 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.

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. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Mahkamah Agung belum mengeluarkan keputusan terkait pengajuan kasasi. Manajemen berkeyakinan bahwa jangka waktu HGB dan hak untuk mengoperasikan tanah yang terletak di Kampung Bandan dapat diperpanjang.

- b. Perusahaan telah mengajukan klaim kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) terhadap PT Pembangunan Perumahan (PP) atas pembangunan *Icon Complex Basement* yang belum diselesaikan seperti yang tertera dalam perjanjian. Gugatan ini bertujuan untuk meminta ganti rugi atas tertundanya penyelesaian proyek tersebut. PT PP juga mengajukan tuntutan balasan kepada Perusahaan. Berdasarkan hasil keputusan BANI pada tanggal 29 Maret 2021, BANI mengabulkan sebagian permohonan Perusahaan dan memutuskan Perusahaan wajib membayar bagian retensi dari total nilai kontrak kepada PP.

37. 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.

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. As of the completion date of the consolidated financial statements, the Supreme Court has not yet issued a decision regarding the appeal. The management believes that the term of HGB and right to operate on lands located in Kampung Bandan can be extended.

- b. The Company has filed a claim to Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) against PT Pembangunan Perumahan (PP) regarding the construction of *Icon Complex Basement* whereas PP had not finished the basement construction as stipulated under the agreement. This claim is purposed to seek compensation for the delay in completion of this project. PT PP had also submitted a counter-claim against the Company. Based on BANI's decision on March 29, 2021, BANI partially grant the Company's request and decide that the Company has to pay the retention portion from total contract value to PP.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

38. KELANGSUNGAN USAHA

Operasi Kelompok Usaha telah dan mungkin terus dipengaruhi oleh penyebaran virus Covid-19 yang dimulai di Cina dan kemudian menyebar ke negara-negara lain termasuk Indonesia. Efek virus Covid-19 terhadap ekonomi global dan Indonesia termasuk efek terhadap pertumbuhan ekonomi, penurunan pasar modal, peningkatan risiko kredit, depresiasi nilai tukar mata uang asing dan gangguan operasi bisnis. Efek masa depan dari virus Covid-19 terhadap Indonesia dan Kelompok Usaha masih belum dapat sepenuhnya ditentukan saat ini. Peningkatan jumlah infeksi Covid-19 yang signifikan atau penyebaran yang berkepanjangan dapat mempengaruhi Indonesia dan Kelompok Usaha. Namun, dampak masa depan juga akan bergantung pada efektivitas kebijakan tanggapan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia.

Kegiatan operasional Kelompok Usaha terdampak serius akibat dari pandemi ini, namun dampak spesifik terhadap pendapatan dan nilai terpulihkan dari aset dan liabilitas Kelompok Usaha belum dapat ditentukan pada tahap ini. Dampak-dampak tersebut akan dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian saat dampak tersebut dapat diketahui dan diestimasi.

Sektor usaha properti mengalami penurunan Kegiatan Usaha selama beberapa tahun terakhir ini, yang telah membawa dampak pada kondisi keuangan Kelompok Usaha. Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, Kelompok Usaha telah melaporkan total rugi komprehensif konsolidasian sebesar Rp401 miliar dan total liabilitas jangka pendek konsolidasiannya melebihi total aset lancar konsolidasiannya sebesar Rp427 miliar pada tanggal 31 Desember 2020.

Sehubungan dengan hal-hal di atas, berikut ini adalah rencana yang dimiliki oleh manajemen untuk meningkatkan kondisi keuangannya:

- Memberikan harga kompetitif kepada pelanggan.
- Mengintensifkan upaya penagihan piutang.
- 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. GOING CONCERN

The Group operation has and may continue to be impacted by the outbreak of Covid-19 virus which started in China and subsequently spread to other countries including Indonesia. The effects of Covid-19 virus to the global and Indonesian economy include effect to economic growth, decline in capital markets, increase in credit risk, depreciation of foreign currency exchange rates and disruption of business operation. The future effects of the outbreak of Covid-19 virus to Indonesia and the Group are very unclear at this time. A significant rise in the number of Covid-19 virus infections or prolongation of the outbreak may affect Indonesia and the Group. However, future effects will also depend on the effectiveness of policy responses issued by the Government of the Republic of Indonesia in response to the epidemic.

The Group operational activities are seriously affected by this pandemic. However, specific impact to the Group's earnings and recoverability of assets and liabilities cannot yet be determined as this stage. Such effects will be reported when they are known and can be estimated.

Property sector business has experienced a decline in business activities over the past few years, which have brought effect to the Group's financial condition. For the year ended December 31, 2020, the Group reported a consolidated total comprehensive loss of Rp401 billion and its consolidated total current liabilities exceeded its consolidated total current assets by Rp427 billion as of December 31, 2020.

In connection with above matters, the following are plans developed by the management to improve their financial condition:

- *Offering at competitive prices to customers.*
- *Intensification of collection efforts.*
- *Implementation of cost saving program.*
- *Reviewing overall property business strategy.*
- *Renegotiation of contracts with suppliers and contractors.*
- *Selling certain of the Company's assets.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

38. 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 31 Desember 2020, yang dapat menyebabkan keraguan signifikan pada kemampuan Kelompok Usaha untuk melanjutkan sebagai entitas yang berkelanjutan.

Pada tahun 2020, Kelompok Usaha telah berhasil memperoleh persetujuan bank dalam merestrukturisasi pinjaman bank dan dapat menunda pembayaran pokok dan bunga (Catatan 15).

Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan anggapan bahwa Kelompok Usaha akan melanjutkan usahanya secara berkelanjutan yang mengasumsikan bahwa aset akan direalisasikan dan liabilitas akan diselesaikan dalam kegiatan usaha normal. Laporan keuangan konsolidasian tidak termasuk penyesuaian yang mungkin timbul dari ketidakpastian ini.

38. 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 December 31, 2020 that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern entity.

In 2020, the Group has successfully obtained the 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 assuming that the Group will continue as a going concern entity which assume that 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 these uncertainties.

39. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PERIODE PELAPORAN

- a. Semenjak tanggal 1 Januari 2021 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Kelompok Usaha telah melakukan pembayaran angsuran pokok atas fasilitas pinjaman kepada PT Batavia Prosperindo Finance Tbk. sebesar Rp5.000.000 (Catatan 32f).
- b. Semenjak tanggal 1 Januari 2021 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Kelompok Usaha telah melakukan pembayaran atas utang bank kepada Bank Mandiri sebesar Rp400.000 (Catatan 15).
- c. Pada tanggal 2 Februari 2021, Pemerintah mengundang dan memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) untuk melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No. 11/2020 mengenai Cipta Kerja yang bertujuan untuk menciptakan lapangan kerja yang seluas-luasnya.

39. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

- a. *Since January 1, 2021 until the completion of the consolidated financial statements, the Group has settled principal of loan facility from PT Batavia Prosperindo Finance Tbk. amounting to Rp5,000,000 (Note 32f).*
- b. *Since January 1, 2021 until the completion of these consolidated financial statements, the Group has partially settled bank loans from Bank Mandiri amounting to Rp400,000 (Note 15).*
- c. *On February 2, 2021, the Government promulgated Government Regulation Number 35 Year 2021 (PP 35/2021) to implement the provisions of Article 81 and Article 185 (b) of Law no. 11/2020 concerning Job Creation (Cipta Kerja), which aims to create the widest possible employment opportunities.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**39. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PERIODE
PELAPORAN (lanjutan)**

- c. PP 35/2021 mengatur mengenai perjanjian kerja waktu tertentu (karyawan tidak tetap), alih daya, waktu kerja, waktu istirahat dan pemutusan hubungan kerja, yang dapat mempengaruhi manfaat imbalan minimum yang harus diberikan kepada karyawan.

Pada tanggal laporan keuangan diotorisasi, Kelompok Usaha masih mengevaluasi dampak potensial penerapan peraturan pelaksana PP 35/2021, termasuk dampaknya terhadap laporan keuangan Kelompok Usaha untuk periode pelaporan berikutnya.

- d. Berdasarkan Akta Notaris Fathiah Helmi, S.H., No. 16 tanggal 30 Maret 2021, Perusahaan telah merubah komposisi atas Dewan Komisaris. Perubahan ini telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0229992 Tahun 2021 tanggal 13 April 2021.

Susunan Komisaris dan Dewan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Hartadi Angkosubroto	:
Komisaris	:	Johanna Zakaria	:
Komisaris Independen	:	-	:

Dewan Direksi

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

- e. Pada tanggal 10 Februari 2021, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan I Tahap I") dengan nilai nominal sebesar Rp204.325.000 dan tingkat suku bunga sebesar 11,5% selama 370 (tiga ratus tujuh puluh) hari, yang ditawarkan pada nilai nominal. Obligasi ini dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 10 Februari 2021.

**39. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE
REPORTING PERIOD (continued)**

- c. PP 35/2021 regulates the work agreement for a certain period (non-permanent employees), outsourcing, working time, rest time and termination of employment, which can affect the minimum benefits that must be provided to employees.

As of the authorization date of these financial statements, the Group is still evaluating the potential impacts of PP 35/2021, including the impacts on the Group's financial statements for the next reporting period.

- d. Based on Notarial Deed of Fathiah Helmi, S.H., No. 16 dated March 30, 2021, the Company changed the composition of the Board of Commissioner. The amendment had been accepted by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-AH.01.03-0229992 Tahun 2021 dated April 13, 2021.

The Commissioner and Board of Directors of the Company are as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner
Commissioner
Independent Commissioner

Board of Directors

President Director
Director
Director

- e. On February 10, 2021, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year 2021 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds I Phase I") with nominal value of Rp204,325,000 and interest rate of 11.5% for 370 (three hundred and seventy) days, which were offered at nominal value. These bonds were listed on the Indonesia Stock Exchange on February 10, 2021.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2020 and
For the Year then Ended
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**39. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PERIODE
PELAPORAN (lanjutan)**

- e. 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.

Penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Tahap I dilakukan sesuai dengan Akta Perjanjian Perwaliamanatan, Akta Addendum I dan Akta Addendum II Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty dengan Tingkat Bunga Tetap Tahap I No. 12, No. 2 dan No. 12 masing-masing pada tanggal 20 November 2020, 6 Januari 2021 dan tanggal 26 Januari 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Fathiah Helmi, S.H. Wali amanat obligasi adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Berdasarkan hasil pemeringkatan atas surat utang jangka panjang pada tanggal penerbitan, sesuai dengan Surat No. RC-123/KRI-DIR/XI/2020 tanggal 16 November 2020 dari PT Kredit Rating Indonesia, biro pemeringkat efek independen, Obligasi Berkelanjutan II tahap I tersebut mendapat peringkat "Id BBB+" (*Triple B Plus*) yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Desember 2021.

**39. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE
REPORTING PERIOD (continued)**

- e. *The interests for Continuous Bonds II Phase I are payable on quarterly basis based on the interest payment date. The first payment of interest is on May 9, 2021 and the last interest payment date, which is also the maturity date, shall be on February 19, 2022.*

The issuance of Continuous Bonds II Phase I was covered in the Deed of the Trusteeship Agreement, First Amendment and Second Amendment of Trusteeship Agreement of Duta Anggada Realty Continuous Bond II Phase I with Fixed Interest Rate No. 12, No. 2 and No. 12 dated November 20, 2020, January 6, 2021 and January 26, 2021, respectively, of Notary Fathiah Helmi, S.H. The bond trustee is PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

*Based on the credit rating result on long-term debentures at the issuance date, in accordance with Letter No. RC-123/KRI-DIR/XI/2020 dated November 16, 2020 issued by PT Kredit Rating Indonesia, an independent credit rating agency, these Continuous Bonds II Phase I were rated "Id BBB+" (*Triple B Plus*) which will be valid up to December 1, 2021.*