

DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENT

- 
- 2** Riwayat Singkat Perseroan
Brief History Of The Company
 - 5** Visi dan Misi
Vision and Mission
 - 8** Data Perusahaan
The Company Data
 - 10** Ikhtisar Keuangan
Financial Highlight
 - 12** Laporan Dewan Komisaris
Board of Commissioners Report
 - 15** Laporan Dewan Direksi
Board of Director Report
 - 17** Profil Manajemen
Management Profile
 - 19** Pembahasan Dan Analisa Manajemen
Management Discussion And Analysis
 - 30** Strategi Usaha Ke Depan
The Business Strategy
 - 33** Lokasi Investasi Properti & Real Estat
Location Of Property & Real Estate Investment
 - 35** Tanggung Jawab Laporan Tahunan 2013
Responsibility For 2013 Annual Report
 - 37** Laporan Auditor Independen
Independence Auditors Report

**RIWAYAT
SINGKAT
PERUSAHAAN**
BRIEF HISTORY OF COMPANY



RIWAYAT SINGKAT PERUSAHAAN

BRIEF HISTORY OF COMPANY



Perseroan pertama kali didirikan pada tanggal 07 Februari 1980 dengan nama PT Melawai Indah Plaza. Pada tanggal 27 Nopember 2002, Perseroan mengganti nama menjadi PT Metro Supermarket Realty, Tbk

Perseroan bergerak di bidang sewa dan pengelolaan gedung, investasi serta pengembang Real Estate.

Secara operasional, untuk pertama kalinya Perseroan melaksanakan kegiatan usaha pada tahun 1982 di Gedung Metro Pasar Baru, Jalan Samanudi, Jakarta.

Sesuai dengan surat Ketua Bapepam No.S-2096/PM/1991 tanggal 30 Nopember 1991 secara efektif Perseroan melakukan penawaran umum atas sahamnya sejumlah 1.500.000 lembar saham kepada masyarakat

The company was established on February 7, 1980 which previously named PT Melawai Indah Plaza. On November 27, 2002 the company's name has been changed to PT Metro Supermarket Realty Tbk.

The company is engaged in the business of supermarket, property management, investment and real estate development.

By operationally, for the first time the company commenced its commercial in 1982 at the Building of Metro Pasar Baru, Jl. Samanudi, Jakarta.

By a letter from the Chief of the Capital Market Supervisory Board No. S-2096/PM/1991, effectively the Company has publicly offered its 1.500.000 shares through.

Pada tanggal 12 Agustus 1992, Perseroan telah mencatikan seluruh sahamnya (company listing) di Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya, dan pada tanggal 19 April 1993 Perseroan membagikan Saham Bonus sejumlah 5.400.000 lembar saham yang berasal dari Agio Saham.

Pada tanggal 3 Desember 1993 Perseroan melakukan Penawaran Umum Terbatas dalam rangka Penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (RIGHT ISSUE) sejumlah 7.560.00 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham.

Pada tanggal 28 Desember 1994 Perseroan kembali membagikan Saham Bonus sejumlah 31.752.000 saham yang berasal dari agio saham.

Melalui Rapat Umum Pemegang Saham pada tanggal 14 Juni 1996, Perseroan memutuskan pembatalan pencatatan saham (Delisting) di Bursa Efek Surabaya.

Perseroan memiliki anak perusahaan PT Yakin Gloria yang bergerak di bidang pengembangan real estat. Perseroan memiliki 99,90 % saham di anak perusahaan tersebut.

Perseroan didukung oleh sejumlah 86 karyawan yang memiliki jenjang pendidikan yang bervariasi dan memiliki keterampilan yang handal di bidangnya masing masing.

As of August 12, 1992, the Company listed all of its shares (Company listing) in the Jakarta Stock Exchange and Surabaya Stock Exchange as of April 19, 1993, and the Company distributed its 5.400.000 bonus shares which from capital paid in excess of par.

As of December 3, 1993, in connection with the limited Public Offering of Right Issue, the company has offered its 7.560.000 shares with par value Rp. 1.000 per shares.

As of December 28, 1994, the Company distributed its 31,752,000 bonus shares which from capital paid in excess of par.

In accordance with Extraordinary General Meeting of shareholders dated June 14, 1996, the Company unlisted its share (delisting) in the Surabaya Stock Exchange.

The company has a subsidiary, PT. Yakin Gloria, which is engaged in business of real estate development. The company has 99.90% shares in this subsidiary.

The total employees of the Company is 86 persons, comprise of various position with certain expertise and capabilities in line with the job allocation.



VISI
MISI
TUJUAN
KOMITMEN

VISI
VISION

Menjadi perusahaan yang mampu menyediakan segala kebutuhan konsumen

sekaligus lokasi penjualan yang strategis bagi mitra usaha dan lokasi tempat tinggal atau apartemen berikut fasilitas pendukung.

To be the company that able provide customer's various needs,

Strategic outlet location for its business partner, and starategic residential area or apartment which has various supporting facilities

MISI
MISSION

Mengembangkan potensi lokasi perusahaan sebagai salah satu pusat kegiatan ekonomi yang berhasil guna bagi penyewa sekaligus pembeli atau konsumen.

To develop the company's potential location to become one of the strategic economic centers that able to provide for tenants as well buyers or consumers.



TUJUAN
OBJECTIVE

Memajukan setiap unit usaha untuk memperoleh hasil yang optimal, sehingga bermanfaat bagi karyawan, manajemen dan pemegang saham.

To develop each business unit that able to achieve optimum results, which provide benefits for employees, management, and shareholders.



Memberikan pelayanan yang prima kepada para konsumen, pelanggan dan penyewa Membina hubungan yang baik dengan para pemasok untuk memperoleh barang berkualitas, harga yang kompetitif serta pengiriman tepat waktu.

Menjaga iklim kerja yang kondusif untuk memperoleh hasil karya yang optimal sesuai loyalitas, kemampuan dan prestasi dari semua karyawan tanpa kecuali.

Keberhasilan yang dicapai perusahaan adalah juga hasil kerja keras seluruh karyawan yang terlibat di dalamnya.

Memelihara harta perusahaan dan menghasilkan pertumbuhan

Serta keuntungan yang optimal, guna meningkatkan nilai saham dan memberikan deviden bagi para pemegang saham. Menciptakan lapangan kerja bagi masyarakat sekitarnya dan menjadi perusahaan yang taat hukum terhadap semua ketentuan yang berlaku yang diupayakan untuk kesejahteraan masyarakat Indonesia pada umumnya.

To provide excellent services for all customers and tenants.

To maintain good relationship with suppliers which able to provide good quality products, at competitive prices and best delivery time.

To maintain conducive working environment that able to achieve optimum results in loyalty, ability, and performance of all employees.

The company's performance reflects the hard working of all employees.

To safe guard company's assets which able to achieve optimum growth and profit; in turn to increase the share price and thus the dividend for all shareholders.

To create employment opportunities for the surrounding society and to be a company adheres to the prevailing regulations for the welfare of the Indonesian people in general.

STRUKTUR PEMEGANG SAHAM

SHAREHOLDERS STRUCTURE

PEMEGANG SAHAM

| | |
|---------------------------------|-------|
| PT Yakin Wiston | : 35% |
| Bara Pte Ltd 32 | : 20% |
| PT Perkasa Makmur Amara | : 19% |
| Masyarakat (<i>community</i>) | : 19% |
| PT Surya Sakti Budimarkarti | : 7% |



| | |
|-----------------------------|-------------------|
| PT Yakin Wiskon | Barat Pte Ltd 321 |
| PT Surya Sakti Budimarkarti | PT Perkasa Makmur |
| Masyarakat/Community | |



KOMISARIS DAN DIREKSI

BOARD OF COMMISSIONERS AND DIRECTORS



Dewan Komisaris

Board of Commissioners

Anton Gunawan

Presiden Komisaris
President Commissioner

Robert Maruli

Komisaris
Commissioner

Ramli Yang Lie

Komisaris Independen
Independent Commissioner

Arieyanto

Komisaris Independen
Independent Commissioner

Dewan Direksi

Board of Directors

Sani Juli Maruli

Presiden Direktur
President Director

Arief Thamin

Direktur
Director

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

FINANCIAL HIGHLIGHTS

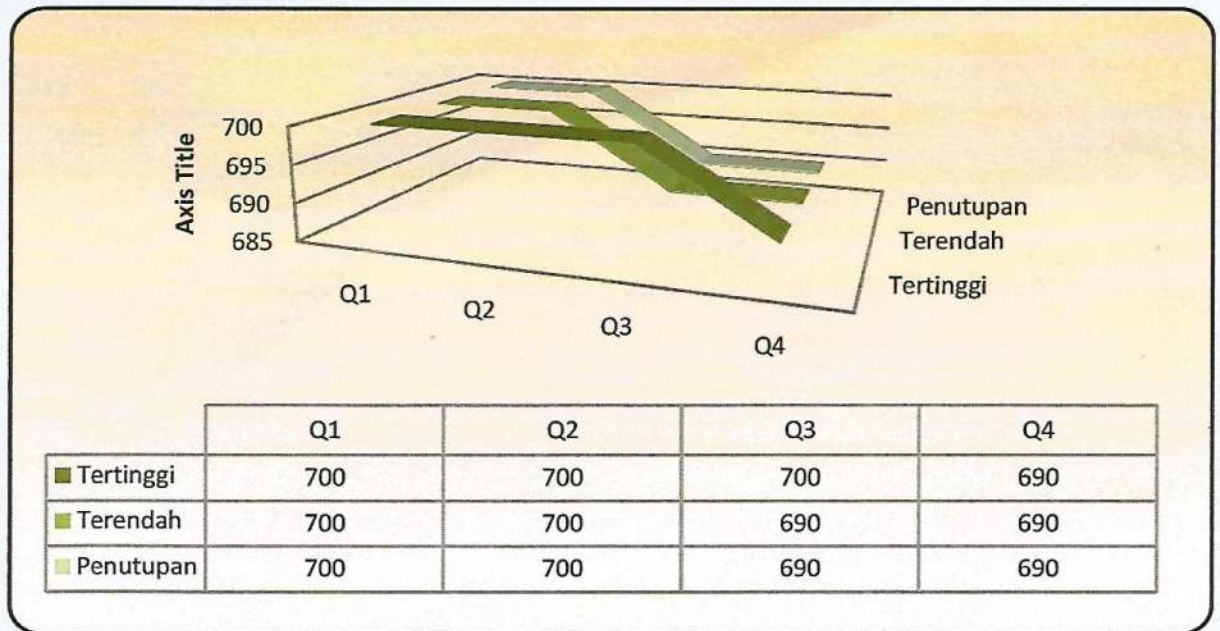
(dalam ribuan Rupiah)

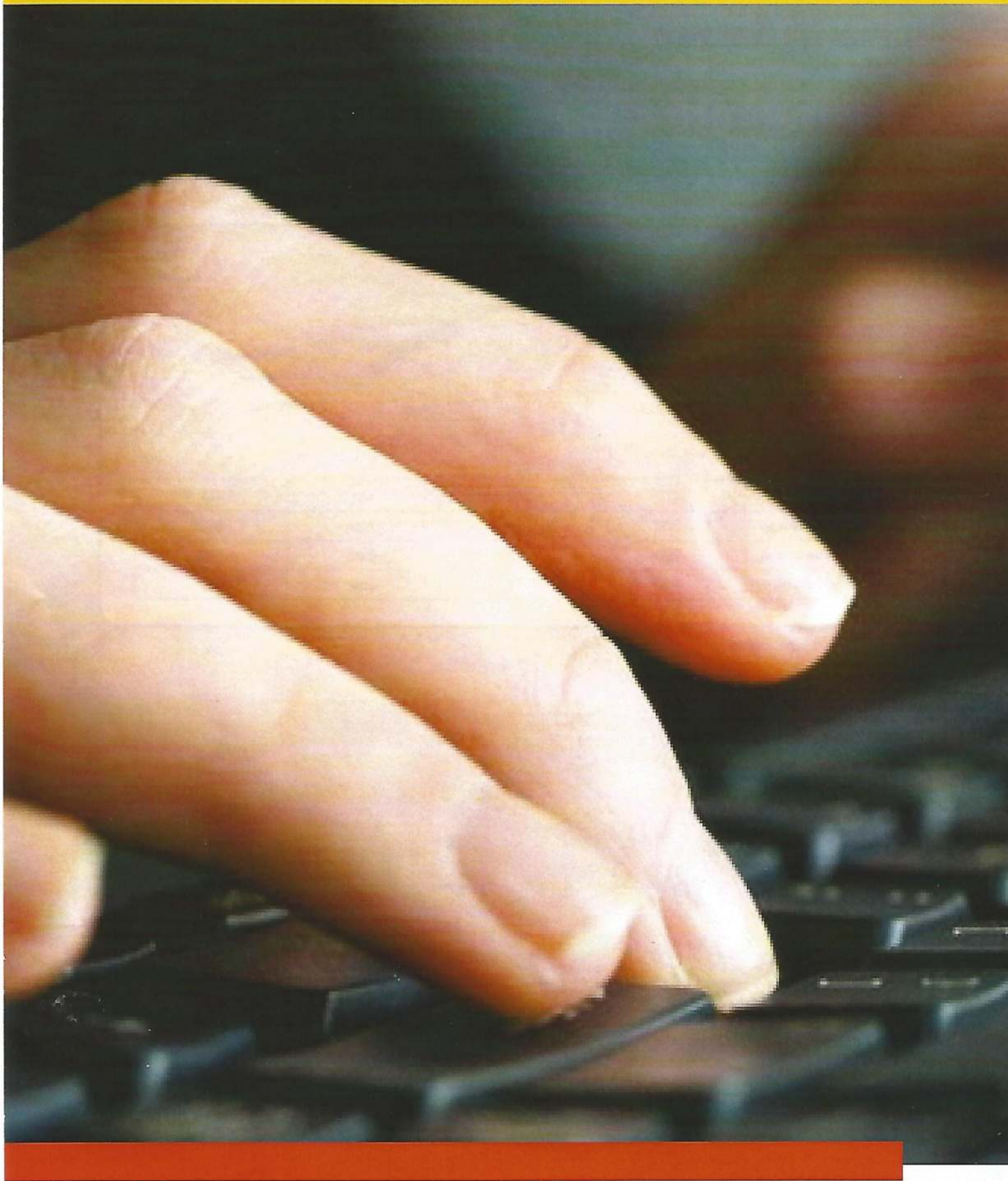
In thousands Rupiah

| NERACA | 2013 | 2012 (Disajikan kembali / restated) | 2011 (Disajikan kembali / restated) |
|---|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| AKTIVA | | | |
| Aktiva Lancar | 82,345,736 | 76,686,577 | 74,430,729 |
| Aktiva Tidak Lancar | 15,784,076 | 29,420,858 | 26,737,664 |
| Jumlah Aktiva | 98,129,812 | 106,107,435 | 101,168,393 |
| KEWAJIBAN DAN EKUITAS | | | |
| Liabilitas Jangka Pendek | 7,920,693 | 12,349,591 | 15,326,615 |
| Liabilitas Jangka Panjang | 7,637,096 | 8,410,353 | 8,259,865 |
| Jumlah Liabilitas | 15,557,789 | 20,759,944 | 23,586,480 |
| Ekuitas (Equity) | 82,572,023 | 85,347,491 | 77,581,913 |
| Jumlah Kewajiban dan Ekuitas | 98,129,812 | 106,107,435 | 101,168,393 |
| LABA RUGI | | | |
| Pendapatan Usaha Bersih | 39,096,387 | 23,082,164 | 24,859,280 |
| Laba Kotor | 12,506,615 | 8,093,195 | 7,268,777 |
| Laba (Rugi) Usaha | 6,530,730 | 4,261,605 | 3,818,239 |
| Laba Sebelum Pajak | 576,534 | 10,026,837 | 6,405,588 |
| Laba Bersih | (2,076,924) | 7,765,578 | 4,750,061 |
| Laba Usaha per Saham | 28 | 18 | 16 |
| Laba Bersih per Saham | (9) | 33 | 20 |
| RASIO KEUANGAN | | | |
| Rasio Lancar (Curent Ratio) | 1039.63% | 620.96% | 485.63% |
| Rasio Kewajiban terhadap Ekuitas (Liabilities To Equity Ratio) | 18.84% | 24.32% | 30.40% |
| Rasio Kewajiban terhadap Total Aktiva (Liabilities To Assets Ratio) | 15.85% | 19.57% | 23.31% |
| Rasio Laba Usaha terhadap Pendapatan Usaha | 16.70% | 18.46% | 18.46% |
| Rasio Laba Bersih terhadap Pendapatan Usaha | -5.31% | 33.64% | 20.58% |
| Rasio Laba Bersih terhadap Jumlah Aktiva (Return On Assets) | -2.12% | 7.32% | 4.70% |
| Rasio Laba Bersih terhadap Ekuitas (Return On Equity) | -2.52% | 9.10% | 6.12% |



Harga Saham PT Metro Realty. Tbk (MTSM) Tahun 2013





LAPORAN DEWAN KOMISARIS

BOARD OF COMMISSIONER'S REPORT

Para Pemegang Saham Yang Terhormat,

Kami sebagai Dewan Komisaris PT Metro Realty Tbk telah melaksanakan tugas melakukan pengawasan atas kebijaksanaan Direksi dalam menjalankan Perseroan serta memberikan nasihat-nasihat kepada Direksi dalam tahun 2013.

Pencapaian Kinerja 2013

Kami bersyukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas keberhasilan Perseroan dalam mencapai kinerja di tahun 2013. Perseroan berhasil meningkatkan kinerja usaha dengan membukukan peningkatan pendapatan dan laba usaha masing-masing sebesar 69% dan 53% dibandingkan dengan tahun 2012.

Keberhasilan tersebut tidak lepas dari usaha Direksi dan segenap karyawan melakukan revitalisasi dalam rangka meningkatkan kinerja Perseroan. Upaya revitalisasi tersebut ditandai dengan optimalisasi dan pengembangan usaha Perseroan di bidang real estat.

Honorable Shareholders,

As Commissioners of PT Metro Realty Tbk, we have performed our duty to supervise the Directors' policies for operation of the Company and to provide advice to the Directors in 2013.

2013 Performance Achievement

We are grateful to Almighty God for the success of the Company in achieving performance in 2013. Company successfully improve business performance by recording the increase in revenue and operating profit respectively 69% and 53% compared to 2012.

The success could not be separated from the Directors and all employees of the business revitalization in order to improve its performance. Revitalization effort was marked by the optimization and development operations in the business of real estate.

Ucapan Terima Kasih

Atas pencapaian kinerja Perseroan di tahun 2013 tersebut, dalam kesempatan ini Dewan Komisaris menyampaikan apresiasi yang setinggi-tingginya kepada Direksi dan seluruh karyawan. Tak lupa kami mengucapkan terima kasih kepada seluruh stakeholder atas dukungan dan kepercayaan yang telah diberikan Perseroan selama ini.

Kami percaya melalui dedikasi, kerja keras dari seluruh karyawan dikombinasikan dengan strategi usaha dari Direksi yang tepat serta dukungan dari seluruh stakeholder, Perseroan mampu tumbuh dan berkembang dengan lebih baik lagi di tahun depan.

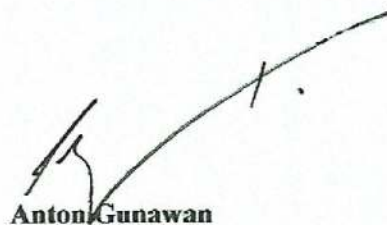
Untuk dan Atas Nama Dewan Komisaris
PT Metro Realty Tbk

Our Gratitude

The Board of Commissioners appreciated the Board of Directors and all employees for the company achievement in 2013. We thank all stakeholders for their continued support and confidence given to the company.

We believe that with dedication hard working of all employees combined with the appropriated strategy adopted by the Board of Directors and continued support from stakeholders, the Company will be more successful next year.

*For and on behalf of Board of Commissioners
PT Metro Realty Tbk*



Anton Gunawan

Presiden Komisaris/President Commissioner

LAPORAN DEWAN DIREKSI

BOARD OF DIRECTORS REPORT

Para Pemegang Saham Yang Terhormat,

Kami bersyukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa karena Perseroan membukukan kinerja yang baik pada tahun 2013. Dibandingkan tahun 2012, Pendapatan Perseroan pada tahun 2013 mengalami kenaikan 69%. Sedangkan Laba kotor dan laba usaha masing-masing mengalami kenaikan sebesar 54% dan 53%. Perseroan membukukan rugi bersih tahun 2013 bukan diakibatkan oleh penurunan kinerja usaha, namun karena Perseroan harus mengakui kerugian akibat sengketa tanah dari anak perusahaan.

Untuk mempertahankan kinerja Perseroan ke depan, kami akan terus memperkuat bisnis di bidang real estat dan *property management*. Untuk itu, penguatan jajaran Perseroan khususnya dalam bidang usaha real estat tersebut akan terus ditingkatkan. Kami berharap membaiknya segmen usaha ini memberikan harapan baru bagi pertumbuhan penjualan di masa yang akan datang.

Dear Shareholders

We are grateful to Almighty God for the Company recorded a good performance in 2013. Compared to 2012, the Company's revenues in 2013 increased 69%. Meanwhile, gross profit and operating profit respectively increased by 54% and 53%. The company posted a net loss in 2013 was not caused by a decline in operating performance, but because the Company have to recognize a loss due to a land dispute from subsidiary.

To maintain the Company's performance going forward, we will continue to strengthen its business in the field of real estate and property management. Therefore, strengthening the Company's structure, especially in the field of the real estate business will continue to be improved. We expect improvement in this business segment, providing new hope for sales growth in the future

Ucapan Terima Kasih

Atas nama Direksi Perseroan, kami mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pemegang saham, mitra usaha dan stakeholder lainnya atas dukungan yang telah diberikan selama ini. Kepada seluruh karyawan, kami menyampaikan apresiasi yang setinggi-tingginya atas terjaganya semangat kerja, dedikasi dan kerasnya kerja selama ini. Dengan semangat kerja, dedikasi dan kerja keras kami yakin Perseroan ke depan dapat tumbuh dan berkembang untuk mewujudkan visi dan misinya.

Untuk dan atas nama Dewan Direksi
PT Metro Realty Tbk

Our Gratitude

On behalf of the Board of Directors, we thank the shareholders, business partner and other stakeholders for their support to the company, to all employees, we highly appreciate for their enthusiasm, dedication and hardworking. With enthusiasm, dedication and hardworking, we are confident that the company will grow and develop to bring its vision and mission into reality.

*For and behalf of Board of Directors
PT Metro Realty Tbk*



Sani Juli Maruli

Presiden Direktur / *President Director*

PROFIL DEWAN KOMISARIS

PROFILE OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

ANTON GUNAWAN

Beliau lahir di Jakarta, 22 Maret 1974. Menjabat Presiden Komisaris Perseroan mulai Juni 2009 berdasarkan RUPS Perseroan pada tanggal 26 Juni 2009.

ANTON GUNAWAN

He was born in Jakarta, March 22, 1974. Appointed Chairman of the Company from June 2009 based on the Company's AGM on June 26, 2009.

ROBERT MARULI

Beliau lahir di Medan, tanggal 1 Mei 1959, dengan Pendidikan terakhir adalah Saint Louis Missouri University America, dan diangkat sebagai Komisaris Perseroan berdasarkan RUPS Perseroan pada tanggal 26 Juni 2009.

ROBERT MARULI

He was born in Medan, dated May 1, 1959, with the last of Education is America Saint Louis Missouri University, and was appointed as a Commissioner of the Company pursuant to the Company's AGM on June 26, 2009.

ARIEYANTO, ST

Dilahirkan di Jakarta, pada tanggal 11 April 1984. Pendidikan terakhir adalah Sarjana Arsitektur Universitas Tarumanegara Jakarta, dan diangkat sebagai Komisaris Perseroan berdasarkan RUPS Perseroan pada tanggal 19 Juli 2010.

ARIEYANTO, ST

He was born in Jakarta, on April 11, 1984. Education Bachelor of Architecture University last is Tarumanegara Jakarta, and was appointed as Commissioner by AGM of the Company on July 19, 2010

RAMLI YANG LIE

Dilahirkan di LB Linggau, 24 Maret 1967 dengan pendidikan terakhir Sarjana Fakultas Ekonomi, Universitas Atmajaya Yogyakarta. Diangkat sebagai Komisaris Independen Perseroan RUPS Perseroan pada tanggal 26 Juni 2009.

RAMLI YANG LIE

He was born in Lubuk condo, March 24, 1967 with the latest education Undergraduate Faculty of Economics, Atma Jaya Yogyakarta University. Appointed as Independent Commissioner of the Company's General Meeting of the Company on June 26, 2009.



PROFIL DIREKSI

PROFILE OF DIRECTORS

SANI JULI MARULI

Beliau dilahirkan di Medan, tanggal 2 Juni 1960. Pendidikan terakhir adalah Accounting Diploma, London School of accountancy. Diangkat sebagai Presiden Direktur Perseroan berdasarkan RUPS Perseroan pada tanggal 17 Juni 2011.

IR. ARIEF THAMIN

Dilahirkan di Padang, 25 Agustus 1942. Dengan pendidikan Terakhir Sarjana Arsitektur Universitas Tarumanegara Jakarta, dan diangkat sebagai Direktur Perseroan terakhir berdasarkan RUPS Perseroan pada tanggal 17 Juni 2011.

SANI JULI MARULI

She was born in Medan, dated June 2, 1960. The latter is Accounting Diploma Education, London School of accountancy. Appointed as President Director of the Company pursuant to the Company's AGM on 17 June 2011.

IR. ARIEF THAMIN

He was born in Padang, August 25, 1942. Latest education Bachelor of Architecture University of Tarumanegara Jakarta, and was appointed as a Director of the Company's last AGM of the Company by June 17, 2011.



PEMBAHASAN DAN ANALISIS MANAJEMEN

MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS



PEMBAHASAN DAN ANALISA MANAJEMEN

MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS

Laporan Keuangan Perseroan yang dikonsolidasikan dengan Entitas Anak yaitu PT Yakin Gloria untuk tahun berakhir 31 Desember 2013 telah memperoleh pendapat Wajar Tanpa Pengecualian dalam semua hal yang material.

HASIL USAHA

Pendapatan Usaha-Bersih

Pendapatan Usaha-bersih Perseroan pada tahun 2013 sebesar Rp 39,096 miliar, naik 69% dibandingkan dengan tahun 2012 yang sebesar Rp 23,082 miliar. Kenaikan Pendapatan Usaha-Bersih terutama disebabkan oleh naiknya penjualan tanah dan sewa/pengelolaan gedung

Laba Kotor

Perseroan pada tahun 2013 memperoleh Laba Kotor sebesar Rp 12,506 miliar, naik sebesar 54% dibandingkan tahun sebelumnya yang sebesar Rp 8,093 miliar. Hal tersebut disebabkan oleh kenaikan pendapatan usaha

The Company's Consolidated Financial Reports with the subsidiary PT Yakin Gloria for the years ended December 31, 2013 received unqualified opinion for all material item.

OPERATING PERFORMANCE

Net Revenues

The Company earned Net Revenues of Rp39.096 billion in 2013, increased by 69% compared to Rp23.082 billion in 2012. The reason for increase of net revenues is the increasing income from sale of land and property management.

Gross Profit

The Gross profit of the Company for 2013 is Rp12.506 billion, increased by 54% compared to Rp8.093 billion for previous year, which is mainly caused by the increasing of net revenues.

Laba Usaha

Pada tahun 2013 Perseroan mengalami kenaikan Laba Usaha sebesar 53% dari Rp 4,261 miliar pada tahun 2012 menjadi Rp 6,530 miliar pada tahun 2013.

Laba Sebelum Pajak Penghasilan

Pada tahun 2013 Laba Sebelum Pajak Penghasilan turun sebesar 94% dari Rp 10,026 miliar pada tahun 2012 menjadi Rp 576 juta pada tahun 2013. Penurunan ini terutama disebabkan oleh kenaikan beban di luar usaha dari kerugian sengketa tanah anak Perusahaan.

Laba (rugi) Bersih

Turunya Laba Sebelum Pajak Penghasilan Perseroan pada tahun 2013 menyebabkan penurunan Laba Bersih sebesar 126% dari Rp 7,765 miliar pada tahun 2012 menjadi rugi bersih sebesar Rp 2,076 miliar pada tahun 2013.

Income from Operation

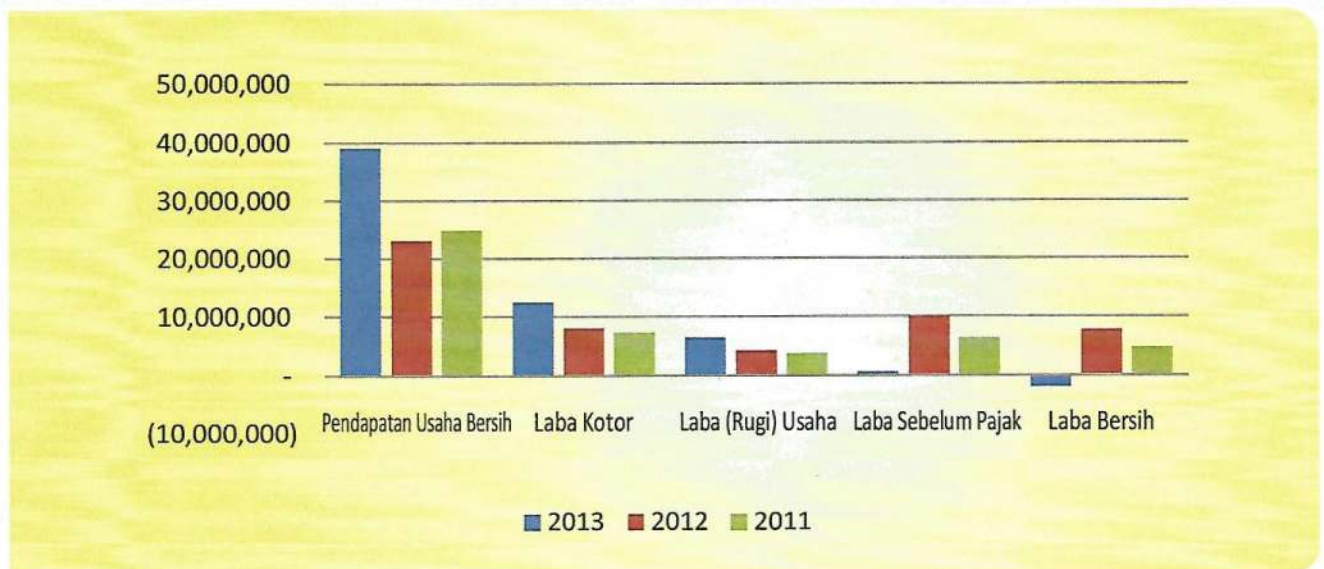
The Income from Operations of the Company for 2013 increase by 53% from Rp4.261 billion in 2012 to Rp6.530 billion in 2013.

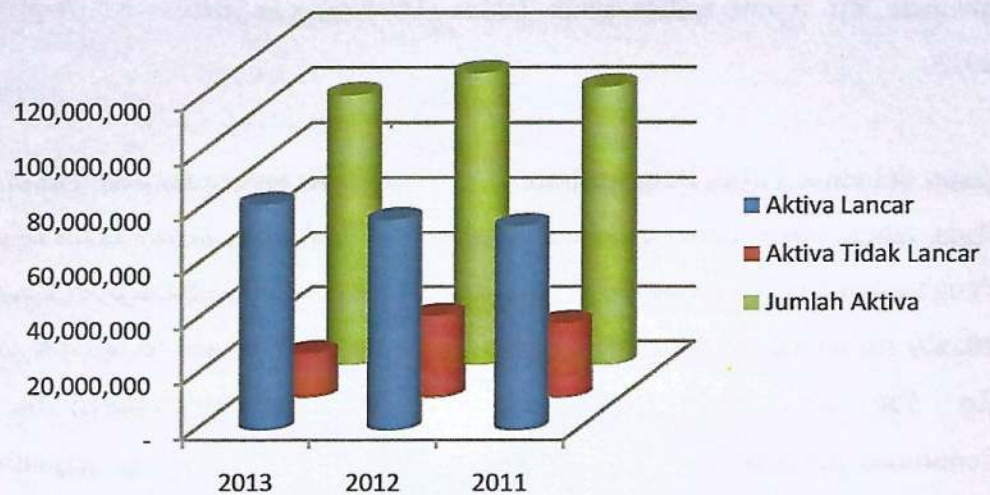
Profit before Income Taxes

The Income before taxes of the Company decreased by 94% from Rp10.026 billion in 2012 to Rp576 million for 2013. The decrease was primarily due to increases in non operating expenses of land disputes losses of subsidiary.

Net Income

Decreasing in Income before Income Tax caused decreasing Net Income of the Company by 126% from Rp7.765 billion in 2012 to net loss Rp2.076 billion for 2013.





POSISI KEUANGAN

Jumlah Aktiva

Pada tanggal 31 Desember 2013 jumlah Aktiva Perseroan secara konsolidasi adalah sebesar Rp 98,129 miliar atau turun sebesar 8% dibanding 31 Desember 2012 yang sebesar Rp 106,107 miliar. Penurunan tersebut disebabkan oleh turunnya Aktiva Tidak Lancar sebesar 86% dari Rp 29,420 miliar pada tahun 2012 menjadi Rp 15,784 miliar di tahun 2013.

FINANCIAL POSITION

Total Assets

The Total Consolidated Assets of the Company as of December 31, 2013 is Rp98.129 billion, decreased by 8% compared to Rp106.107 billion as of December 31, 2012. The decrease was due to the decrease in Non-Current Assets as big as 86% from Rp29.420 billion in 2012 to Rp15.784 billion in 2013.

Jumlah Liabilitas

Liabilitas Jangka Pendek pada tanggal 31 Desember 2013 adalah sebesar Rp 7,920 miliar atau turun sebesar 55% dari tahun 2012 yang sebesar Rp 12,349 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan oleh turunnya Pendapatan diterima dimuka dan hutang lain-lain.

Sedangkan Jumlah Kewajiban Jangka Panjang turun sebesar 10% dari Rp 8,410 miliar pada tahun 2012 menjadi Rp 7,637 miliar pada tahun 2013. Penurunan ini terutama disebabkan oleh turunnya uang jaminan pelanggan.

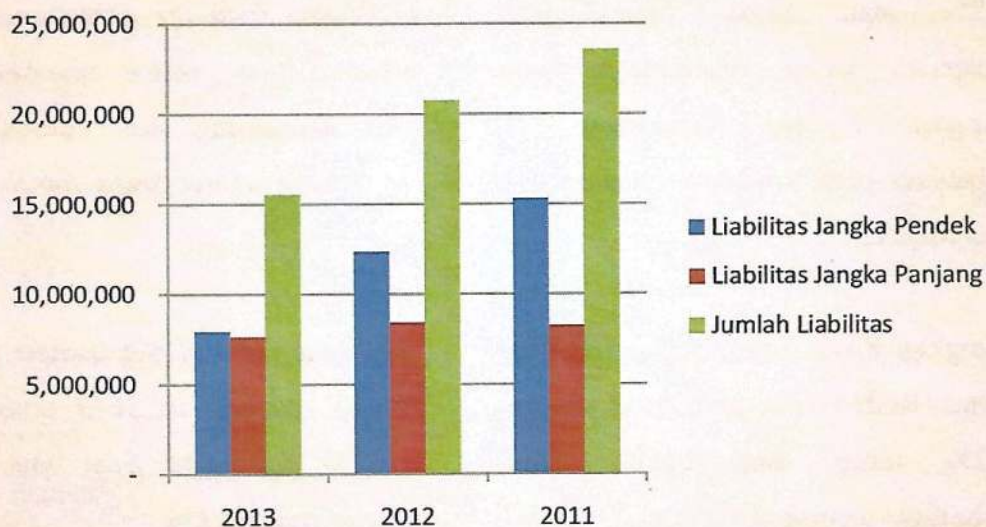
Secara keseluruhan, Jumlah Kewajiban pada tanggal 31 Desember 2013 turun sebesar 33% dari sebesar Rp 20,759 miliar pada tahun 2012 menjadi Rp 15,557 miliar pada tahun 2013.

Total Liabilities

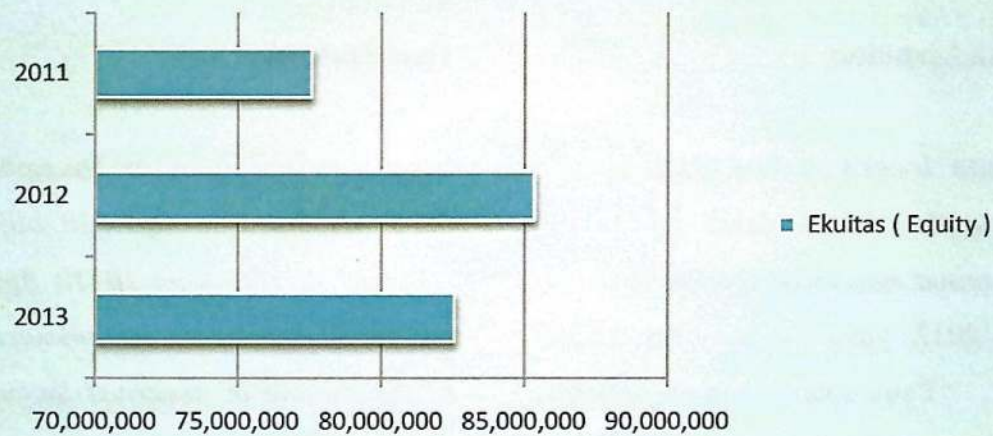
Short-term liabilities at December 31, 2013 amounted to Rp7.920 billion, a decrease of 55% from 2012's Rp12.349 billion. This decrease was primarily due to the decline in unearned income and other payables.

While the Total Long Term Liabilities fell by 10% from Rp8.410 billion in 2012 to Rp7.637 billion in 2013. Decrease was primarily due to the decrease in customer deposit.

Overall, the total liabilities of December 31, 2013 decreased by 33% from Rp20.759 billion in 2012 to Rp15.557 billion in 2013.



Ekuitas (Equity)



Jumlah Ekuitas

Jumlah Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2013 mengalami penurunan sebesar 3% dibanding tahun 2012, dari Rp 85,347 miliar menjadi Rp 82,572 miliar. Penurunan ini karena adanya penurunan saldo laba dari Rp 24,245 miliar pada tahun 2012 menjadi Rp 21,472 miliar pada tahun 2013 sebagai akibat rugi bersih tahun 2013.

Rasio Keuangan

Rasio Laba Bersih terhadap jumlah Aktiva (ROA) pada tahun 2013 sebesar -2,12% atau turun dibandingkan pencapaian tahun sebelumnya yang mencapai 7,32%. Penurunan ini disebabkan oleh turunnya Laba Bersih tahun berjalan.

Sedangkan Rasio Laba Bersih terhadap Ekuitas (ROE) pada tahun 2013 sebesar -2,52% turun dibandingkan tahun sebelumnya mencapai 9,1%.

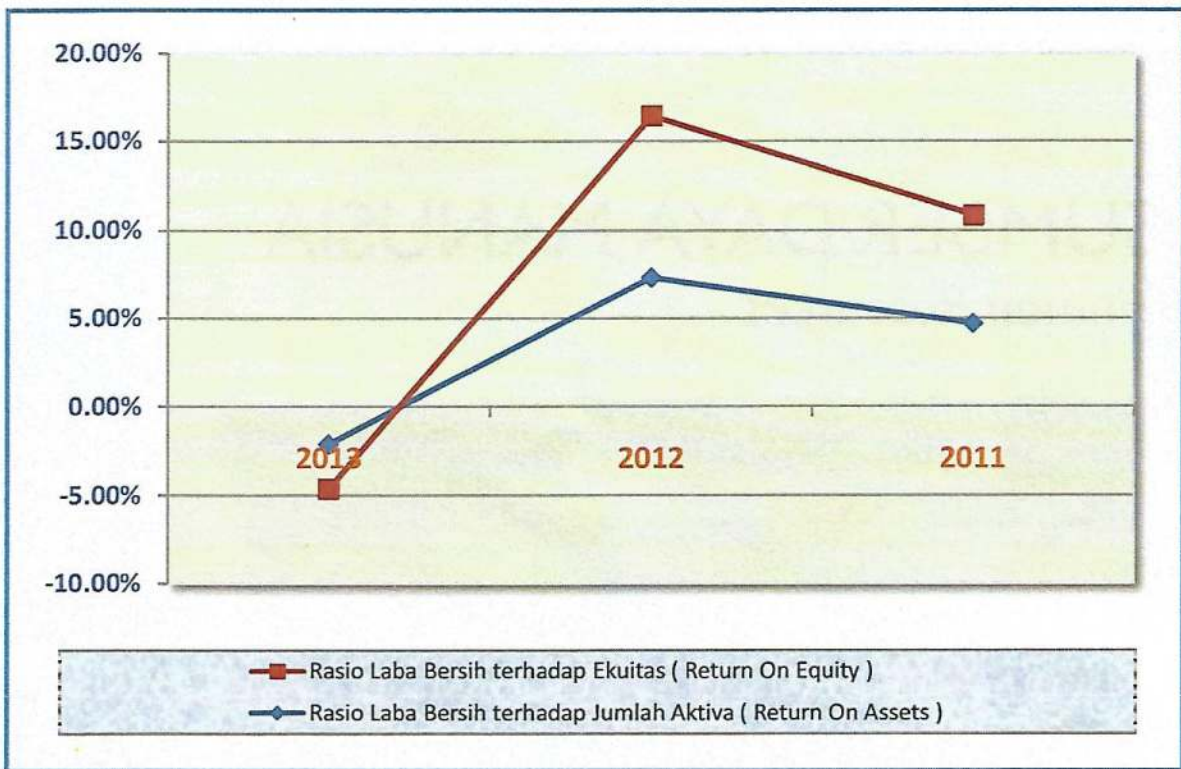
Total Equities

Total Equity of the Company on December 31, 2013 decreased by 3% compared to the year 2012, from Rp85.347 billion to Rp82.572 billion. The decrease is due to decreasing in retained earnings of Rp24.245 billion in 2012 to Rp21.472 billion in 2013 as a result of the Net Losses in 2013.

Financial Ratios

Ratio of Net Income to Total Assets (ROA) in 2013 amounted to -2.12% or decreased from the achievement of the previous year which reached 7.32%. This decreasing was caused by the decreasing in net profit for the current year.

While the ratio of Net Income to Equity (ROE) reached in 2013 amounted to -2.52% decreased from the previous year to reach 9.1%.

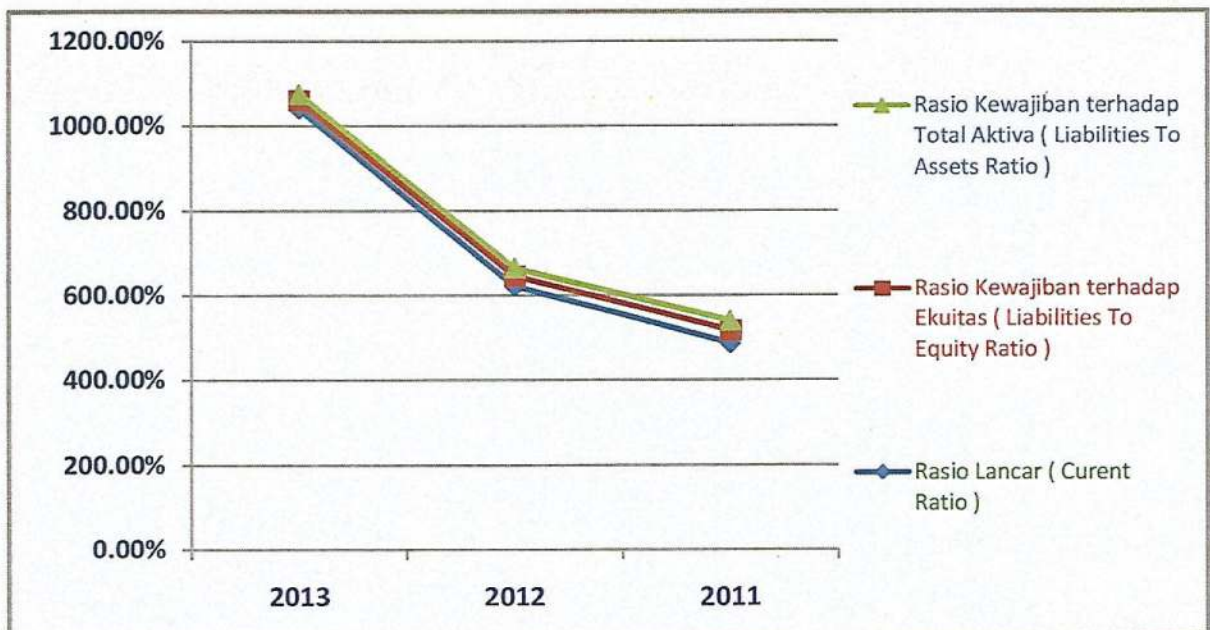


Rasio Kewajiban terhadap Ekuitas pada tahun 2013 turun menjadi 18,84% dibanding rasio yang sama pada tahun sebelumnya yaitu sebesar 24,32%.

Debt to equity ratio in 2013 decreased to 18.84% compared to the same ratio as in the previous year that is equal to 24.32%.

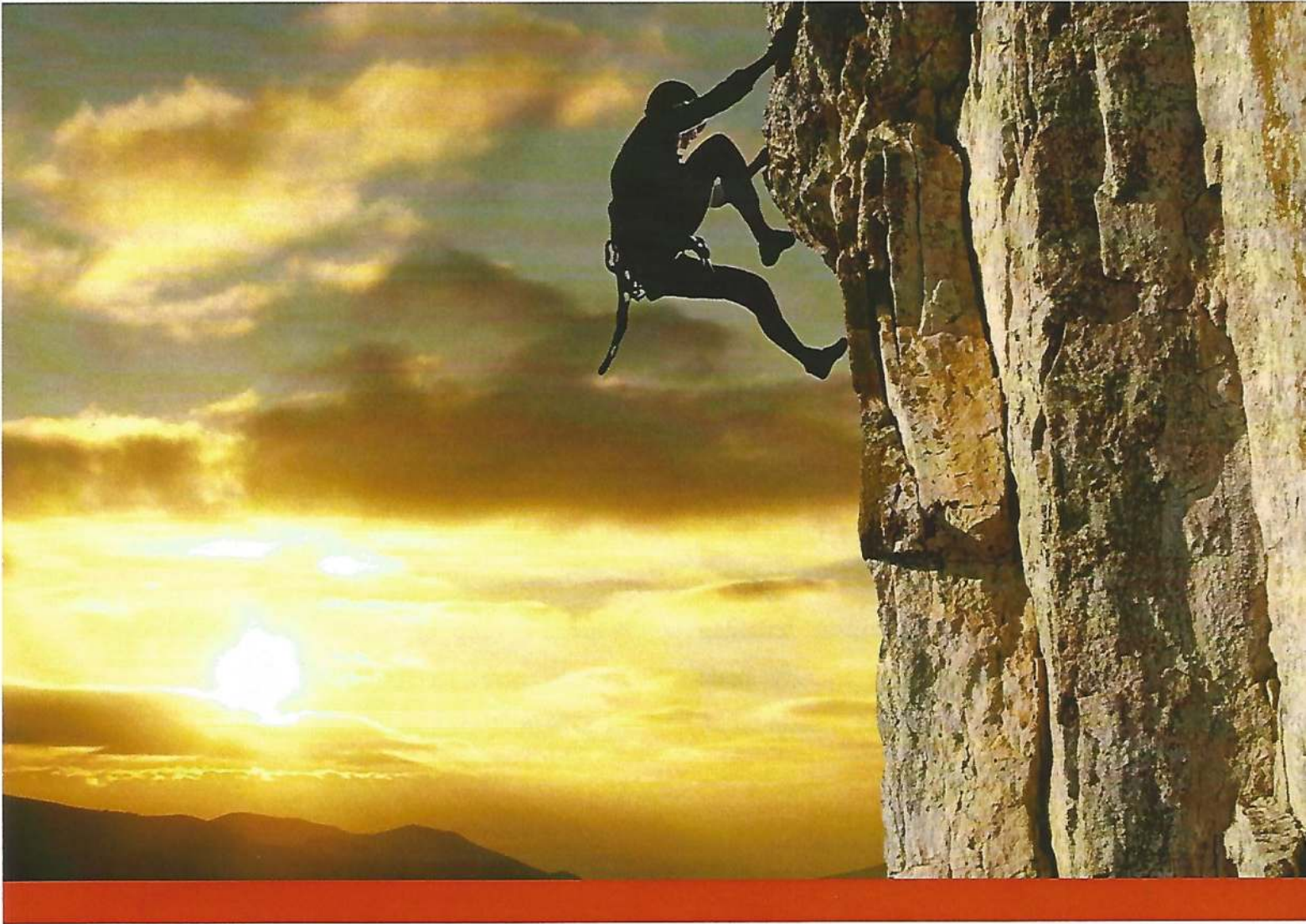
Sedangkan Rasio kewajiban terhadap Aktiva juga turun dari 19,57% pada tahun 2012 menjadi 15,85% pada tahun 2013.

While the ratio of liabilities to assets also decreased from 19.57% in 2012 to 15.85% in 2013.



SUMBER DAYA MANUSIA

Human Resources



Perseroan menempatkan sumber daya manusia sebagai asset yang paling berharga karena dengan dukungan sumber daya manusia yang berkualitas merupakan salah satu faktor kunci bagi pertumbuhan Perseroan di masa mendatang.

The Company recognizes its human resources as the most precious asset. The reason is support from good quality of human resources is one of key factor for the Company growth in the future.

Pada tahun 2013 jumlah tenaga kerja Perseroan sejumlah 86 orang, dengan berbagai jenjang kepegawaian dengan kualifikasi dan keterampilan sesuai dengan penugasannya.

In 2013, the total employees of the Company is 86 persons, comprise of various position with certain expertise and capabilities in line with the job allocation.

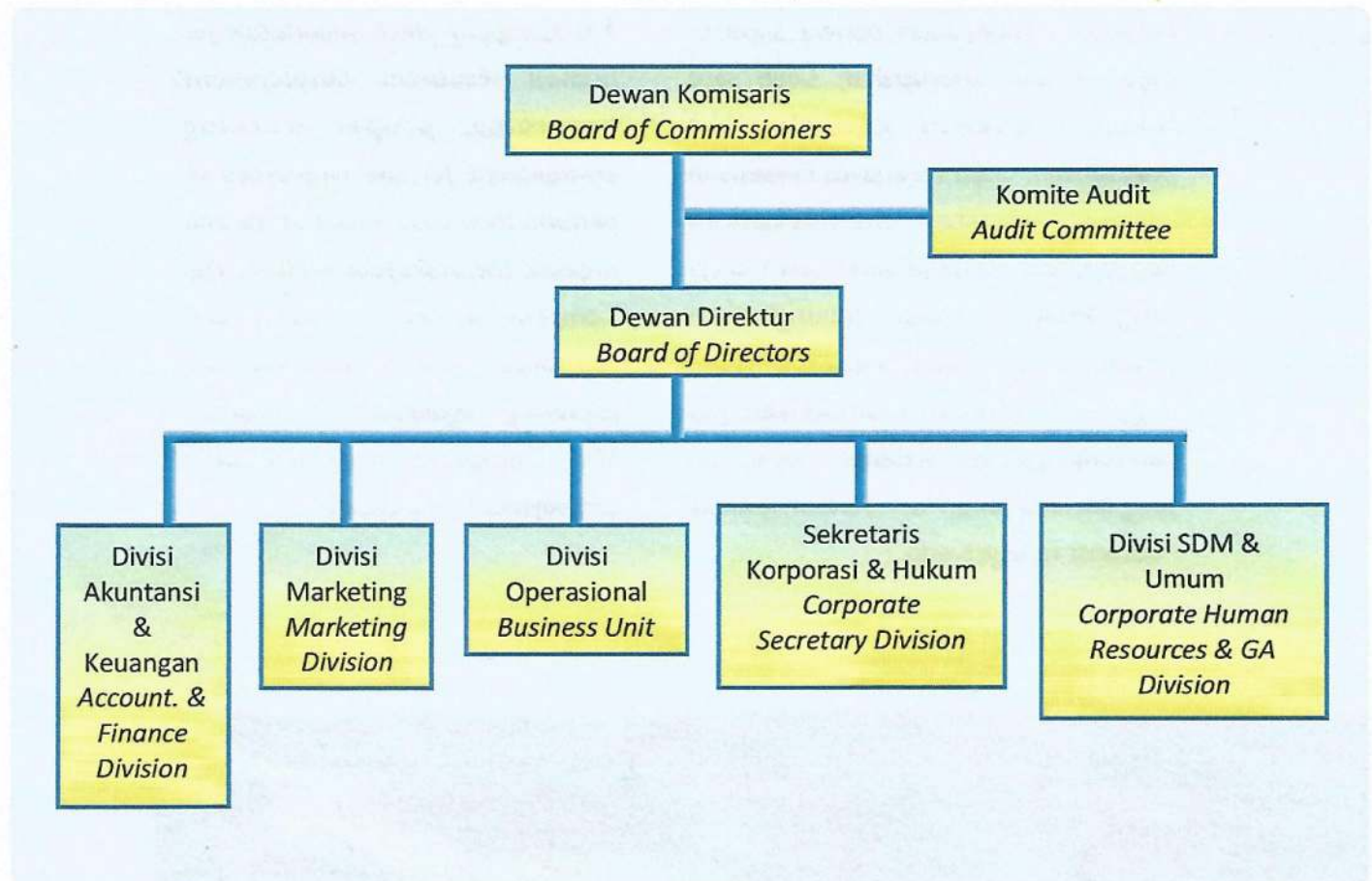
Perseroan menyadari bahwa sumber daya manusia merupakan salah satu faktor penentu keberhasilan perusahaan. Oleh karena itu Perseroan secara konsisten meningkatkan kemampuan, kinerja serta iklim kerja yang kondusif guna meningkatkan produktivitas dan kesejahteraan pegawai. Perseroan memberikan gaji dan tunjangan sesuai dengan peraturan yang berlaku serta memberikan fasilitas Asuransi Tenaga Kerja.

The Company place importance for human resources development programs, proper working environment for the employees to perform their best, which at the end improve the employees welfare. The Company, in term of salary and allowances, has complied with the prevailing regulations, in addition the Company provides also Employment Insurances..



STRUKTUR ORGANISASI

Organization Structure



TATA KELOLA PERUSAHAAN

GOOD CORPORATE GOVERNANCE

Perseroan selalu berusaha mengimplementasikan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik pada setiap level organisasi.

The Company always tries to implement the principles of good corporate governance at each level of organization.

Dalam rangka penyelenggaraan pengelolaan perusahaan yang baik tersebut, Perseroan telah memiliki Komisaris Independen, Komite Audit dan Sekretaris perusahaan.

In the framework of the implementation of good corporate governance, the Company has an Independent Commissioner, Audit Committee and Corporate Secretary.

Selain itu, Dewan Komisaris telah membentuk Komite Audit dengan susunan sebagai berikut:

In addition, the Board of Commissioners has established an Audit Committee with the following composition

Ketua : Ramli Yang Lie, SE
Anggota : Melania Chandra
Hioe Tjun Tjen

*Chairman : Ramli Yang Lie, SE
Members : Melania Chandra
Hioe Tjun Tjen*



STRATEGI USAHA KE DEPAN

The Business Strategy



STRATEGI USAHA KE DEPAN

THE BUSSINES STRATEGY

Memperhatikan kekuatan, peluang dan tantangan Perseroan di tahun mendatang, diperlukan pematapan strategi usaha demi kesinambungan pertumbuhan usaha yang lebih baik, yaitu:

1. Refocusing Bisnis Inti

Memperhatikan persaingan usaha dan tantangan Perseroan di tahun mendatang, maka Perseroan melakukan strategi untuk memperkuat bisnis di bidang properti dan real estat. Hal ini juga diharapkan dapat lebih mengefisienkan biaya usaha di tahun-tahun mendatang.

2. Efisiensi Biaya

Efisiensi biaya akan dilakukan pada setiap lini usaha dan tahapan kegiatan usaha sehingga dapat menurunkan Beban Pokok Penjualan dan Beban Usaha pada tingkat yang paling efisien. Dengan langkah ini, Perseroan mampu menjaga tingkat profitabilitas yang cukup baik.

3. Penggalangan Dana Yang Lebih Murah

Pencarian dan penggalangan dana yang murah sangat penting untuk mewujudkan refocusing bisnis inti Perseroan. Langkah ini selain menjamin jalannya revitalisasi bisnis inti juga akan mengurangi biaya modal dari rencana tersebut.

Considering our strength, opportunities and challenges that the Company must cope with, to achieve sustainable growth, namely:

1. Refocusing Core Business

Considering business competition and challenges in the future, the Company strengthened business in property and real estate. It is also reducing costs and expenses in the future.

2. Cost Efficiency

Cost efficiency will be done in all business line and each operation phase, in order to reduce the Cost of Goods Sold and operating Expenses to the most efficient level. The Company will be able to maintain its profitability at reasonably good level

3. Raise Cheaper Financing

Raising cheap financing is vital for revitalization of the Company's core business. This action will reduce the capital cost of the revitalization program which will guarantee the revitalization process itself.



Alamat Kantor :

Gedung Metro Pasar Baru Lt. 10
Jl. H. Samanhudi, Jakarta 10710
Telepon (62-21) 344 1222

Office Address :

Metro Pasar Baru Building Floor 10
Jl. H. Samanhudi, Jakarta 10710
Telephone: (62-21)344 1222

LOKASI INVESTASI PROPERTI DAN REAL ESTAT

LOCATION OF PROPERTY AND REAL ESTATE INVESTMENT



Gedung Metro Pasar Baru terletak di Jalan H. Samanhudi, Pasar Baru, Jakarta Pusat diatas lahan seluas 2.908 m², dengan bangunan seluas 17.992 m², yang terdiri dari 10 lantai dengan tingkat hunian sementara mencapai 80 %. Gedung ini terdiri dari toko-toko, kantor-kantor, area parkir, kantin dan koridor.

Metro Pasar Baru Building, located in Jalan H. Samanhudi, Pasar Baru, Jakarta Pusat, land area of 2,908 m², building area of 17,992 m², 10 floors with temporary occupation rate 80%. This building has shops, offices, parking area, foodcourt and corridor.



Gedung Melawai Plaza terletak di jalan Melawai Raya No.166, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, menempati lahan seluas 3.215 m² dengan luas bangunan sebesar 17.559 m², yang terdiri dari 6 lantai dan tingkat hunian sementara mencapai 70%.

Melawai Plaza building located in jalan Melawai Raya No: 166, Jakarta selatan, land area of 3,215 m² building area of 17,559 m², 6 floors with temporary occupation rate 70%.



Metro Sunter Plaza merupakan gedung pusat perbelanjaan bertingkat lima yang terletak di jalan Danau Sunter, Jakarta Utara, dengan luas 15.611 m² diatas lahan seluas 3.080 m².

Metro Sunter Plaza, five flours shopping Center in jalan Danau Sunter, Jakarta Utara, building area of 15,611 m² land area of 3,080 m².

Perseroan dan anak perusahaan, PT. Yakin Gloria, melaksanakan pengembangan kompleks perumahan dan apartemen seluas 17,2 hektar dengan nama Komplek Metro Sunter di jalan Danau Sunter Utara, Jakarta.

The Company and its subsidiary, PT Yakin Gloria, had developed a housing and apartment which has area 17.2 hectares Complex Metro Sunter, Jakarta.



SURAT PERNYATAAN ANGGOTA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN TAHUNAN 2013
PT METRO REALTY Tbk

*Board of Commissioners' and Board of Directors' Statement of Responsibility
For the 2013 Annual Report of PT Metro Realty Tbk*

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan PT Metro Realty Tbk tahun 2013 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi laporan tahunan Perusahaan.

Demikian, pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

23 Mei 2014

We the undersigned hereby declare that all the information contained the 2013 Annual Report of PT Metro Realty Tbk has been presented completely and we are thus fully responsible for the trustworthiness of the contents of this Annual Report

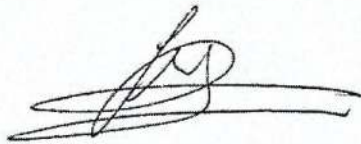
This statement has been made truthfully.

May 23th, 2014

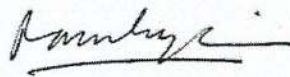
DEWAN KOMISARIS/BOARD OF COMMISSIONERS


Anton Gunawan

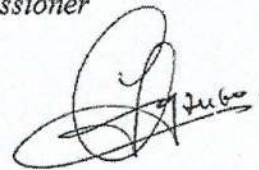
Presiden Komisaris/*President Commissioner*



Robert Maruli
Komisaris/
Commissioner

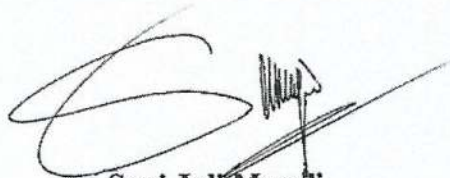


Ramli Yang Lie
Komisaris Independen/
Independent Commissioner



Arieyanto
Komisaris Independen/
Independent Commissioner

DEWAN DIREKSI/BOARD OF DIRECTORS



Sani Juli Maruli
Presiden Direktur/*President Director*



Arief Thamin
Direktur/*Director*

Halaman ini sengaja dikosongkan

This page intentionally left blank

**PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/*AND IT'S SUBSIDIARY***

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2013, 2012 DAN 2011/
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF AND FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013, 2012 AND 2011*

&

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENTS

| | <u>Halaman/ Page</u> | |
|--|--------------------------|---|
| Surat Pernyataan Direksi | 1 - 2 | <i>Board of Directors' Statement</i> |
| Laporan Auditor Independen | 3 - 4 | <i>Independent Auditors' Report</i> |
| Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian | 5 - 6 | <i>Consolidated Statements of Financial Position</i> |
| Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian | 7 | <i>Consolidated Statements of Comprehensive Income</i> |
| Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian | 8 | <i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i> |
| Laporan Arus Kas Konsolidasian | 9 | <i>Consolidated Statements of Cash Flows</i> |
| Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian | 10 - 53 | <i>Notes to Consolidated Financial Statements</i> |
| Informasi Tambahan : | | <i>Additional Information :</i> |
| Laporan Posisi Keuangan (Entitas Induk) | | <i>Statements of Financial Position (Parent Entity)</i> |
| Laporan Laba Rugi Komprehensif (Entitas Induk) | | <i>Statements of Comprehensive Income (Parent Entity)</i> |
| Laporan Perubahan Ekuitas (Entitas Induk) | | <i>Statements of Changes in Equity (Parent Entity)</i> |
| Laporan Arus Kas (Entitas Induk) | | <i>Statements of Cash Flows (Parent Entity)</i> |

----- 000 -----



PT. METRO REALTY, Tbk

Real Estate, Property Management

Gedung METRO Pasar Baru Lt. 10, Jl. H. Samanhudi, Jakarta 10710, INDONESIA
Telepon : (62-21) 3441222 (Hunting), Fax. : (62-21) 3847242

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASI PER TANGGAL
31 DESEMBER 2013 DAN 2012
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2013 DAN 2012
PT. METRO REALTY, TBK**

**BOARD OF DIRECTOR'S STATEMENT
REGARDING
THE RESPONSIBILITY CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS AS AT
31 DECEMBER 2013 AND 2012
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2013 AND 2012
PT. METRO REALTY, Tbk**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

We, the undersigned :

1. Nama : **Ny. Sani Juli Maruli**
Alamat Kantor : Gedung Metro Pasar Baru Lt. 10
: Jl. H. Samanhudi, Jakarta 10710
Alamat Rumah : Taman Kebon Jeruk Blok E 1/29
: Jakarta Barat
Jabatan : Presiden Direktur
2. Nama : **Ir. Arief Thamin**
Alamat Kantor : Gedung Metro Pasar Baru Lt. 10
: Jl. H. Samanhudi, Jakarta 10710
Alamat Rumah : Jl. Pintu Air V/23 Pasar Baru
: Jakarta Pusat
Jabatan : Direktur

1. Name : **Ny. Sani Juli Maruli**
Office Address : Gedung Metro Pasar Baru
: Lt. 10, Jl. H. Samanhudi,
: Jakarta Pusat
Domicile Address : Taman Kebon Jeruk
: Blok E 1/29, Jakarta Barat
Function : President Director
2. Name : **Ir. Arief Thamin**
Office Address : Gedung Metro Pasar Baru
: Lt 10, Jl. H. Samanhudi,
: Jakarta Pusat
Domicile Address : Jl. Pintu Air V/23 Pasar Baru
: Jakarta Pusat
Function : Director

Menyatakan bahwa :

Declare that :

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasi PT. Metro Realty, Tbk dan anak perusahaan;
 2. Laporan keuangan konsolidasi PT. Metro Realty, Tbk dan anak perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku umum;
 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasi PT. Metro Realty, Tbk dan anak perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan konsolidasi PT. Metro Realty, Tbk dan anak perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
1. We are responsible for the preparation and presentation of the PT. Metro Realty, Tbk and subsidiary;
 2. PT. Metro Realty, Tbk and subsidiary have been prepared and presented in accordance with accounting standart generally accepted in Indonesia.
 3. a. All information in the PT. Metro Realty, Tbk and subsidiary has been disclosed in complete and truthful manner.
b. PT. Metro Realty, Tbk and subsidiary do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material fact.

KONSOL



PT. METRO REALTY, Tbk

Real Estate, Property Management

Gedung METRO Pasar Baru Lt. 10, Jl. H. Samanhudi, Jakarta 10710, INDONESIA
Telepon : (62-21) 3441222 (Hunting), Fax. : (62-21) 3847242

4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam PT. Metro Realty, Tbk dan anak perusahaan.

4. We are responsible for PT. Metro Realty Tbk and subsidiary internal control system.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We certify the accuracy on this statement.

Jakarta, 27 Maret 2014

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






Sani Juli Maruli
Presiden Direktur
President Director

Ir. Arief Thamin
Direktur / Director

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

Laporan No. : 91.AR/2014

Report No. : 91.AR/2014

Kepada Yth. :
Pemegang saham, Komisaris dan Dewan Direksi
PT Metro Realty Tbk

To :
The Stockholders, Board of Commissioners and Director
PT Metro Realty Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Metro Realty Tbk dan entitas anak terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2013, serta laporan laba rugi komprehensif konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Metro Realty Tbk and its subsidiary, which comprise the consolidated statements of financial position as of December 31, 2013, and the consolidated statements of comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information

Tanggungjawab Manajemen Atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

Management's Responsibility For The Consolidated Financial Statements

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

Tanggungjawab Auditor

Tanggungjawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut berdasarkan audit. 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 bebas dari kesalahan penyajian material.

Auditors' Responsibility

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

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

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

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 Metro Realty Tbk dan entitas anak tanggal 31 Desember 2013, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penekanan Suatu Hal

Audit kami dilaksanakan dengan tujuan untuk menyatakan pendapat atas laporan keuangan pokok secara keseluruhan. Laporan keuangan entitas induk disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian laporan keuangan pokok yang diharuskan menurut standar akuntansi keuangan di Indonesia. Laporan keuangan entitas induk tersebut telah menjadi objek prosedur audit yang kami terapkan dalam audit atas laporan keuangan pokok, dan, menurut pendapat kami, disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan pokok secara keseluruhan.

Sebagaimana diungkapkan dalam catatan 3 atas laporan keuangan konsolidasian, Perseroan dan entitas anak telah menyajikan kembali laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2012 dan 1 Januari 2012/31 Desember 2011 serta laporan laba rugi komprehensif konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2012. Penyajian kembali laporan keuangan konsolidasian tersebut dilakukan untuk mencerminkan dampak penyesuaian dan reklasifikasi terhadap beberapa saldo akun agar sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (sekarang "Otoritas Jasa Keuangan/OJK") nomor VIII.G.7 tentang Pedoman Penyajian Laporan Keuangan.

Hal Lain

Laporan keuangan konsolidasian PT Metro Realty Tbk dan entitas anak pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2012 telah diaudit oleh auditor independen lain yang laporannya tertanggal 27 Maret 2013 menyatakan suatu opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan konsolidasian tersebut.

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

Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Metro Realty Tbk and its subsidiary as of December 31, 2013 and their financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Emphasis of Matter

Our audit was conducted for the purpose of forming an opinion on the basic financial statements taken as a whole. The financial statements of parent company are presented for purposes of additional analysis and is not a required part of the basic financial statements in accordance with accounting principles generally accepted in Indonesia. The financial statements have been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the basic financial statements, and, in our opinion, are fairly stated, in all material respects, in relation to the basic financial statements taken as a whole.

As disclosed in the notes to consolidated financial statement No.3, the Company and its Subsidiary has restated the consolidated statements of financial position as of December 31, 2012 and January 1, 2012/December 31, 2011, and consolidated statements of comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year ended December 31, 2012. Those consolidated financial statements have been restated as to reflect the impact of adjustments and reclassifications to conform with Indonesian Financial Accounting Standards and the regulations of Capital Market and Financial Institution Supervisory Board (currently "Financial Service Authority/OJK") No.VIII.G.7 concerning the guidelines of financial statement Presentation.

Other matters

Consolidated financial statements of PT Metro Realty Tbk and its subsidiary as of and for the year ended December 31, 2012 have been audited by other independent auditors whose report dated March 27, 2013 expressed an unmodified opinion on those consolidated financial statements.

Kantor Akuntan Publik/Registered Public Accountant
Junaedi, Chairul dan Subyakto

Junaedi, Chairul dan Subyakto
Registered Public Accountant

Drs. Ahmad Junaedi, Ak, CA, CPA

Izin Akuntan Publik No. : AP.0804/Licences of Public Accountant No. : AP.0804
Jakarta, 27 Maret 2014/Jakarta, March 27, 2014

Notice to Readers

The accompanying financial statements are not intended to present the financial position, financial performance, and cash flows in accordance with accounting standards and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Indonesia. The standards, procedures and practices utilised in Indonesia to audit such financial statements may differ from those generally accepted in countries and jurisdictions other than Indonesia. Accordingly, the accompanying financial statements and the auditors report thereon are not intended for those who are not informed about Indonesian accounting and auditing standards, and their application in practice.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARY

LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2013, 2012 DAN
1 JANUARI 2012/31 DESEMBER 2011
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL
POSITION
AS OF DECEMBER 31, 2013, 2012 AND
JANUARY 1, 2012/DECEMBER 31, 2011
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

| | Catatan/ <i>Notes</i> | Dec 31, 2013 | Dec 31, 2012*) | Jan 1, 2012/ Dec 31, 2011*) | |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ASET | | | | | ASSETS |
| Aset Lancar | | | | | Current Assets |
| Kas dan setara kas | 2e,2n,4 | 47.586.961.911 | 45.336.128.777 | 39.501.990.908 | <i>Cash and cash equivalents</i> |
| Piutang usaha | 2f,5 | 784.732.391 | 1.352.292.536 | 1.130.410.839 | <i>Trade receivables</i> |
| Piutang lain-lain | 2f,6 | 253.770.131 | 434.622.656 | 872.624.354 | <i>Other receivables</i> |
| Persediaan | 2g,7 | 10.057.925.032 | 11.302.157.677 | 11.213.176.332 | <i>Inventories</i> |
| Biaya dibayar dimuka | | - | - | 1.272.356.700 | <i>Prepaid expenses</i> |
| Uang muka pembelian tanah | 10 | 23.662.346.733 | 17.188.077.533 | 18.973.810.202 | <i>Advance for purchase of land</i> |
| Pendapatan yang masih akan diterima | 8 | - | 1.073.297.669 | 1.466.360.295 | <i>Accrued income</i> |
| Jumlah aset lancar | | 82.345.736.198 | 76.686.576.848 | 74.430.729.630 | Total current assets |
| Aset Tidak Lancar | | | | | Noncurrent Assets |
| Piutang kepada pihak berelasi | 2o,9 | 3.700.000.000 | 3.500.000.000 | 3.500.000.000 | <i>Due from related parties</i> |
| Aset tetap | 2h,11 | 11.352.937.120 | 14.227.452.936 | 14.377.463.517 | <i>Fixed assets</i> |
| Aset pajak tangguhan | 2q,14b | 731.139.503 | 636.300.108 | 563.188.144 | <i>Deferred tax assets</i> |
| Aset tidak lancar lainnya | 12 | - | 11.057.105.531 | 8.297.012.205 | <i>Other non current assets</i> |
| Jumlah aset tidak lancar | | 15.784.076.623 | 29.420.858.575 | 26.737.663.866 | Total noncurrent assets |
| JUMLAH ASET | | 98.129.812.821 | 106.107.435.423 | 101.168.393.496 | TOTAL ASSETS |

*) Disajikan kembali - Catatan 3

*) As restated - Note 3

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian/
See accompanying notes which are an integral part of the consolidated financial statements

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARY

LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2013, 2012 DAN
1 JANUARI 2012/31 DESEMBER 2011
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL
POSITION
AS OF DECEMBER 31, 2013, 2012 AND
JANUARY 1, 2012/DECEMBER 31, 2011
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

| | Catatan/ <i>Notes</i> | Dec 31, 2013 | Dec 31, 2012*) | Jan 1, 2012/ Dec 31, 2011*) | |
|---|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--|
| LIABILITAS DAN EKUITAS | | | | | LIABILITIES AND EQUITY |
| Liabilitas Jangka Pendek | | | | | Current Liabilities |
| Utang usaha | 13 | - | 192.667.198 | 936.606.618 | <i>Trade payables</i> |
| Utang pajak | 2q,14a | 1.358.983.193 | 1.093.290.794 | 252.440.953 | <i>Taxes payable</i> |
| Utang lain-lain | 15 | 794.088.618 | 3.247.466.684 | 3.334.982.115 | <i>Other payables</i> |
| | | | | | <i>Advance received from customers</i> |
| Uang muka pelanggan | 16 | 15.000.000 | 101.715.000 | 101.715.000 | |
| Biaya yang masih harus dibayar | 2v,17 | 569.282.780 | 237.257.759 | 1.057.549.940 | <i>Accrued expenses</i> |
| Pendapatan diterima dimuka | 18 | 5.183.338.884 | 7.477.193.530 | 9.643.321.219 | <i>Unearned income</i> |
| Jumlah liabilitas jangka pendek | | <u>7.920.693.475</u> | <u>12.349.590.965</u> | <u>15.326.615.845</u> | <i>Total current liabilities</i> |
| Liabilitas Jangka Panjang | | | | | Noncurrent Liabilities |
| Uang jaminan pelanggan | 19 | 4.712.538.332 | 5.865.152.469 | 6.007.112.366 | <i>Customer deposits</i> |
| Liabilitas imbalan pasca kerja | 2r,20 | 2.924.558.008 | 2.545.200.430 | 2.252.752.575 | <i>Post-employment benefits obligation</i> |
| Jumlah liabilitas jangka panjang | | <u>7.637.096.340</u> | <u>8.410.352.899</u> | <u>8.259.864.941</u> | <i>Total noncurrent liabilities</i> |
| Ekuitas | | | | | Equity |
| Ekuitas dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk : | | | | | <i>Equity attributable to the owner of parent entity :</i> |
| Modal saham | 21 | 58.212.000.000 | 58.212.000.000 | 58.212.000.000 | <i>Share capital</i> |
| Tambahan modal disetor | 22 | 2.868.000.000 | 2.868.000.000 | 2.868.000.000 | <i>Additional paid-in capital</i> |
| Saldo laba | | | | | <i>Retained earnings</i> |
| Sudah ditentukan penggunaannya | | - | - | - | <i>Appropriated</i> |
| Belum ditentukan penggunaannya | | 21.472.606.335 | 24.245.353.387 | 16.480.107.393 | <i>Unappropriated</i> |
| Jumlah ekuitas dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk | | 82.552.606.335 | 85.325.353.387 | 77.560.107.393 | <i>Total equity attributable to the owner of parent entities</i> |
| Kepentingan non pengendali | 24 | 19.416.671 | 22.138.172 | 21.805.317 | <i>Non-controlling interest</i> |
| Jumlah ekuitas | | <u>82.572.023.006</u> | <u>85.347.491.559</u> | <u>77.581.912.710</u> | <i>Total equity</i> |
| JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS | | <u>98.129.812.821</u> | <u>106.107.435.423</u> | <u>101.168.393.496</u> | TOTAL LIABILITIES AND EQUITY |

*) Disajikan kembali - Catatan 3

*) As restated - Note 3

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian/
See accompanying notes which are an integral part of the consolidated financial statements

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

CONSOLIDATED STATEMENTS OF
COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

| | 2013 | Catatan/ Notes | 2012*) | |
|--|------------------------|-------------------|------------------------|--|
| Pendapatan | 39.096.387.619 | 2p,25 | 23.082.164.615 | <i>Revenues</i> |
| Beban pokok pendapatan | <u>26.589.772.344</u> | 26 | <u>14.988.968.688</u> | <i>Cost of revenues</i> |
| Laba bruto | 12.506.615.275 | | 8.093.195.927 | <i>Gross profit</i> |
| Beban penjualan | 52.711.653 | 27 | 62.554.068 | <i>Selling expenses</i> |
| Beban umum dan administrasi | <u>5.923.173.542</u> | 28 | <u>3.769.035.873</u> | <i>General and administrative expenses</i> |
| Laba usaha | 6.530.730.080 | | 4.261.605.986 | <i>Operating income</i> |
| Pendapatan (beban) diluar usaha | <u>(5.954.195.178)</u> | 29 | <u>5.765.231.954</u> | <i>Non operating income (expenses)</i> |
| Laba sebelum pajak | 576.534.902 | | 10.026.837.940 | <i>Income before tax</i> |
| Pajak penghasilan | <u>(2.653.459.455)</u> | 2q,14b | <u>(2.261.259.091)</u> | <i>Income tax</i> |
| Laba (rugi) bersih | (2.076.924.553) | | 7.765.578.849 | <i>Net income (loss)</i> |
| Pendapatan komprehensif lain | <u>-</u> | | <u>-</u> | <i>Other comprehensive income</i> |
| Jumlah laba (rugi) komprehensif | <u>(2.076.924.553)</u> | | <u>7.765.578.849</u> | <i>Total comprehensive income (loss)</i> |
| Laba (rugi) bersih yang dapat diatribusikan kepada: | | | | <i>Net income (loss) attributable to</i> |
| Pemilik entitas induk | (2.074.203.052) | | 7.765.245.994 | <i>The owner of parent entity</i> |
| Kepentingan non-pengendali | <u>(2.721.501)</u> | 24 | <u>332.855</u> | <i>Non-controlling interest</i> |
| Jumlah laba (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada: | | | | <i>Total comprehensive income (loss) attribute to:</i> |
| Pemilik entitas induk | (2.074.203.052) | | 7.765.245.994 | <i>The owner of parent entity</i> |
| Kepentingan non-pengendali | <u>(2.721.501)</u> | | <u>332.855</u> | <i>Non-controlling interest</i> |
| | <u>(2.076.924.553)</u> | | <u>7.765.578.849</u> | |
| Laba (rugi) bersih per saham dasar | <u>(9)</u> | 2t,30 | <u>33</u> | <i>Basic net earning (loss) per Share</i> |

*) Disajikan kembali - Catatan 3

*) As restated - Note 3

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian/
See accompanying notes which are an integral part of the consolidated financial statements

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

CONSOLIDATED STATEMENTS OF
CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

| | Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ <i>Equity attributable to the owner of parent entity</i> | | | | Kepentingan non-pengendali/ <i>Non-controlling interest</i> | Jumlah ekuitas/ <i>Total equity</i> | |
|---|--|---|---|---|---|--|--|
| | Modal saham/ <i>Share capital</i> | Tambahannya/ <i>Additional paid-in capital</i> | Saldo laba/ <i>Retained Earnings</i> | | | | |
| | | | Sudah ditentukan penggunaannya/ <i>Appropriated</i> | Belum ditentukan penggunaannya/ <i>Unappropriated</i> | | | |
| Saldo 1 Januari 2012 (setelah disajikan kembali) | 58.212.000.000 | 2.868.000.000 | - | 16.480.107.393 | 21.805.317 | 77.581.912.710 | <i>Balance as at January 1, 2012 (after restatement)</i> |
| Laba komprehensif | - | - | - | 7.765.245.994 | 332.855 | 7.765.578.849 | <i>Comprehensive income</i> |
| Saldo 31 Desember 2012 (setelah disajikan kembali) | 58.212.000.000 | 2.868.000.000 | - | 24.245.353.387 | 22.138.172 | 85.347.491.559 | <i>Balance as at December 31, 2012 (after restatement)</i> |
| Pembagian dividen | - | - | - | (698.544.000) | - | (698.544.000) | <i>Dividen distribution</i> |
| Laba (rugi) komprehensif | - | - | - | (2.074.203.052) | (2.721.501) | (2.076.924.553) | <i>Comprehensive income (loss)</i> |
| Saldo 31 Desember 2013 | <u>58.212.000.000</u> | <u>2.868.000.000</u> | <u>-</u> | <u>21.472.606.335</u> | <u>19.416.671</u> | <u>82.572.023.006</u> | <i>Balance as at December 31, 2013</i> |

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian/
See accompanying notes which are an integral part of the consolidated financial statements

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

LAPORAN ARUS KAS
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

CONSOLIDATED STATEMENTS OF
CASH FLOWS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

| | 2013 | Catatan/ Notes | 2012*) | |
|--|------------------------------|-------------------|------------------------------|--|
| Arus kas dari aktivitas operasi | | | | Cash flows from operating activities |
| Penerimaan kas dari pelanggan | 37.224.829.638 | 5,25 | 20.522.931.851 | Cash receipts from customers |
| Pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan | <u>(31.519.048.525)</u> | | <u>(15.748.227.384)</u> | Cash payment to suppliers and employees |
| Kas dihasilkan dari operasi | 5.705.781.113 | | 4.774.704.467 | Cash provided from operations |
| Pendapatan (beban) diluar usaha | 3.848.167.083 | 29 | 5.765.231.954 | Receipts from interest revenue |
| Pembayaran pajak penghasilan | <u>(2.693.944.686)</u> | 14 | <u>(1.705.795.329)</u> | Corporate income tax |
| Arus kas bersih dari aktivitas operasi | <u>6.860.003.510</u> | | <u>8.834.141.092</u> | Net cash flows from operating activities |
| Arus kas dari aktivitas investasi | | | | Cash flows from investing activities |
| Perolehan aset tetap | (4.744.324.265) | 11 | (97.950.000) | Acquisition of fixed assets |
| Piutang kepada pihak berelasi | (200.000.000) | 9 | - | Due from related parties |
| Aset tidak lancar lainnya | <u>2.123.650.800</u> | 12 | <u>(2.760.093.326)</u> | Other noncurrent assets |
| Arus kas bersih dari aktivitas investasi | <u>(2.820.673.465)</u> | | <u>(2.858.043.326)</u> | Net cash flows from investing activities |
| Arus kas dari aktivitas pendanaan | | | | Cash flows from financing activities |
| Pembayaran dividen | (635.882.774) | 23 | - | Dividen payment |
| Uang jaminan penyewa | <u>(1.152.614.137)</u> | 19 | <u>(141.959.897)</u> | Tenant deposits |
| Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan | <u>(1.788.496.911)</u> | | <u>(141.959.897)</u> | Net cash flows from financing activities |
| Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas | 2.250.833.134 | | 5.834.137.869 | Net increase (decrease) in cash and cash equivalents |
| Kas dan setara kas, awal tahun | <u>45.336.128.777</u> | | <u>39.501.990.908</u> | Cash and cash equivalents, beginning of year |
| Kas dan setara kas, akhir tahun | <u>47.586.961.911</u> | | <u>45.336.128.777</u> | Cash and cash equivalents, ending of year |

*) Disajikan kembali - Catatan 3

*) As restated - Note 3

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian/
See accompanying notes which are an integral part of the consolidated financial statements

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

1. INFORMASI UMUM

a. Pendirian Perseroan

PT Metro Supermarket Realty Tbk, (Selanjutnya disebut "Perseroan"), semula bernama PT Melawai Indah Plaza, didirikan berdasarkan Akta Notaris Hadi Moentoro, SH, notaris di Jakarta, No. 9 tanggal 7 Pebruari 1980, dan diubah dengan akta notaris yang sama No. 16 tanggal 20 Mei 1980. Akta-akta ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan No. Y.A.S/277/15 tanggal 3 Juni 1980 dan terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan No. 3055 tanggal 4 Juni 1980.

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang antara lain merubah nama Perseroan menjadi PT Metro Supermarket Realty Tbk berdasarkan Akta Notaris Sutjipto, SH, notaris di Jakarta, No. 135 tanggal 27 Nopember 1992 dan telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan No. C2-9916.HT.01.04.Th.92 tanggal 4 Desember 1992. Perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris Robert Purba, SH, Notaris di Jakarta, No. 179 tanggal 30 Juni 2009 dan telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan No. AHU-0046068.AH.01.09.Th.2009, tanggal 24 Juli 2009, menjadi PT Metro Realty Tbk.

Perseroan bergerak di bidang usaha properti dan pengelolaan gedung

Kegiatan usaha komersial Perseroan dimulai sejak tahun 1982 dan Peseroan beralamat di Gedung Metro Pasar Baru, Jl. H. Samanhudi, Jakarta.

Susunan pengurus Perseroan 2013 dan 2012 sebagai berikut :

| | |
|----------------------|----------------------|
| Presiden Komisaris | Anton Gunawan |
| Komisaris | Robert Maruli |
| Komisaris Independen | Ramli Yang Lie |
| Komisaris Independen | Arieyanto |
| Presiden Direktur | Ny. Sani Juli Maruli |
| Direktur | Arief Thamrin |

Susunan Komite Audit dan Sekretaris pada tanggal 2013 dan 2012 sebagai berikut :

| | |
|------------|--------------------|
| Ketua | Ramli Yang Lie, SE |
| Anggota | Melania Chandra |
| Anggota | Hioe Tjun Tjen |
| Sekretaris | Tari Sulastri |

1. GENERAL INFORMATION

a. The Company's history

PT Metro Supermarket Realty Tbk, (Referred as the "Company"), previously named as PT Melawai Indah Plaza, was established based on Notarial Deed of Mr. Hadi Moentoro SH, notary public in Jakarta, No. 9, dated 7 February 1980, and was amended by the same Notarial Deed No. 16 dated 20 May 1980. These Notarial Deeds were approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia under No. Y.A.S/277/15 daed 3 June 1980 and registered at the Court of First Instance of Central Jakarta under No. 3055 dated 4 June 1980.

Articles of Association has been amended several times, which among other changes the Company name into PT Metro Supermarket Realty Tbk based on Notarial Sutjipto, SH, notary in Jakarta, No. 135 dated 27 November 1992 and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia No. C2-9916.HT.01.04.Th.92 dated December 4, 1992. The latest amandment was based on Notarial Deed Robert Purba, SH, notary in Jakarta, No. 179 dated June 30, 2009 and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia No. AHU-0046068.AH. 01.09.Th.2009, dated July 24, 2009, to PT Metro Realty Tbk.

The Company is engaged in the business of property and property management.

The Company commenced its commercial operations in 1982 and domiciled at the Metro Pasar Baru Building, Jl. H. Samanhudi, Jakarta.

The composition of the Company's Board of Commissioners and Directors of 2013 and 2012 are as follows :

| |
|--------------------------|
| Presiden Commissioner |
| Commissioner |
| Independent Commissioner |
| Independent Commissioner |
| President Director |
| Director |

The composition of the Audit Committee and Secretary as of 2013 and 2012 are as follows :

| |
|---------------------|
| Chairman |
| Members |
| Members |
| Corporate Secretary |

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

1. INFORMASI UMUM - Lanjutan

a. Pendirian Perseroan - Lanjutan

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, Perseroan memperkerjakan masing-masing sebanyak 86 karyawan.

b. Penawaran umum saham

Pada tanggal 30 Nopember 1991, Perseroan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang "Otoritas Jasa Keuangan/OJK") berdasarkan surat No. 5-2096/PM/1991, untuk melakukan penawaran umum sejumlah 1.500.000 lembar saham kepada masyarakat. Pada tanggal 12 Agustus 1992, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta dan Burs Efek Surabaya (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tanggal 19 April 1993, Perseroan membagikan saham bonus sejumlah 5.400.000 saham yang berasal dari tambahan modal disetor.

Pada tanggal 3 Desember 1993, Perseroan telah melakukan Penawaran Umum Terbatas Dalam Rangka Penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada Pemegang Saham (Right Issue) sejumlah 7.560.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham.

Pada tanggal 28 Desember 1994, Perseroan membagikan saham bonus sejumlah 31.752.000 saham yang berasal dari tambahan modal disetor.

Sesuai dengan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham tanggal 14 Juni 1996 (Akta Notaris Poerbaningsih Adi Warsito, SH, No. 85), Perseroan memutuskan untuk membatalkan pencatatan saham (delisting) di Bursa Efek Surabaya.

c. Struktur entitas anak

| | |
|--|------------------------------|
| Nama entitas anak | PT Yakin Gloria |
| Aktivitas utama | real estat/Real estate |
| Domisili | Jakarta |
| Tahun beroperasi | 1978 |
| Persentase kepemilikan | 99,90% |
| Jumlah aset sebelum eliminasi (Dalam jutaan rupiah) | 19.515 (2013); 24.393 (2012) |

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

Laporan keuangan konsolidasian PT Metro Realty Tbk dan Entitas Anak disusun dan diotorisasi oleh Dewan Komisaris dan Direksi pada tanggal 27 Maret 2014.

1. GENERAL INFORMATION - Continued

a. The Company's history - Continued

As of 31 December 2013 and 2012, the Company employed 86 people respectively.

b. Initial Public Offering of Shares

On November 30, 1991 the Company obtained notice of effectivity from the Chairman of Bapepam (currently "Financial Service Authority/OJK") in his letter No. 5-2096/PM/1992, for its public offering of 1.500.000 shares. The shares were listed on the Jakarta Stock Exchange and the Surabaya Stock Exchange (currently Indonesia Stock Exchange) on August 12, 1992.

As of 19 April 1993, the Company distributed its 5.400.000 bonus shares which come from additional paid-in capital.

As of 3 December 1993, in connection with the Limited Public Offering of Right Issue, the Company has offered its 7.560.000 shares with par value Rp 1.000 per share.

As of 28 December 1994, the Company distributed its 31.752.000 bonus shares which come from additional paid-in capital.

In accordance with Extraordinary General Meeting of Shareholders' dated June 14, 1996 (Notarial Deed of Mrs. Poerbaningsih Adi Warsito, SH, No. 85), the Company unlisted its shares (delisting) in the Surabaya Stock Exchange.

c. Subsidiary structure

| |
|--|
| Name of subsidiary |
| Principal activity |
| Domicile |
| Operation year |
| Percentage of ownership |
| Total assets before elimination (In million rupiah) |

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The consolidated financial statements of PT Metro Realty Tbk and its subsidiary have been prepared and authorized by the Boards of Commissioners and Directors at March 27, 2014

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

a. Pernyataan kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia (IAI), serta Peraturan Bapepam dan LK (sekarang "Otoritas Jasa Keuangan/OJK") untuk entitas yang berada dibawah pengawasannya dan ketentuan akuntansi lainnya yang lazim berlaku di Pasar Modal

b. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian

Berikut ini adalah ikhtisar kebijakan akuntansi penting yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Perseroan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan keuangan konsolidasian disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan Peraturan No. VIII.G.7 tentang Pedoman Penyajian Laporan Keuangan, Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) No. KEP-06/PM/2000 tanggal 13 Maret 2000 jo. No. KEP-554/BL/2010 tanggal 30 Desember 2010 dan Surat Edaran No. SE-02/PM/2002 tentang Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan konsep biaya perolehan dan menggunakan dasar akrual, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian.

Laporan arus kas konsolidasian disusun menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas atas dasar kegiatan operasi, investasi dan pendanaan.

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional, yaitu, mata uang pada lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

a. Statement of compliance

The Company's consolidated financial statements has been prepared and presented in accordance with Indonesia Financial Accounting Standard which include Statement of Financial Accounting Standards (SFAS) and Interpretation of Financial Accounting Standards (IFAS) issued by the Financial Accounting Standards Boards-Indonesia Institute of Accountants (IIA) dan Bapepam-LK (currently "Financial Service Authority/OJK") to entities which are under its supervision and the provision other accounting policies are prevalent in the Capital Market.

b. Basis of preparation of consolidated financial statements

Presented below are the principal accounting policies applied in the preparation of the consolidated financial statements which have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards and Regulation No.VIII.G.7 regarding Guidelines of Presentation of Financial Statements, Exhibit to Decree Letter of Chief of Capital Market Supervisory Agency (Bapepam-LK) No.KEP-06/PM/2000 dated March 13, 2000 jo No.KEP-554/PM/2002 and Circular Letter No.SE-02/PM/2002 mentioning the Guidelines of Presentation and Disclosure of Financial Statements of Public Listed Companies.

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost concept and using the accrual basis, except for the consolidated statements of cash flows.

The consolidated statements of cash flows were prepared using the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing and financing activities.

The consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is the functional currency, ie, the currency in the primary economic environment in which the entity operates.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

b. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian - Lanjutan

Standar akuntansi baru

Berikut adalah standar baru, perubahan atas standar dan interpretasi yang wajib diterapkan untuk pertama kalinya untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2013, namun tidak relevan atau tidak berdampak material terhadap Perseroan :

- PSAK No. 60 (Revisi/Revised 2010) : Instrumen Keuangan: Pengungkapan / *Financial Instrument: Disclosures*
- PSAK No. 38 (Revisi/Revised 2012) : Kombinasi Bisnis pada Entitas Sepengendali / *Business Combinations on Entities under Common Control*

Standar dan interpretasi telah diterbitkan tapi belum diterapkan

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan konsolidasian, Perseroan sedang mengevaluasi kemungkinan dampak yang mungkin ditimbulkan oleh Standar dan interpretasi berikut dimasa mendatang yang penerapannya disyaratkan untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2014

- ISAK No. 27 : Pengalihan Aset dari Pelanggan / *Transfers of Assets from Customers*
- ISAK No. 28 : Pengakhiran liabilitas Keuangan dengan Instrument Ekuitas / *Extinguishing Financial liabilities with Equity Instruments*
- ISAK No. 29 : Biaya Pengupasan Lapisan Tanah Tahap Produksi pada Pertambangan Terbuka / *Stripping Cost in the Production Phase of a Surface Mine*
- PPSAK No. 12 : Pencabutan PSAK No. 33: Aktivitas Pengupasan Lapisan Tanah dan Pengelolaan Lingkungan Hidup pada Pertambangan Umum / *Withdrawal of PSAK No. 33: Stripping Cost Activity and Environmental Management in the Public Mining*

Pencabutan standar akuntansi

Pencabutan atas standar akuntansi dan interpretasinya berikut ini yang penerapannya disyaratkan untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2013, namun tidak relevan atau tidak berdampak material terhadap Perseroan :

- PSAK No. 51 : Akuntansi Kuasi-Reorganisasi / *Quasi Reorganization*

c. Prinsip-prinsip konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Perseroan dan entitas yang dikendalikan secara langsung atau tidak langsung oleh Perseroan. Suatu entitas dikonsolidasikan sejak tanggal dimana pengendalian efektif berakhir, dan tidak lagi dikonsolidasikan sejak Perseroan tidak lagi mempunyai pengendalian efektif. Pengaruh dari transaksi dan saldo antara Perseroan dan Entitas Anak, yang bersifat material, telah dieliminasi dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- *Continued*

b. Basis of preparation of consolidated financial statements - *Continued*

New accounting standards

The following new standards, amendments to standards and interpretations are mandatory for the first time for the financial year beginning 1 January 2013, but are not relevant or did not have material impact for the Company:

Standards and interpretation in issue not yet adopted

As of the issuance date of the consolidated financial statements, The Company is evaluating of the effect of adoption of these standards and interpretation in effctive for periods beginning on or after January 1, 2014

Withdrawal of accounting standards

The withdrawal of the following accounting standards and interpretations, which are mandatory for the financial year beginning 1 January 2013, but are not relevant or did not have material impact for the Company:

c. Consolidation principles

Consolidated financial statements consisting of financial statements of the Company and the entity being controlled, directly or indirectly, by the Company. The entity being consolidated since the date where its control effectively transferred to the Company, and no longer consolidated since the Company has no more hold the effective control. The impact of significant transactions and balances between the Company and its subsidiary, are eliminated in the preparation of the consolidated financial statements.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

c. Prinsip-prinsip konsolidasi - Lanjutan

Keputusan non-pengendali disajikan di dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas entitas induk. Laba atau rugi dan setiap komponen pendapatan komprehensif lain dialokasikan ke entitas induk dan kepentingan non-pengendali.

d. Kombinasi bisnis

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari suatu akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, yang diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur kepentingan non-pengendali pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan kepentingan non-pengendali atas aset neto yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan termasuk dalam beban administrasi.

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Perseroan dan entitas anak 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. Hal ini termasuk pemisahan derivatif melekat dalam kontrak utama oleh pihak yang diakuisisi.

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, pihak pengakuisisi mengukur kembali nilai wajar kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi pada nilai wajar tanggal akuisisi melalui laba rugi.

Imbalan kontinjensi yang dialihkan oleh pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar tanggal akuisisi. Perubahan nilai wajar atas imbalan kontinjensi setelah tanggal akuisisi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas, akan diakui dalam laba rugi atau pendapatan komprehensif lainnya sesuai dengan PSAK 55 (Revisi 2006). Jika diklasifikasikan sebagai ekuitas, imbalan kontinjensi tidak diukur kembali sampai penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

c. Consolidation principles - Continued

Non-controlling interest separately represented in equity of the statement of consolidated financial position from the parent company. Profit or loss and any component of other comprehensive income to be allocated to the parent company and non-controlling interest.

d. Business combinations

Business combinations are accounted 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 acquirer measures the non-controlling interest in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition costs incurred are directly expensed and included in administrative expenses.

When the Company and its subsidiaries acquires a business, it assesses the financial assets acquired and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with the contractual terms, economic circumstances and pertinent conditions as at the acquisition date. This includes the separation of embedded derivatives in host contracts by the acquiree.

If the business combination is achieved in stages, the acquisition-date fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date through profit or loss.

Any contingent consideration to be transferred by the acquirer will be recognized at fair value at the acquisition date. Subsequent changes to the fair value of the contingent consideration which is deemed to be an asset or liability, will be recognized in accordance with PSAK 55 (Revised 2006) either in profit or loss or as other comprehensive income. If the contingent consideration is classified as equity, it should not be remeasured until it is finally settled within equity.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

d. Kombinasi bisnis - Lanjutan

Pada tanggal akuisisi, goodwill awalnya diukur pada biaya perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan jumlah setiap kepentingan non-pengendali atas selisih jumlah dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut kurang dari nilai wajar aset bersih entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laporan laba rugi.

Setelah pengakuan awal, goodwill diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi 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 Perseroan dan entitas anak yang diharapkan akan bermanfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan atas UPK tersebut.

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

e. Kas, setara kas dan deposito

Kas dan setara kas mencakup kas, simpanan yang sewaktu-waktu dapat dicairkan dan investasi likuid jangka pendek lainnya dengan jangka waktu jatuh tempo tiga bulan atau kurang.

Deposito berjangka dengan jatuh tempo lebih dari tiga bulan disajikan dalam "Investasi lain-lain". Kas dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya, disajikan sebagai bagian dari "Aset Lain-lain".

f. Piutang usaha dan piutang lainnya

Piutang usaha dan piutang lainnya pada awalnya diakui sebesar nilai wajar, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi (amortized costs) dengan menggunakan metode bunga efektif, kecuali dampak diskontonya tidak material, setelah dikurangi penyisihan untuk piutang tak tertagih.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

d. Business combinations - Continued

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

After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in a business combination is, from the acquisition date, allocated to each of the Company and its subsidiaries's cash-generating units ("CGUs") that are expected to benefit from the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those CGUs.

Where goodwill forms part of a CGU and part of the operations within that CGU is disposed of, the goodwill associated with the operations disposed of is included in the carrying amount of the operations when determining the gain or loss on disposal of the operations. Goodwill disposed of in this circumstance is measured based on the relative values of the operations disposed of and the portion of the CGU retained.

e. Cash, cash equivalents, and deposit

Cash and cash equivalents consisting of cash, drawable saving at anytime and other short term and liquid investment with maturities of three months or less.

Time deposit with maturities over three months to be included in "Other Investment". Cash and time deposit which are restricted in use are classified as part of "Other Asset".

f. Trade and other receivables

Trade receivables and other receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at its amortized cost by using effective rate of interest, except the discounted effect were not significant, less provision for doubtful receivables.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

f. Piutang usaha dan piutang lainnya - Lanjutan

Penyisihan piutang tak tertagih dibentuk berdasarkan penelaahan manajemen terhadap status piutang pada setiap akhir periode pelaporan. Penyisihan piutang dihapuskan pada saat piutang tersebut dipastikan tidak akan tertagih.

g. Persediaan

Perseroan dan entitas anak mengakui persediaan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dengan nilai realisasi bersih. Biaya persediaan dihitung dengan menggunakan metode rata-rata bergerak.

Perseroan dan entitas anak menetapkan penyisihan penurunan nilai persediaan berdasarkan hasil penelaahan berkala pada setiap akhir periode pelaporan atas kondisi fisik dan nilai realisasi bersih persediaan.

h. Aset tetap

Aset tetap diakui sebesar biaya perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan, dan penurunan nilai jika ada.

Biaya perolehan awal aset tetap meliputi biaya perolehan, termasuk bea impor dan pajak pembelian dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan sesuai dengan tujuan penggunaan yang ditetapkan. Setelah pengakuan, aset tetap diukur dengan menggunakan model biaya.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode dan berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

| | <u>Metode/Method</u> | <u>Masa manfaat/Useful lives</u> | |
|------------------|---|---|--------------------------|
| Bangunan | Garis lurus/ <i>Straight line</i> | 20 tahun/year | <i>Building</i> |
| Kendaraan | Saldo menurun berganda/ <i>Double declining balance</i> | 12,5% dan 25% dari nilai tercatat/ <i>12,5% and 25% of carrying values</i> | <i>Vehicles</i> |
| Peralatan kantor | Saldo menurun berganda/ <i>Double declining balance</i> | 12,5% dan 25% dari nilai tercatat/ <i>12,5% and 25% of carrying values</i> | <i>Furniture and fix</i> |

Pengeluaran untuk perbaikan atau perawatan aset tetap untuk menjaga manfaat keekonomian masa yang akan datang dibebankan pada laporan laba rugi pada saat terjadinya. Penyempurnaan yang menambah nilai (kegunaan) dan masa manfaat, dan penambahan dalam jumlah yang signifikan dikapitalisasi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- *Continued*

f. Trade and other receivables - Continued

Provision for doubtful receivables is established when there is objective evidence that the outstanding amounts will not be collected. Doubtful accounts are written-off when they are determined to be not collectible.

g. Inventories

The Company and its subsidiaries recognizes inventories at the lower of cost and net realizable value. Costs have been assigned to inventory by weight average method.

The Company and its subsidiaries determined allowance for inventory impairment based on result of periodically reviewed over inventory physical condition and its net realizable value.

h. Fixed assets

Fixed assets are stated at its acquisition cost, less accumulated depreciation and impairment value, if any.

Cost of fixed assets comprise all expenditures, include of import duty and purchasing tax directly attributable to bring such asset to the location and desired condition according to determined purpose of use. After recognition, fixed assets measured using the cost model.

Depreciation of fixed assets are calculated on method and over their useful lives as follows :

Expenditures for repairs and maintenance of fixed asset to keep the future economic benefits are charged to the statement of income at the time of transactions. Improvements which increase the value or utility or estimated useful life of the fixed asset are capitalized.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

h. Aset tetap - Lanjutan

Nilai tercatat aset tetap ditelaah kembali dan dilakukan penurunan nilai apabila terdapat peristiwa atau perubahan kondisi tertentu yang mengindikasikan nilai tercatat tersebut tidak dapat dipulihkan sepenuhnya. Nilai residu, umur manfaat, serta metode penyusutan ditelaah paling tidak setiap tahun.

Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau dilepaskan, dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutan serta akumulasi penurunan nilai yang terkait dengan aset tetap tersebut. Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya (derecognized) pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul diakui dalam laporan laba rugi pada tahun berjalan.

Aset dalam penyelesaian meliputi bangunan dan prasarana lainnya, yang dinyatakan berdasarkan biaya pembangunan, biaya pegawai langsung, biaya tidak langsung dalam pembangunan tersebut dan biaya-biaya pinjaman yang digunakan untuk membiayai aset selama masa pembangunan. Akumulasi biaya aset dalam pembangunan akan direklasifikasi ke aset tetap yang bersangkutan dan kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat pembangunan selesai dan aset tersebut siap untuk dipergunakan.

i. Sewa

Sewa dimana seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset secara signifikan berada pada lessor diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pembayaran sewa dalam sewa operasi dibebankan di laporan laba rugi secara garis lurus selama masa sewa.

Sewa dimana Perseroan dan entitas anak memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat terkait dengan pemilikan aset diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan. Sewa pembiayaan dikapitalisasi pada awal masa sewa sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

h. Fixed assets - Continued

The carrying values of fixed assets are reviewed for impairment when event or changes in circumstances indicate that carrying values may not be recoverable. The residual value, useful life and depreciation are reviewed at least annually.

When assets are retired or otherwise disposed of, the cost and its related accumulated depreciation and impairment are removed from the accounts. An item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any resulting gain or loss is included in the statement of income in the current year.

Construction in progress represents building and other infrastructure under construction which is stated based on developing cost, direct employee cost, indirect cost and borrowing cost which is used to fund the construction. Accumulated cost of construction in progress will be transferred to the respective fixed assets account along with the capitalization of borrowing cost when it is completed and ready for use.

i. Leases

Leases where the risks and benefits related with asset ownership are significantly retained by the lessor to be classified as operating lease. Operating lease payments are charged to the statement of income on a straight-line basis over the lease period.

Lease where the Company and its subsidiaries substantially owned substantially the risks and benefits of related asset to be classified as finance lease. Finance lease is capitalized at the commencement of the lease at fair value of leased asset or the present value of minimum lease payment, as if the present value is lower than its fair value.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

i. Sewa - Lanjutan

Setiap pembayaran sewa dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan kewajiban sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo pembiayaan. Jumlah kewajiban sewa, dikurangi beban keuangan disajikan sebagai hutang jangka panjang. Unsur bunga dalam beban keuangan dibebankan di laporan laba rugi setiap periode selama masa sewa sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo kewajiban. Aset tetap yang diperoleh melalui sewa pembiayaan disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara periode masa sewa dan umur manfaatnya.

j. Penurunan nilai aset non-keuangan

Manajemen menelaah ada atau tidaknya indikasi penurunan nilai aset non-keuangan pada akhir periode pelaporan dan kemungkinan penyesuaian ke nilai yang dapat diperoleh kembali apabila terdapat keadaan yang mengindikasikan terjadinya penurunan nilai aset non-keuangan.

Dalam menilai apakah terdapat indikasi bahwa aset mungkin mengalami penurunan nilai, Perseroan dan entitas anak dan entitas anak minimum mempertimbangkan, hal-hal berikut ini :

Informasi dari sumber eksternal :

- a) selama periode tersebut, nilai pasar aset telah turun secara signifikan lebih dari yang diekspektasikan sebagai akibat dari berjalannya waktu atau pemakaian normal.
- b) perubahan signifikan dalam hal teknologi, pasar, ekonomi atau lingkup hukum tempat Perseroan dan entitas anak dan entitas anak beroperasi atau di pasar tempat aset dikaryakan, yang berdampak merugikan terhadap Perseroan dan entitas anak dan entitas anak, telah terjadi selama periode tersebut, atau akan terjadi dalam waktu dekat.
- c) suku bunga pasar atau tingkat imbalan pasar dari investasi telah meningkat selama periode tersebut, dan kenaikan tersebut mungkin akan mempengaruhi tingkat diskonto yang digunakan dalam menghitung nilai pakai aset dan menurunkan jumlah terpulihkan aset secara material.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

i. Leases - Continued

In every lease payment is separated between the part of finance charge and part of liability payment in that so indicate constant periodical interest rate of the lease liability balance. Total lease liability amount deducted with finance charges is included in longterm liability. The interest element of the financance cost is charged to the statement of income during lease period. Fixed assets acquired under finance lease are depreciated during the shorter period between lease periode and their useful lives.

j. Impairment of non-financial assets

An assesment by management of non-financial asset value is made at end of reporting period to determine whether there is any indication of impairment of any asset and possible write-down to its recoverable amount whenever events or changes in circumstances indicate that the non-financial asset value is impaired.

In assessing whether there is any indication that an asset may be impaired, the Company and its subsidiaries and its Subsidiaries considered minimum, the following matters:

Information from external sources

- a) *during that period, the market value of assets has come down significantly over's expected as a result of the passage of time or normal use.*
- b) *significant changes in terms of technology, market, economic or legal sphere where the Company and its subsidiaries and its Subsidiaries operate or in markets where assets employed, which adversely affect the Company and its subsidiaries and its Subsidiaries, has occurred during the period, or will occur in the near future.*
- c) *market interest rate or rate of return of the investment market has increased during this period, and this increase may affect the discount rate used in calculating the value in use of assets and reduce asset recoverable amount materially.*

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

j. Penurunan nilai aset non-keuangan - Lanjutan

- d) jumlah tercatat aset neto entitas melebihi kapitalisasi pasarnya.

Informasi dari sumber internal :

- e) terdapat bukti mengenai keusangan atau kerusakan fisik aset.
- f) telah terjadi atau akan terjadi dalam waktu dekat perubahan signifikan yang berdampak merugikan sehubungan dengan seberapa jauh, atau cara, aset digunakan atau diekspektasikan akan digunakan. Perubahan ini termasuk dalam hal aset yang menjadi tidak digunakan, rencana untuk menghentikan atau restrukturisasi operasi yang didalamnya aset digunakan, rencana untuk melepas aset sebelum tanggal yang diekspektasikan sebelumnya, dan penilaian ulang umur manfaat aset dari tidak terbatas menjadi terbatas.
- g) terdapat bukti dari pelaporan internal yang mengindikasikan bahwa kinerja ekonomi aset lebih buruk, atau akan lebih buruk, dari yang diekspektasikan.
- h) untuk investasi pada entitas anak, yang disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian tersendiri berdasarkan metode biaya sesuai dengan PSAK 4, investor mengakui dividen dari investasi tersebut, dimana terdapat bukti bahwa :
- i. Jumlah tercatat investasi dalam laporan tersendiri melebihi jumlah tercatat aset neto investee, termasuk goodwill yang terkait; atau
- ii. Dividen melebihi total laba (rugi) komprehensif entitas anak, pada periode dividen diumumkan.

Kerugian akibat penurunan nilai diakui sebesar selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset tersebut. Nilai yang dapat diperoleh kembali adalah nilai yang lebih tinggi diantara harga jual bersih dan nilai pakai aset. Dalam rangka mengukur penurunan nilai, aset dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah (cash-generating units). Aset non-keuangan yang diturunkan nilainya direview untuk kemungkinan adanya pembalikan terhadap nilai penurunan setiap tanggal pelaporan. Penurunan (pemulihan) nilai aset dibebankan (dikreditkan) atas laba rugi periode berjalan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

j. Impairment of non-financial assets - Continued

- d) net carrying amount of assets exceeds its market capitalization entities.

Information from internal sources

- e) there is evidence of obsolescence or physical damage to assets.
- f) has occurred or will occur in the near future significant changes adversely in relation to how much, or how, assets used or will be used diekspektasikan. These changes include the asset in terms of being not used, plans to discontinue or restructure the operation in which an asset is used, a plan to remove the asset's expected before the date of the previous, and the reassessment of the useful lives of assets are not restricted to be finite.
- g) there is evidence from internal reporting that indicates that the economic performance of the asset worse, or gets worse, than is expected from.
- h) for investments in subsidiaries, which are presented in the separate consolidated financial statements based on the cost method in accordance with SFAS 4, investors recognize dividends from these investments, where there is evidence that:
- i. The carrying amount of investment in a separate report exceeds the carrying amount of the net assets of the investee, including related goodwill, or
- ii. Dividend exceeds the total net income (loss) Comprehensive subsidiaries, dividends declared in the period.

Impairment loss is recognized equal to the difference between the asset's carrying amount with the recoverable value of the asset. The recoverable value is the greater of the value of net selling price and value in use of assets. For purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which separately identifiable cash flows (cash-generating units). Non-financial assets impaired are reviewed for possible reversal of the decline in the value of each reporting date. Decline (recovery) value of assets charged (credited) on income for the period.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

k. Provisi

Provisi diakui apabila Perseroan dan entitas anak mempunyai kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu dan besar kemungkinan penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya dan kewajiban tersebut dapat diestimasi dengan andal.

l. Pinjaman

Pada saat pengakuan awal, pinjaman diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, pinjaman diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan akuisisi atau konstruksi aset kualifikasian ("*qualifying asset*") dikapitalisasi hingga aset tersebut selesai secara substansial.

Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang kecuali yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan setelah periode pelaporan.

m. Instrumen keuangan

Perseroan dan entitas anak mengklasifikasikan instrumen keuangan pada saat awal pengakuannya sebagai berikut:

a). Aset keuangan

Aset keuangan Perseroan dan entitas anak diklasifikasikan berdasarkan tujuan perolehannya dalam kategori sebagai berikut :

i. Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Aset keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat atau jika merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek yang terkini.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

k. Provision

Provisions are recognised when the Company and its subsidiaries has a present obligation (legal as well as constructive) as a result of past events and it is more likely than not that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate of the amount of the obligation can be made.

l. Borrowing

Borrowings are initially recognised at fair value, net of transaction costs incurred. Subsequently, borrowings are stated at amortised cost using the effective interest method.

Borrowings costs, which are directly attributable to the acquisition or construction of a qualifying asset, are capitalised until the asset is substantially completed.

Borrowings are classified under non-current liabilities unless their maturities are within 12 months after the reporting period.

m. Financial instruments

The Company and its subsidiaries classifies its financial instruments as follows:

a). *Financial assets*

The Company and its subsidiaries's financial assets to be classified regarding the following purpose of acquirement:

i. *Financial asset at fair value through statements of income*

Financial assets is classified as held for trading if it is acquired or incurred principally for the purpose of selling or repurchasing it in near term or if it is part of a portofolio of identified financial instruments that are managed together and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

m. Instrumen keuangan - Lanjutan

Instrumen keuangan yang dikelompokkan ke dalam kategori ini diakui pada nilai wajarnya pada saat pengakuan awal; biaya transaksi diakui secara langsung ke dalam laporan laba rugi. Keuntungan dan kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar dan penjualan instrumen keuangan diakui di dalam laporan laba rugi. Pendapatan bunga dari instrumen keuangan dalam kelompok diperdagangkan dicatat sebagai "Pendapatan bunga".

ii. Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap/telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Pada saat pengakuan awal, pinjaman yang diberikan dan piutang diakui pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi estimasi penurunan nilai.

iii. Aset keuangan dimiliki hingga jatuh tempo

Investasi dalam kelompok dimiliki hingga jatuh tempo adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan, serta manajemen mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut sampai dengan jatuh tempo, kecuali: (1) investasi yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi; (2) investasi yang ditetapkan oleh entitas dalam kelompok tersedia untuk dijual; dan (3) investasi yang memiliki definisi pinjaman yang diberikan dan piutang.

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan dimiliki hingga jatuh tempo diakui pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan suku bunga efektif.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

m. Financial instruments - Continued

Financial instruments included in this category are recognized initially at fair value; transaction costs are taken directly to the income statement. Gains or losses arising from changes in fair value and sale of these financial instruments are included directly in income statement. Interest income on financial instrument held for trading are included in "Interest Income"

ii. Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. In initial recognition, loans and receivables are recognized at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortized cost using effective interest rate method, less estimate of impairment value.

iii. Held to maturity financial assets

Held to maturity investments are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments and fixed maturities that the Management has the positive intention and ability to hold to maturity, other than: (1) those that the Company and its subsidiaries upon initial recognition designates as at fair value through profit or loss; (2) those that the Company and its subsidiaries designates as available for sale; and (3) those that meet the definition of loans and receivables.

These are initially recognized at fair value including transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

m. Instrumen keuangan - Lanjutan

iv. Aset keuangan tersedia untuk dijual

Pada saat pengakuan awalnya, aset keuangan tersedia untuk dijual diakui pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi. Selanjutnya, aset keuangan tersedia untuk dijual diukur pada nilai wajarnya sampai dengan dihentikan pengakuannya, dimana laba atau rugi atas perubahannya dicatat pada laporan perubahan ekuitas, kecuali untuk kerugian penurunan nilai dan laba rugi dari selisih kurs. Jika aset keuangan tersedia untuk dijual mengalami penurunan nilai, akumulasi laba dan rugi yang sebelumnya dicatat pada laporan perubahan ekuitas, diakui pada laporan laba rugi. Pendapatan bunga yang dihitung menggunakan metode suku bunga efektif serta keuntungan atau kerugian atas perubahan nilai tukar dari aset moneter yang diklasifikasikan sebagai kelompok tersedia untuk dijual diakui pada laporan laba rugi.

b). Liabilitas keuangan

Perseroan dan entitas anak mengklasifikasikan liabilitas keuangannya dalam kategori sebagai berikut:

i. Liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Kategori ini terdiri dari liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang pada saat pengakuan awal telah ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

ii. Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi diklasifikasikan dalam kategori ini dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Setelah pengakuan awal, Perseroan dan entitas anak mengukur seluruh liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

m. Financial instruments - Continued

iv. Available for sale financial assets

Available for sale financial assets are initially recognized at fair value, plus transaction costs, and subsequently measured at fair value with gains and losses being recognized in the statement of changes in equity, except for impairment losses and foreign exchange gains and losses, until the financial assets is derecognized. In an available for sale financial assets is determined to be impaired, the cumulative gain or loss previously recognized in statement of changes in equity is recognized in the income statement. Interest income is calculated using the effective interest rate method, and foreign currency gains or losses on monetary assets classified as available-for-sale are recognized in the income statement.

b). Financial liability

The Company and its subsidiaries classified its financial liability in the following category :

i. Financial liability at fair value through statements of income

This category comprises of financial liabilities classified as held for trading and financial liabilities designates as at fair value through profit or loss upon initial recognition.

ii. Financial liabilities measured at amortized cost

Financial liabilities that are not classified as at fair value through profit and loss fall into this category and are measured at amortized cost. After initial recognition, the Company and its subsidiaries measures all financial liabilities at amortized cost using effective interest rate method.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

m. Instrumen keuangan - Lanjutan

c). Saling hapus antar aset keuangan dan liabilitas keuangan

Aset dan liabilitas keuangan Perseroan dan entitas anak dan entitas anak saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika dan hanya jika,

- i. saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan
- ii. berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

d). Penentuan nilai wajar

Nilai wajar untuk instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif ditentukan berdasarkan kuotasi nilai pasar pada tanggal neraca. Kuotasi nilai pasar yang digunakan Perseroan dan entitas anak untuk aset keuangan adalah harga penawaran, sedangkan untuk liabilitas keuangan menggunakan harga jual. Nilai wajar untuk instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian tertentu.

e). Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap tanggal akhir periode pelaporan, manajemen Perseroan dan entitas anak menelaah apakah terdapat bukti objektif suatu aset keuangan atau kelompok aset keuangan telah mengalami penurunan nilai.

i. Aset keuangan yang dicatat pada biaya diamortisasi

Manajemen pertama-tama menentukan apakah terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang jumlahnya tidak signifikan secara individual. Jika manajemen menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, baik aset keuangan tersebut signifikan atau tidak signifikan, maka aset tersebut dimasukkan ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

m. Financial instruments - Continued

c). *Netting of financial assets and financial liabilities*

The Company and its subsidiaries and its subsidiaries only offset financial assets and liabilities and present the net amount in the statement of financial position where they:

- i. currently have a legal enforceable right to set off the recognized amount; and*
- ii. intend either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.*

d). *Determination of fair value*

The fair value of financial instruments traded in active markets is determined based on quoted market prices at balance sheet date. The quoted market price for financial assets is the bid price and the quoted market for financial liabilities is the offering price. The fair value of financial instruments not for traded purposes in active markets is determined using valuation techniques.

e). *Impairment of financial assets*

The Company and its subsidiaries's management assesses at the end of each statement of financial position date whether there is any objective evidence that a financial asset or group of financial assets is impaired.

i. Financial assets carried at amortized cost

The management first assesses whether objective evidence of impairment exist individually for financial assets that are individually significant, or collectively for financial assets that are not individually significant. If the management 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 that group of financial assets is collectively assessed for impairment.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

m. Instrumen keuangan - Lanjutan

Jika terdapat bukti obyektif bahwa penurunan nilai telah terjadi atas aset yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, maka jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa depan (tidak termasuk kerugian kredit di masa depan yang belum terjadi) yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset tersebut (yang merupakan suku bunga efektif yang dihitung pada saat pengakuan awal). Jika aset keuangan memiliki tingkat bunga variabel, tingkat diskonto untuk mengukur kerugian penurunan nilai adalah tingkat bunga efektif yang berlaku.

Nilai tercatat aset tersebut langsung dikurangi dengan penurunan nilai yang terjadi atau menggunakan akun penyisihan dan jumlah kerugian yang terjadi diakui di laporan laba rugi.

ii. Aset keuangan tersedia untuk dijual

Jika aset keuangan tersedia untuk dijual mengalami penurunan nilai, jumlah dari selisih antara biaya (dikurangi pembayaran pokok dan amortisasi) dan nilai wajar saat ini, dikurangi kerugian penurunan nilai sebelumnya diakui dalam laporan laba rugi, ditransfer dari defisiensi modal ke laporan laba rugi. Pemulihan sehubungan dengan instrumen ekuitas diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual tidak dihapus melalui laporan laba rugi.

Jika, pada periode berikutnya, nilai wajar instrumen utang meningkat dan peningkatan nilai wajar tersebut karena suatu peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai tersebut diakui, maka penurunan nilai yang sebelumnya diakui harus dipulihkan melalui laporan laba rugi.

f). Penghentian pengakuan aset dan liabilitas keuangan

i. Aset keuangan

Aset keuangan (atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya jika:

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

m. Financial instruments - Continued

If there is objective evidence that an impairment loss on assets carried at amortized cost 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 credit losses that have not been incurred) discounted at the financial asset's original effective interest rate (i.e, the effective interest rate computed at initial recognition). If the financial asset has a variable interest rate, the discount rate for measuring impairment loss in the current interest rate.

The carrying amount of the asset shall be reduced either directly or through the use of an allowance account. The amount of loss is charged to the statement of income.

ii. Available for sale (AFS) financial asset

If an AFS financial asset is impaired, an amount comprising the difference between its cost (net of any principal payment and amortization) and its current fair value, less any impairment loss previously recognized in the statement of income, is transferred from capital deficiency to the statement of income. Reversals in respect of equity instruments classified as AFS are not reversed through statement of income

if, in subsequent period, the fair value of a debt instrument increased and the increase can be objectively related to an event occurring after the impairment loss was recognized in the statement of income, the impairment loss is reversed through the statement of income.

f). Derecognition of financial assets and liabilities

i. Financial asset

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

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

m. Instrumen keuangan - Lanjutan

- Hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir;
- Perseroan dan entitas anak tetap memiliki hak untuk menerima arus kas dari aset keuangan tersebut, namun juga menanggung liabilitas kontraktual untuk membayar kepada pihak ketiga atas arus kas yang diterima tersebut secara penuh tanpa adanya penundaan yang signifikan berdasarkan suatu kesepakatan; atau
- Perseroan dan entitas anak telah mentransfer haknya untuk menerima arus kas dari aset keuangan dan (i) telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, atau (ii) secara substansial tidak mentransfer atau tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Ketika Perseroan dan entitas anak telah mentransfer hak untuk menerima arus kas dari suatu aset keuangan atau telah menjadi pihak dalam suatu kesepakatan, dan secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan dan masih memiliki pengendalian atas aset tersebut, maka aset keuangan diakui sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Keterlibatan berkelanjutan dalam bentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur berdasarkan jumlah terendah antara nilai aset yang ditransfer dengan nilai maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali oleh Perseroan dan entitas anak.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- *Continued*

m. Financial instruments - Continued

- *the right to receive cash flows from the asset have expired;*
- *the Company and its subsidiaries retains the right to receive cash flows from the asset, but has assumed an obligation to pay them in full without material delay to a third party under a pass-through arrangement; or*
- *the Company and its subsidiaries has transferred its right to receive cash flows from the asset and either (1) has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (2) has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transfereed of the financial assets.*

When the Company and its subsidiaries has transferred its right to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, and has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset nor transferred control of the asset, the asset is recognized to the extent of the Company and its subsidiaries's 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 Company and its subsidiaries could be required to repay.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

m. Instrumen keuangan - Lanjutan

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika liabilitas keuangan tersebut berakhir, dibatalkan atau telah kadaluarsa. Jika liabilitas keuangan tertentu digantikan dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama namun dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau terdapat modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang ada saat ini, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dianggap sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan awal. Pengakuan timbulnya liabilitas keuangan baru serta selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan awal dengan yang baru diakui dalam laporan laba rugi.

n. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing

Pembukuan Perseroan dan entitas anak diselenggarakan dalam mata uang Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional bagi Perseroan dan entitas anak dan Entitas Anak. Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dengan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Aset dan liabilitas moneter dalam mata uang selain Rupiah dijabarkan dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal laporan posisi keuangan. Keuntungan atau kerugian selisih kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi tahun berjalan.

Kurs yang digunakan untuk menjabarkan saldo aset dan liabilitas dalam mata uang asing sebagai berikut:

| | 2013 | 2012 | |
|--------|--------|-------|--------|
| US\$.1 | 12.189 | 9.670 | US\$.1 |

o. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor:

- a). Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
- i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

m. Financial instruments - Continued

ii. Financial liabilities

A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged, cancelled or has expired. Where 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 a derecognition of the original liability. The recognition of a new liability and the difference in the respective carrying amounts is recognized in the statement of income.

n. Transaction and balance in foreign currency

The Company and its subsidiaries records are prepared in rupiah currency. All transactions during the year in foreign currency are translated in to rupiah using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Monetary assets and liabilities in currency other than rupiah are translated using the exchange rates prevailing at the dates of end of reporting period. Gain or loss on exchange rate arising is credited or charged to statement of income for the year.

The exchange rate used to translate monetary assets and liabilities balances in foreign currency at the date of end of reporting period is as follows :

o. Related party transactions

The related party is individual or entity related with reporting entity:

- a). Individual or closest member of family which has relation with reporting entity if such individual:
- i. has control or joint control over the reporting entity;

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

o. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi - Lanjutan

- ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- b). Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
- i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan pasca kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a)(i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Semua transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

p. Pengakuan pendapatan dan beban

Pendapatan diukur pada nilai wajar imbalan yang diterima atau yang dapat diterima. Pendapatan bersih adalah pendapatan dari penjualan barang dan jasa yang diberikan dalam kegiatan usaha normal setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan, pajak barang mewah dan pajak pertambahan nilai.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

o. Related party transactions - Continued

- ii. has significant influence over the reporting entity; or
 - iii. is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- b). An entity is related to a reporting entity if any of the following conditions applies:
- i. The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
 - iii. Both entities are joint ventures of the same third party.
 - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
 - v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity.
 - vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).
 - vii. A person identified in (a)(i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or of a parent of the entity).

All significant transactions and balances with the related parties has been reported in the financial statement.

p. Revenues and expenses recognition

Revenue is measured at fair value of the consideration received or receivable. Net revenue represents revenue earned from the sale and services provided in the normal course of business, including financial services, net of discounts, returns, sales incentives, luxury sales tax and value added tax.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

p. Pengakuan pendapatan dan beban - Lanjutan

Perseroan dan entitas anak mengakui pendapatan apabila pendapatan dapat diukur dengan andal dan besar kemungkinan bahwa manfaat ekonomi masa depan akan diperoleh.

Pendapatan dari penjualan real estate diakui, sebagai berikut :

- a). Pendapatan penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya, diakui dengan metode akrual (full accrual method) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi :
- i. Proses penjualan telah selesai
 - ii. Harga jual akan tertagih
 - iii. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli
 - iv. Penjual telah mengalihkan resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan, dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut

Apabila kriteria tersebut diatas tidak dapat dipenuhi, maka pengakuan penjualan ditangguhkan dan diakui dengan metode deposit sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi.

- b). Pendapatan penjualan bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat belanja dan bangunan sejenis lainnya, diakui dengan metode persentase penyelesaian apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi :
- i. Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi.
 - ii. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.
 - iii. Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Apabila satu atau lebih kriteria tersebut diatas tidak dapat dipenuhi, maka jumlah uang yang telah diterima dari pembeli diakui sebagai uang muka (deposit) sampai seluruh kriteria tersebut dipenuhi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

p. Revenues and expenses recognition - Continued

The Company and its subsidiaries recognises revenue if the revenue can be reliably measured and probable that future economic benefits will be obtained.

Revenue from sales of real estate is recognized, as follows :

- a). *Revenue from sales of buling and others similar buildings include the land where the buildings are build, is recognized by full accrual method if all the following conditions are fulfilled :*
- i. The selling process has been made*
 - ii. Cost of sale is collectible*
 - iii. The claims are free from subordination in the future to others loan which received by the buyers*
 - iv. The seller has transferred to the buyers all the risks and the benefits of the property ownership in every sales transaction, and the seller does not have any obligation or involve significantly in the property*

If the above conditions cannot be fulfilled, revenue recognition is deferred and recorded by deposit method until the condition of full accrual method are fulfilled.

- b). *Revenue from sales of condominiums, apartemens, office buildings, shopping center and others similar buillings, os recognized by percentege-of-completion method, if all the following condiions are fulfilled :*
- i. The construction process has passed the beginning phase, at least the building foundation have finished and conditions to begin the construction have completed.*
 - ii. The amount received from the buyers at least has reached 20% of the agreed cost of sale and it cannot be returned to the buyers.*
 - iii. The amount of revenue from sales and cost of sale can be estimated feasibly.*

If the above conditions cannot be fulfilled, the ampunt received from the buyers are treated as down payment (deposit method) until the above conditions are fulfilled.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

p. Pengakuan pendapatan dan beban - Lanjutan

- c). Pendapatan penjualan kapling tanah tanpa bangunan, diakui dengan metode akrual penuh pada saat pengikatan jual beli, apabila seluruh kriteria berikut ini dipenuhi :
- i. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.
 - ii. Harga jual akan tertagih.
 - iii. Tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang.
 - iv. Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kapling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kapling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan perundang-undangan.
 - v. Hanya kapling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kapling tanah tersebut.

Apabila seluruh kriteria tersebut di atas tidak terpenuhi, maka penjualan kapling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode deposit sampai seluruh kriteria tersebut terpenuhi.

Pendapatan sewa diakui pada saat imbalan yang diperoleh atas penggunaan aset atau sumber ekonomis Perseroan dan entitas anak oleh pihak lain sejalan dengan berlakunya waktu atau pada saat periode digunakannya aset yang bersangkutan.

Uang muka sewa yang diterima dan belum jatuh tempo diakui sebagai pendapatan diterima dimuka.

Beban pokok penjualan kapling tanah ditentukan berdasarkan biaya perolehan ditambah pengeluaran lain untuk pengembangan tanah.

Beban pokok penjualan apartemen ditentukan berdasarkan metode persentase penyelesaian.

Beban diakui sesuai dengan masa manfaat periode-periode yang bersangkutan (metode akrual).

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

p. Revenues and expenses recognition - Continued

- c). Revenue from sale of land without building, is recognized by full accrual method when the contract of trade was made, if all the following conditions are fulfilled :
- i. The amount received from the buyers at least has reached 20% of the agreed cost of sale and it cannot be returned to the buyers.
 - ii. Cost of sale is collectible.
 - iii. The claims are free from subordination in the future to others loan which received by the buyers.
 - iv. The land development has finished and the seller doesnot have any significant obligation to the sold land, such as the land improvement, the construction of the promised facilities or others obligation, according to the contract of trade between the seller and the buyers.
 - v. Only land to be sold, without the seller involvement in developing the building above.

If the above conditions can not be fulfilled, sale of land without building is recognized by deposit method until the above conditions are fulfilled.

Revenue from rent is recognized when the compensation received from using the property or the Company and its subsidiaries's economic resources by other parties in compliance with the time pass by or recognized over the eriod from using the property.

Advance payments of rent that received and have not become due yet are classified as unearned income.

Cost of goods sold of land is determined based on the historical cost and other expenditures for the land development.

Cost of goods sold of apartement is determined based on the percentage-of-completion method.

Expenses are recognized over the useful periods (accrual method).

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

p. Pengakuan pendapatan dan beban - Lanjutan

Beban listrik, air dan telepon dibebankan ke penyewa berdasarkan penggunaan sebenarnya dari masing-masing penyewa.

q. Perpajakan

Beban pajak suatu periode terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laporan laba rugi, kecuali untuk pajak penghasilan yang berasal dari transaksi atau kejadian yang langsung diakui ke ekuitas. Dalam hal ini, pajak penghasilan diakui dalam ekuitas.

Pajak penghasilan kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau yang telah substantif berlaku pada tanggal akhir periode pelaporan.

Pajak penghasilan tangguhan diakui dengan menggunakan metode balance sheet liability, untuk semua perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak atas aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya.

Pajak penghasilan tangguhan ditentukan dengan menggunakan tarif pajak yang telah diberlakukan atau secara substansi telah diberlakukan pada tanggal akhir periode pelaporan dan diharapkan berlaku pada saat aset pajak tangguhan direalisasi atau liabilitas pajak tangguhan diselesaikan.

Aset pajak tangguhan diakui apabila besar kemungkinan jumlah penghasilan kena pajak di masa mendatang akan memadai untuk dikompensasi dengan perbedaan temporer yang dapat dikurangkan.

Koreksi terhadap kewajiban perpajakan diakui saat surat ketetapan pajak diterima, atau jika mengajukan keberatan / banding, pada saat keputusan atas keberatan / banding tersebut telah ditetapkan.

r. Imbalan kerja

a) Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang kepada karyawan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

p. Revenues and expenses recognition - Continued

Electricity, water and telephone expenses are charged to tenant based on the actual use from each tenant.

q. Taxation

The tax expense for the period comprises current and deferred tax. Tax is recognised in the statements of income, except to the extent that it relates to items recognised directly in equity. In this case, the tax is recognised in equity.

Current income tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantially enacted at the balance sheet date.

Deferred income tax is provided using the balance sheet liability method, for all temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying values.

Deferred income tax is determined using tax rates that have been enacted or substantially enacted as at the date of end of reporting period and are expected to apply when the related deferred tax asset is realised or the deferred tax liability is settled.

Deferred tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the deductible temporary differences can be utilised.

Amendments to taxation obligations are recorded when an assessment is received, or if objected to / appealed against, when the results of the objection / appeal against are determined.

r. Post-employment benefits

a) Short-term post employment benefit

Short-term post-employment benefit is recognized at the due time to the employees.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

r. Imbalan kerja - Lanjutan

b) Imbalan pasca kerja

Kewajiban imbalan pasca kerja merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti pada tanggal neraca dikurangi dengan penyesuaian atas kerugian aktuarial dan biaya jasa lalu yang tidak diakui. Kewajiban imbalan pasti dihitung oleh Departemen Sumberdaya Manusia Perseroan dan entitas anak dengan menggunakan projected unit credit. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskonto estimasi arus kas masa depan dengan menggunakan tingkat bunga yang berlaku.

Perseroan dan entitas anak diharuskan menyediakan pensiun minimum yang diatur dalam UU No.13 Tahun 2003 sebagai kewajiban imbalan pasti. Jika imbalan pensiun berdasarkan UU No.13 Tahun 2003 lebih besar, maka selisih tersebut diakui sebagai bagian dari kewajiban imbalan pensiun.

Penyisihan biaya jasa masa lalu ditangguhkan dan diamortisasi selama masa sisa masa kerja rata-rata yang diharapkan dari karyawan yang memenuhi syarat tersebut. Selain itu penyisihan untuk biaya jasa kini dibebankan langsung pada operasi periode berjalan. Keuntungan atau kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian dan perubahan asumsi aktuarial diakui sebagai pendapatan atau beban apabila akumulasi keuntungan atau kerugian aktuarial bersih yang belum diakui pada akhir periode pelaporan sebelumnya melebihi 10% dari nilai kini imbalan pasti pada tanggal tersebut.

Keuntungan atau kerugian aktuarial yang melebihi batas 10% tersebut diakui atas dasar metode garis lurus selama masa rata-rata sisa masa kerja karyawan yang diharapkan.

s. Pelaporan segmen

Efektif tanggal 1 Januari 2011 PSAK No.5 "Segmen Operasi" mengharuskan segmen usaha diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perseroan dan entitas anak dan entitas anak yang secara reguler direview oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumberdaya dan menilai kinerja segmen usaha.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

r. Post-employment benefits - Continued

b) Post-employment benefit

Liability of post-employment benefit is the present value of its benefit at the balance sheet date deducted with adjustment of unrecognized actuarial loss and previous cost of services. Liability of such benefit has been computed by the Company and its subsidiaries's HR Department using projected unit credit method. Present value of such benefit liability is recognized by discounting estimated future cash flows with effective interest rate.

The Company and its subsidiaries shall have to provide minimum pension as regulated in Law No.13 fo 2003 as a firm benefit liability. If pension benefit based on such law indicates more value, then the excess value recognized as part of pension benefit liability.

Provision of previous cost of service is deferred and amortized during the remaining average expected working service from qualifying employees. The provision of current service cost is charged directly to current operations. Actuarial gain or loss arising from the adjustment and the changes of actuarial assumption is recognized as revenue or expenses as if net accumulated actuarial gain or loss has not been previously recognized of more than 10% from present value of certain benefit at those dates.

Actuarial gain or loss of more than 10% of the present value of certain benefits above is recognized based on straight-line method during the remaining average expected working period.

s. Information on segment

Effective January 1, 2011, PSAK 5 (Revised 2009) requires operating segments to be identified on the basis of internal reports about components of the Company and its subsidiaries and its subsidiaries that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to allocate resources to the segments and to assess their performances.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

s. Pelaporan segmen - Lanjutan

Segmen usaha adalah suatu komponen dari entitas :

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

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumberdaya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk atau jasa yang menyerupai segmen usaha yang dilaporkan di periode sebelumnya.

Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam menyusun informasi segmen sama dengan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

t. Laba per saham

Labanya bersih per saham dasar dihitung dengan membagi total laba tahun berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada periode pelaporan.

Labanya bersih per saham dilusi dihitung dengan membagi total laba tahun berjalan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada periode pelaporan, yang disesuaikan untuk mengasumsikan konversi efek berpotensi saham biasa yang sifatnya dilutif.

u. Dividen

Pembagian dividen kepada para pemegang saham Perseroan dan entitas anak diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian pada periode ketika dividen tersebut disetujui oleh para pemegang saham Perseroan dan entitas anak.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- Continued

s. Information on segment - Continued

An operating segment is a component of an entity:

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

Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of their performance is more specifically focused on the category of each product, which is similar to the business segment information reported in the prior periods.

The accounting policies used in preparing segment information are the same as those used in preparing the consolidated financial statements.

t. Earnings per share

Basic earnings per share is computed by dividing net income by the weighted average number of shares outstanding during the year.

Diluted earnings (loss) per share is computed by dividing net income by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all potentially dilutive ordinary shares.

u. Dividend

Dividend distribution to the Company and its subsidiaries's shareholders is recognized as a liability in the consolidated financial statements in the period in which the dividends are approved by the shareholders of the Company and its subsidiaries.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Lanjutan

v. Penggunaan estimasi

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan standar akuntansi keuangan mengharuskan manajemen membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan liabilitas yang dilaporkan serta pengungkapan aset dan liabilitas kontinjensi pada tanggal laporan keuangan konsolidasian serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Realisasi dapat berbeda dari jumlah yang diestimasi.

3. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN

Perseroan dan entitas anak telah menyajikan kembali laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2012 dan 1 Januari 2012/31 Desember 2011 serta laporan laba rugi komprehensif konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2012. Penyajian kembali laporan keuangan konsolidasian tersebut dilakukan untuk mencerminkan dampak penyesuaian dan reklasifikasi beberapa saldo akun agar sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (sekarang "Otoritas Jasa keuangan/OJK") nomor VIII.G.7 tentang Pedoman Penyajian Laporan Keuangan.

Laporan posisi keuangan

| | Dec 31, 2012 | | Jan 1, 2012/Dec 31, 2011 | | |
|--------------------------------|---|--|---|--|---|
| | Sebelum penyajian kembali/ <i>Before restatements</i> | Setelah penyajian kembali/ <i>After restatements</i> | Sebelum penyajian kembali/ <i>Before restatements</i> | Setelah penyajian kembali/ <i>After restatements</i> | |
| Persediaan | 22.558.902.926 | 11.302.157.677 | 22.760.123.593 | 11.213.176.332 | <i>Inventories</i> |
| Uang muka pembelian tanah | 14.864.787.015 | 17.188.077.533 | 14.864.787.015 | 18.973.810.202 | <i>Advance for purchases of land</i> |
| Aset pajak tangguhan | 2.010.420.305 | 636.300.108 | 1.730.742.710 | 563.188.144 | <i>Deferred tax assets</i> |
| Aset tidak lancar lainnya | 2.123.650.800 | 11.057.105.531 | 859.088.131 | 8.297.012.205 | <i>Other non current assets</i> |
| Utang pajak | 464.715.068 | 1.093.290.794 | - | - | <i>Tax payable</i> |
| Liabilitas imbalan pasca kerja | 2.545.200.340 | 2.545.200.430 | 1.980.485.340 | 2.252.752.575 | <i>Post employment benefit obligation</i> |
| Saldo laba | 27.248.444.237 | 24.245.353.387 | 23.085.737.280 | 16.480.107.393 | <i>Retained earnings</i> |

Statements of financial position

Laporan laba rugi komprehensif

| | 2012 | | |
|---------------------------------|---|---|--|
| | Sebelum penyajian kembali/ <i>Before restatements</i> | Setelah penyajian kembali/ <i>Before restatements</i> | |
| Beban imbalan pasca kerja | 645.715.000 | 292.447.855 | <i>Post-employment benefits expenses</i> |
| Beban pokok pendapatan | 15.706.051.801 | 14.988.968.688 | <i>Cost of revenues</i> |
| Beban umum dan administrasi | 3.392.187.280 | 3.769.035.873 | <i>General and administrative</i> |
| Pendapatan (beban) diluar usaha | 1.783.452.069 | 5.765.231.954 | <i>Non operating income</i> |
| Manfaat pajak tangguhan | 163.678.750 | 94.839.395 | <i>Deferred tax benefit</i> |
| Beban pajak | - | 628.575.726 | <i>Tax expense</i> |

Statements of comprehensive income

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

4. KAS DAN SETARA KAS

| | 2013 | 2012 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Kas | | |
| Kas kecil | 27.801.680 | 8.260.930 |
| Bank | | |
| Rekening giro | | |
| Rupiah : | | |
| PT Bank Central Asia Tbk | 1.113.045.113 | 3.669.805.415 |
| PT Bank Rakyat Indonesia Tbk | 3.528.500.133 | 2.498.178.873 |
| PT Bank Mandiri Tbk | 4.398.148.828 | 2.769.909.375 |
| Dollar Amerika Serikat : | | |
| PT Bank Rakyat Indonesia Tbk | 519.466.157 | 389.974.184 |
| Deposito berjangka | | |
| Rupiah : | | |
| PT Bank Rakyat Indonesia Tbk | 38.000.000.000 | 36.000.000.000 |
| Jumlah | 47.586.961.911 | 45.336.128.777 |

Kisaran suku bunga deposito 8% dan 7% masing-masing untuk tahun 2013 dan 2012. Jangka waktu penempatan deposito satu bulan.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

| |
|------------------------------|
| Cash |
| Petty cash |
| Banks |
| Current accounts |
| In Rupiah : |
| PT Bank Central Asia Tbk |
| PT Bank Rakyat Indonesia Tbk |
| PT Bank Mandiri Tbk |
| In US Dollar : |
| PT Bank Rakyat Indonesia Tbk |
| Time deposit |
| In Rupiah : |
| PT Bank Rakyat Indonesia Tbk |
| Total |

Deposit interest rate approximately 8% and 7% for the year ended December 31, 2013 dan 2012. Time of priod of deposit is one month.

5. PIUTANG USAHA

| | 2013 | 2012 |
|---------------------------------|-----------------|---------------|
| Pihak ketiga : | | |
| Jasa pemeliharaan | 1.310.241.008 | 205.431.759 |
| Listrik, air dan telepon | 591.886.571 | 218.640.135 |
| Asuransi | 10.564.070 | 8.027.938 |
| Pajak bumi dan bangunan | 3.886.891 | 113.571.183 |
| Penjualan apartemen | - | 365.717.479 |
| Sewa ruangan | - | 163.921.212 |
| Penjualan ruko | - | 275.000.000 |
| Artesis apartemen | - | 1.982.830 |
| | 1.916.578.540 | 1.352.292.536 |
| Penyisihan piutang tak tertagih | (1.131.846.149) | - |
| Jumlah | 784.732.391 | 1.352.292.536 |

Piutang usaha berdasarkan umur piutang usaha :

| | 2013 | 2012 |
|--------------------|---------------|------|
| 1 - 30 hari | 784.732.391 | - |
| 31 - 60 hari | - | - |
| 61 - 90 hari | - | - |
| Lebih dari 90 hari | 1.131.846.149 | - |
| Jumlah | 1.916.578.540 | - |

Berdasarkan penelaahan terhadap kolektibilitas saldo piutang usaha pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa jumlah penyisihan piutang ragu cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul dari kegagalan menagih piutang.

5. TRADE RECEIVABLES

| |
|----------------------------------|
| Third parties : |
| Maintenance |
| Electricity, water and telephone |
| Insurance |
| Property tax |
| Sales of apartement |
| Rent of rooms |
| Sales of store |
| Apartement artesion |
| Allowance for doubtful accounts |
| Total |

Aging schedule of trade receivables :

Based on a review on the collectibility of trade receivables at the end of the year, management believes that the allowance fo doubtful accounts was sufficient to cover any possible losses on uncolletible accounts.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

6. PIUTANG LAIN-LAIN

| | 2013 | 2012 | |
|---------------------------------|--------------|-------------|--|
| Piutang bunga | 67.779.530 | - | <i>Interest receivable</i> |
| Karyawan | 45.000.000 | 52.950.000 | <i>Employee</i> |
| Giro mundur | - | 105.601.740 | <i>Bank overdraft</i> |
| Lain-lain | 218.231.303 | 276.070.916 | <i>Others</i> |
| | 331.010.833 | 434.622.656 | |
| Penyisihan piutang tak tertagih | (77.240.702) | - | <i>Allowance for doubtful accounts</i> |
| Jumlah | 253.770.131 | 434.622.656 | <i>Total</i> |

Berdasarkan penelaahan terhadap kolektibilitas saldo piutang lain-lain pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa jumlah penyisihan piutang ragu cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul dari kegagalan menagih piutang.

Based on a review on the collectibility of other receivables at the end of the year, management believes that the allowance fo doubtful accounts was sufficient to cover any possible losses on uncollectible accounts.

7. PERSEDIAAN

| | 2013 | 2012 | |
|---------------|----------------|----------------|----------------------|
| Tanah | - | 1.170.465.645 | <i>Land</i> |
| Apartemen | 7.547.574.550 | 7.621.341.550 | <i>Apartment</i> |
| Gedung parkir | 2.510.350.482 | 2.510.350.482 | <i>Park Building</i> |
| Jumlah | 10.057.925.032 | 11.302.157.677 | <i>Total</i> |

Bangunan apartemen terdiri dari apartemen blok I dan apartemen blok II serta gedung parkir berlokasi di Jalan Danau Sunter Utara.

Apartment buildings are apartement blok I and apartement blok II and park buildings are located on Danau Sunter Utara streets.

Bangunan apartemen dijamin dengan asuransi dari kerugian atau kerusakan fisik yang tidak terduga dengan nilai jaminan sebesar Rp 30.000.000.000 untuk tahun 2013. Manajemen berpendapat bahwa asuransi tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang terjadi.

Apartment buildings secured by insurance for losses or the unexpected physical damage to the insurance value of Rp 30.000.000.000 for the year 2013. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover any possible losses.

Berdasarkan penelaahan pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai persediaan.

Based on the review at the end of priod, management believes that there was no indification of decrease in the value of inventories.

8. PENDAPATAN YANG MASIH AKAN DITERIMA

Akun ini terutama terdiri dari jasa pemeliharaan, sewa, listrik, air dan telepon masing-masing sebesar Rp 0 dan Rp 1.073.297.669 tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

8. ACCRUED INCOME

This account mainly consists of income from maintenance, rent, electricity, water and telephone amounted to Rp 0 and Rp 1.073.297.669 as of December 31, 2013 and 2012, respectively.

9. TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

| | 2013 | 2012 | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|--|
| Piutang kepada pihak berelasi | | | <i>Due from related parties</i> |
| PT Perkasa Makmur Amara | 3.700.000.000 | 3.500.000.000 | <i>PT Perkasa Makmur Amara</i> |
| Jumlah | 3.700.000.000 | 3.500.000.000 | <i>Total</i> |
| Persentase dari jumlah aset | 3,48% | 3,46% | <i>Percentage of total assets</i> |

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

9. TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI - Lanjutan

9. RELATED PARTY TRANSACTIONS - Continued

| Pihak berelasi/ <i>Related parties</i> | Sifat hubungan/ <i>Nature of relationship</i> | Transaksi/ <i>Transactions</i> |
|---|--|--|
| PT Perkasa Makmur Amara | Pemegang saham minoritas/ <i>Minority Shareholder's</i> | Pinjaman/ <i>Borrowing</i> |
| Piutang kepada pemegang saham "PT Perkasa Makmur Amara" dikenakan bunga 10% per tahun. | | <i>Due from shareholder "PT Perkasa Makmur Amara" with interest rate 10% per annum.</i> |
| Personel manajemen kunci Perusahaan adalah Dewan Komisaris dan Direksi (lihat catatan 1). | | <i>Key management personnel of the Company are the Board of Commissioners and Directors (see note 1).</i> |
| Jumlah remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2013 dan 2012 masing-masing sejumlah Rp 1.370.000.000 dan Rp 1.260.000.000. | | <i>Total remuneration for the Board of Commissioners and Director for the years ended December 31, 2013 and 2012 amounted to 1.370.000.000 and Rp 1.260.000.000, respectively.</i> |

10. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH

10. ADVANCE FOR PURCHASE OF LAND

Uang muka pembelian tanah sebesar Rp 23.662.346.733 dan Rp 17.188.077.533 pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 yang berlokasi di jalan Inspeksi Cakung Drain, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara seluas 176.080 m2.

Advance for purchase of land amounted to Rp 23.662.346.733 and Rp 17.188.077.533 as at December 31, 2013 and 2012 located on Inspeksi Cakung Drain street, Cilincing, North Jakarta of 176.080 msq.

11. ASET TETAP

11. FIXED ASSETS

| | | 2013 | | | | |
|-----------------------------|---|---------------------------------|-----------------------------------|---|---------------------------------|--|
| | Saldo awal/ <i>Beginning balance</i> | Penambahan/ <i>Additions</i> | Pengurangan/ <i>Deductions</i> | Saldo akhir/ <i>Ending balance</i> | | |
| Biaya perolehan | | | | | Acquisition cost | |
| Hak atas tanah | 3.700.153.795 | - | - | 3.700.153.795 | <i>Landrights</i> | |
| Bangunan | 23.606.278.030 | 4.090.769.265 | - | 27.697.047.295 | <i>Buildings</i> | |
| Kendaraan | 2.124.032.293 | 597.775.000 | - | 2.721.807.293 | <i>Vehicles</i> | |
| Peralatan kantor | 2.315.305.858 | 55.780.000 | - | 2.371.085.858 | <i>Office equipment</i> | |
| Aset dalam penyelesaian | 7.343.176.730 | - | 7.343.176.730 | - | <i>Assets in progress</i> | |
| | <u>39.088.946.706</u> | <u>4.744.324.265</u> | <u>7.343.176.730</u> | <u>36.490.094.241</u> | | |
| Akumulasi penyusutan | | | | | Accumulated depreciation | |
| Bangunan | 20.634.561.897 | 66.763.328 | - | 20.701.325.225 | <i>Buildings</i> | |
| Kendaraan | 1.939.694.698 | 71.022.964 | - | 2.010.717.662 | <i>Vehicles</i> | |
| Peralatan kantor | 2.287.237.175 | 137.877.059 | - | 2.425.114.234 | <i>Office equipment</i> | |
| | <u>24.861.493.770</u> | <u>275.663.351</u> | <u>-</u> | <u>25.137.157.121</u> | | |
| Nilai buku | <u>14.227.452.936</u> | | | <u>11.352.937.120</u> | <i>Book value</i> | |
| | | 2012 | | | | |
| | Saldo awal/ <i>Beginning balance</i> | Penambahan/ <i>Additions</i> | Pengurangan/ <i>Deductions</i> | Saldo akhir/ <i>Ending balance</i> | | |
| Biaya perolehan | | | | | Acquisition cost | |
| Hak atas tanah | 3.700.153.795 | - | - | 3.700.153.795 | <i>Landrights</i> | |
| Bangunan | 23.590.278.030 | 16.000.000 | - | 23.606.278.030 | <i>Buildings</i> | |
| Kendaraan | 2.124.032.293 | - | - | 2.124.032.293 | <i>Vehicles</i> | |
| Peralatan kantor | 2.311.355.858 | 3.950.000 | - | 2.315.305.858 | <i>Office equipment</i> | |
| Aset dalam penyelesaian | 7.265.176.730 | 78.000.000 | - | 7.343.176.730 | <i>Assets in progress</i> | |
| | <u>38.990.996.706</u> | <u>97.950.000</u> | <u>-</u> | <u>39.088.946.706</u> | | |

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

11. ASET TETAP - Lanjutan

11. FIXED ASSETS - Continued

| | 2012 | | | Saldo akhir/ Ending balance | |
|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| | Saldo awal/ Beginning balance | Penambahan/ Additions | Pengurangan/ Deductions | | |
| Akumulasi penyusutan | | | | | Accumulated depreciation |
| Bangunan | 20.571.696.308 | 62.865.589 | - | 20.634.561.897 | Buildings |
| Kendaraan | 1.758.905.144 | 180.789.554 | - | 1.939.694.698 | Vehicles |
| Peralatan kantor | 2.282.931.737 | 4.305.438 | - | 2.287.237.175 | Office equipment |
| | <u>24.613.533.189</u> | <u>247.960.581</u> | <u>-</u> | <u>24.861.493.770</u> | |
| Nilai buku | <u>14.377.463.517</u> | | | <u>14.227.452.936</u> | Book value |

Bangunan dijamin dengan asuransi kerugian atau kerusakan fisik yang tidak terduga dengan nilai jaminan Rp 60.999.300.000 dan USD 5.500.000 untuk tahun 2013 dan Rp 180.000.000.000 dan USD 11.000.000 untuk tahun 2012. Manajemen berpendapat bahwa asuransi tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang terjadi dari resiko tersebut. Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai aset yang perlu dinyatakan dalam laporan keuangan konsolidasi.

Buildings are secured by insurance or the unexpected physical damage to the insurance value of Rp 60.999.300.000 and USD 5.500.000 for the year 2013 and value of Rp 180.000.000.000 and USD 11.000.000 for the year 2012. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks. Management also believes that there is indication for impairment of assets that need to be stated in the consolidated financial statements.

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai tercatat aset tetap per 31 Desember 2013 dan 2012 tidak melebihi taksiran jumlah yang dapat diperoleh kembali dari masing-masing aset tetap.

Management believes that the carrying value of fixed assets as at December 31, 2013 and 2012 did not exceed the estimated recoverable amount of each asset.

Pada tahun 2013 aset dalam penyelesaian sebesar Rp 78.000.000 dihapusbukukan sebagai beban tahun berjalan dan Rp 7.265.176.730 di reklasifikasi ke akun uang muka pembelian tanah.

In 2013, construction in progress amounted to Rp 78 million is written off as an expense in the current year and Rp 7,265,176,730 is reclassified into advance for purchase of land.

Penyusutan dialokasikan ke :

Depreciation is charged to :

| | 2013 | 2012 | |
|---|--------------------|--------------------|--|
| Beban pokok pendapatan (Lihat catatan 26) | 66.763.328 | 62.865.589 | Cost of revenues (See note 26) |
| Beban umum dan administrasi (Lihat catatan 28) | 208.900.023 | 185.094.992 | General and administrative expenses (See note 28) |
| Jumlah | <u>275.663.351</u> | <u>247.960.581</u> | Total |

12. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

12. OTHER NON CURRENT ASSETS

| | 2013 | 2012 | |
|--|------------------------|-----------------------|---|
| Tanah | 8.933.454.731 | 8.933.454.731 | Land |
| Lain-lain | - | 2.123.650.800 | Others |
| | 8.933.454.731 | 11.057.105.531 | |
| Penghapusbukuan tanah dalam sengketa (catatan 29) | <u>(8.933.454.731)</u> | <u>-</u> | Write-off on land under law suit (note 29) |
| Jumlah | <u>-</u> | <u>11.057.105.531</u> | Total |

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

12. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA - Lanjutan

Saldo tanah, sejumlah Rp 8.933.454.731 merupakan tanah berlokasi di Jalan Danau Sunter Utara, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara.

PT Yakin Gloria (sebagai penggugat) sedang menghadapi sengketa dengan pihak ketiga (sebagai tergugat) tentang status tanah tersebut di atas. Pihak ketiga tersebut terdiri dari beberapa pihak, yaitu, PT Tiwa Muda Contractor, PT Dinamika Sejahtera Niaga, Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara, dan Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta I.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 307/Pdt.G/2008/PN.JKT.UT tanggal 16 Juli 2009, antara lain menyatakan :

- a). Mengabulkan gugatan penggugat (PT Yakin Gloria).
- b). Menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum.
- c). Menyatakan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9903/Sunter Agung, tanggal 23 Oktober 2002 cacat hukum.
- d). Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa seluas 2,19 Ha berasal dari tanah negara bekas Eigendom No. 5599-scb adalah sah milik penggugat.
- e). Menyatakan batal demi hukum jual beli risalah lelang No. 041/2006, tertanggal 19 Juni 2006 antara tergugat I dengan tergugat II.
- f). Menghukum tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada penggugat atas sebagian tanah obyek sengketa seluas 12.850 m² sebesar Rp 17 Milyar.

Selanjutnya dalam putusan banding, Pengadilan Tinggi Jakarta mengeluarkan keputusan No. 33/PDT/2010/PT.DKI tanggal 22 Oktober 2010, yang berisi antara lain :

- a). Menerima permohonan banding PT Yakin Gloria.
- b). Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 307/Pdt.G/2008/PN.JKT.UT tanggal 16 Juli 2009.

Atas putusan banding tersebut, PT Yakin Gloria mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung RI. Mahkamah Agung RI telah memberikan putusan dengan surat No. 2370/PDT/2011 tanggal 30 Mei 2012 (dengan surat pemberitahuan putusan tanggal 27 Juni 2013), yang menyatakan bahwa permohonan kasasi PT Yakin Gloria ditolak.

12. OTHERS NON CURRENT ASSETS - Continued

The balance of land amounted to Rp 8,933,454,731 is the land located on North Sunter Lake Road, District of Tanjung Priok, North Jakarta.

PT Yakin Gloria (as plaintiff) is facing a dispute with a third parties (the defendant) on the status of the land. The third parties consist of several parties, namely, PT Tiwa Young Contractor, PT Dinamika Sejahtera Niaga, the Head Office of National Land Agency, the Head Office of the National Land Agency Jakarta, the Head Office of Land Agency North Jakarta, and the Head Office of Receivables and State Auction Affairs Jakarta I.

Based on Decission of the North Jakarta District Court Number: 307/Pdt.G/2008/PN.JKT.UT dated July 16, 2009, which among other things stated :

- a). *Granted the plaintiff (PT Yakin Gloria).*
- b). *Stated that the Defendants have done againts the law.*
- c). *Stated that land right certificate No. 9903/Sunter Agung, dated October 23, 2002 is implied legal defect.*
- d). *Stated that the disputed land area of 2,19 Ha derived from the state land Ex Eigendom No. 5599-scb is the legitimate property of the plaintiff.*
- e). *Declared null and void the minutes of auction sale and purchase No. 041/2006 dated June 19, 2006 between the defendant I with the defendant II.*
- f). *Punish the defendant I to pay compensation to the plaintiff for part of the desputed land area of 12.850 m² amounted to Rp 17 Billion.*

Furthermore, the decision of the appeal, the Jakarta High Court issued a decision No. 33/PDT/2010/PT.DKI dated October 22, 2010, which contains among other things:

- a). *Received an appeal from PT Yakin Gloria.*
- b). *Cancel the decision of The North Jakarta District Court, Number : 307/Pdt.G/2008/PN.JKT.UT dated July 16, 2009.*

In connection with the appeal verdict, PT Yakin Gloria appealed to the Supreme Court. The Supreme Court has given the verdict with letter No.. 2370/PDT/2011 dated May 30, 2012 (the decision notification letter dated June 27, 2013), which stated that the appeal of PT Yakin Gloria is rejected.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

12. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA - Lanjutan

Atas putusan Mahkamah Agung RI tersebut, PT Yakin Gloria mengajukan peninjauan kembali sesuai surat tertanggal 6 Desember 2013. Sampai saat ini, belum ada keputusan dari Mahkamah Agung RI.

Dengan ditolaknya permohonan kasasi, Perseroan telah menghapusbukukan nilai tanah dalam sengketa tersebut seluas 2,19 H atau sejumlah Rp 8.933.454.731 (Lihat catatan 29).

12. OTHERS NON CURRENT ASSETS - Continued

As the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia, PT Yakin Gloria submit judicial review in it letter dated December 6, 2013. Till now, there is no decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia.

In connection with the rejection of the appeal, the Company has written off the value of disputed land of 2.19 H or amounted to Rp 8.933.454.731 (See note 29).

13. UTANG USAHA

| | 2013 | 2012 | |
|------------------|------|-------------|---------------------------|
| Utang kontraktor | - | 192.667.198 | <i>Due to contractors</i> |
| Jumlah | - | 192.667.198 | <i>Total</i> |

13. TRADE PAYABLES

14. PERPAJAKAN

a. Utang pajak

| | 2013 | 2012 | |
|-------------------------|---------------|---------------|----------------------------|
| Perseroan | | | <i>The Company</i> |
| PPH pasal 21 | 35.902.465 | 31.423.671 | <i>Income tax, art. 21</i> |
| PPH pasal 23 | 65.708.951 | 3.641.469 | <i>Income tax, art. 23</i> |
| PPH pasal 29 | 682.929.890 | 628.575.726 | <i>Income tax, art. 29</i> |
| PPH final | 211.207.615 | 115.715.497 | <i>Final tax</i> |
| Pajak pertambahan nilai | 359.737.560 | 160.913.208 | <i>VAT</i> |
| Entitas anak | | | <i>Subsidiary</i> |
| PPH pasal 21 | 3.496.712 | 2.752.905 | <i>Income tax, art. 21</i> |
| Pajak pertambahan nilai | - | 150.268.318 | <i>VAT</i> |
| Jumlah | 1.358.983.193 | 1.093.290.794 | <i>Total</i> |

14. TAXATION

a. Taxes payable

| | | | |
|--------------|---------------|---------------|----------------------|
| Konsolidasi | | | <i>Consolidation</i> |
| Perseroan | 1.355.486.481 | 940.269.571 | <i>The Company</i> |
| Entitas anak | 3.496.712 | 153.021.223 | <i>Subsidiary</i> |
| Jumlah | 1.358.983.193 | 1.093.290.794 | <i>Total</i> |

b. Manfaat (beban) pajak penghasilan

| | 2013 | 2012 | |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| Perseroan | | | <i>The Company</i> |
| Pajak kini | | | <i>Current tax</i> |
| PPH final | (1.357.066.846) | (1.582.805.829) | <i>Final income tax</i> |
| PPH non final | (58.124.504) | (628.575.726) | <i>Non final income tax</i> |
| Pajak tangguhan | 94.839.395 | 73.111.964 | <i>Deferred income tax</i> |
| Entitas anak | | | <i>Subsidiary</i> |
| Pajak final | (1.333.107.500) | (122.989.500) | <i>Final income tax</i> |
| Jumlah | (2.653.459.455) | (2.261.259.091) | <i>Total</i> |

b. Income tax benefit (expenses)

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

14. PERPAJAKAN - Lanjutan

14. TAXATION - Continued

| | 2013 | 2012 | |
|--------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Konsolidasi | | | <i>Consolidation</i> |
| Perseroan | (1.320.351.955) | (2.138.269.591) | <i>The Company</i> |
| Entitas anak | (1.333.107.500) | (122.989.500) | <i>Subsidiary</i> |
| Jumlah | (2.653.459.455) | (2.261.259.091) | <i>Total</i> |

Sesuai dengan Undang-Undang Perpajakan Indonesia, pajak penghasilan badan dihitung secara tahunan untuk Perseroan dan masing-masing entitas anak sebagai entitas hukum yang terpisah, dan oleh karenanya, laporan keuangan konsolidasian tidak dapat digunakan untuk menghitung pajak penghasilan badan.

In accordance with the taxation laws of Indonesia, the corporate income tax is calculated on an annual basis for each of the Company and its subsidiaries as a separate legal entity, and therefore, the consolidated financial statements can not be used to calculate the corporate income tax.

Pada tanggal 4 Nopember 2008, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintahan No. 71 tahun 2008 mengenai Pajak Penghasilan dari Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Peraturan ini menyatakan bahwa atas penghasilan kepemilikan tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak bersifat final. Peraturan ini berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2009.

On November 4, 2008, the Government issued Regulation No. 71 year 2008 concerning income Tax over Transfer of Ownership of Land and/or Building. This regulation stated that revenue from transfer of ownership of land and/or building is subject to final income tax. This regulation is effective starting on January 1, 2009.

Pada tahun 2013, Perseroan menerima surat dari Kantor Pelayanan Pajak Perusahaan Masuk Bursa untuk pemeriksaan pajak tahun buku 2011 dan 2012. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan, pemeriksaan masih dalam proses.

On 2013, the Company received the letter from the Special Tax Office Companies Listed in the Stock exchange for tax exemption for the year 2011 and 2012. Untill the issurance of this report, exemption is still process.

Pajak tangguhan

Deferred income tax

| | Aset (liabilitas) pajak tangguhan/ <i>Deferred tax</i> assets (liabilities) 2012 | Manfaat (beban) pajak tangguhan/ <i>Deferred tax</i> benefit (expenses) | Aset (liabilitas) pajak tangguhan/ <i>Deferred tax</i> assets (liabilities) 2013 | |
|------------------------|--|--|--|-------------------------------------|
| Tarif 25% | | | | <i>Tax rate 25%</i> |
| Perseroan | | | | <i>The Company</i> |
| Imbalan pasca kerja | 636.300.108 | 94.839.395 | 731.139.503 | <i>Post-employment benefits</i> |
| Entitas anak | | | | <i>Subsidiary</i> |
| Imbalan pasca kerja | - | - | - | <i>Post-employment benefits</i> |
| | 636.300.108 | 94.839.395 | 731.139.503 | |

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

14. PERPAJAKAN - Lanjutan

14. TAXATION - Continued

| <u>Tarif 25%</u> | <u>Aset (liabilitas) pajak tangguhan/ Deferred tax assets (liabilities) 2011</u> | <u>Manfaat (beban) pajak tangguhan/ Deferred tax benefit (expenses) 2012</u> | <u>Aset (liabilitas) pajak tangguhan/ Deferred tax assets (liabilities) 2012</u> | <u>Tax rate 25%</u> |
|------------------------|--|--|--|-------------------------------------|
| Perseroan | | | | <i>The Company</i> |
| Imbalan pasca kerja | - | - | - | <i>Post-employment benefits</i> |
| Saldo tahun 2012 | 563.188.144 | 73.111.964 | 636.300.108 | <i>Balance 2012</i> |
| Entitas anak | | | | <i>Subsidiary</i> |
| Imbalan pasca kerja | - | - | - | <i>Post-employment benefits</i> |
| Jumlah | <u>563.188.144</u> | <u>73.111.964</u> | <u>636.300.108</u> | |

15. UTANG LAIN-LAIN

15. OTHERS PAYABLE

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> | |
|------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Dividen | 62.661.226 | - | <i>Dividen</i> |
| Utang iuran PPMP | 15.213.556 | - | <i>PPMP dues</i> |
| Uang jaminan | 25.000.000 | 25.000.000 | <i>Money guarantee</i> |
| Lain-lain | 691.213.836 | 3.222.466.684 | <i>Others</i> |
| Jumlah | <u>794.088.618</u> | <u>3.247.466.684</u> | <i>Total</i> |

16. UANG MUKA PELANGGAN

Akun ini merupakan uang muka penjualan properti masing-masing sebesar Rp 15.000.000 dan Rp 101.715.000 tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

16. ADVANCE CUSTOMER

This account represents advances of sales of property amounted to Rp 15.000.000 and Rp 101.715.000 as at December 31, 2013 and 2012, respectively.

17. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

17. ACCRUED EXPENSES

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Listrik | 325.000.000 | - | <i>Electricity</i> |
| Bunga pinjaman | 178.331.250 | - | <i>Interest expenses</i> |
| Air | 30.000.000 | - | <i>Water</i> |
| Telepon | 21.500.000 | - | <i>Telephone</i> |
| Proyek apartemen dan parkir | - | 237.257.759 | <i>Apartment and parking project</i> |
| Lain-lain | 14.451.530 | - | <i>Others</i> |
| Jumlah | <u>569.282.780</u> | <u>237.257.759</u> | <i>Total</i> |

18. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Akun ini merupakan pendapatan diterima dimuka sewa gedung dan pengelolaan serta sewa apartemen.

18. UNEARNED INCOME

This account represents unearned income on buildings rent and property management and apartment rent.

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> | |
|---------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Apartemen | 4.292.627.850 | 7.477.193.530 | <i>Apartment</i> |
| Gedung/kantor | 890.711.034 | - | <i>Building/office</i> |
| Jumlah | <u>5.183.338.884</u> | <u>7.477.193.530</u> | |

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

19. UANG JAMINAN PELANGGAN

| | 2013 | 2012 |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| Maintenance | 3.946.294.552 | 5.039.260.944 |
| Telepon | 107.209.420 | 269.794.765 |
| Listrik dan air | 7.650.000 | 9.650.000 |
| Sewa ruangan | 452.137.448 | 347.199.848 |
| Pembangunan rumah | 38.000.000 | 38.000.000 |
| Sewa beli apartemen | 146.388.412 | 146.388.412 |
| Lain-lain | 14.858.500 | 14.858.500 |
| Jumlah | <u>4.712.538.332</u> | <u>5.865.152.469</u> |

19. TENANTS DEPOSITS

*Maintenance
Telephone
Electricity and water
Rooms rental
Houses
Apartment rental
Others
Total*

20. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Sesuai dengan undang-undang No.13 Tahun 2003 tentang ketenagakerjaan, Perseroan wajib memberikan imbalan purna karya kepada karyawan pada saat pemutusan hubungan kerja atau pada saat karyawan menyelesaikan masa kerjanya. Imbalan purna karya ini diberikan berdasarkan masa kerja dan kompensasi karyawan pada saat pemutusan hubungan kerja atau selesainya masa kerja. Dengan demikian Perseroan merupakan liabilitas imbalan pasca kerja yang diwajibkan Undang-undang No.13/2003.

20. POST-EMPLOYMENT BENEFIT OBLIGATION

In accordance with the law No.13 of 2003 on employment, the Company shall provide post employment benefits to employees upon termination of employment or when the employees retire. Post employment benefits are provided based on years of service and employees compensation at termination employment or retirement. The Company recognizes post employment benefits obligation that are required by Law No.13/2003.

Ikhtisar liabilitas imbalan pasca kerja yang diakui di laporan posisi keuangan :

Summary of post employment benefits obligation recognized in the statement of financial position:

| | 2013 | 2012 | |
|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Saldo awal | 2.545.200.430 | 2.252.752.575 | <i>Beginning balance</i> |
| Pembayaran manfaat | - | | <i>Benefit payment</i> |
| Beban tahun berjalan | 379.357.578 | 292.447.855 | <i>Amount charged to current year</i> |
| Saldo akhir | <u>2.924.558.008</u> | <u>2.545.200.430</u> | <i>Ending balance</i> |

Ikhtisar imbalan pasca kerja yang dibebankan pada laporan laba rugi :

Summary of post employment benefits expense recognized in the statement of income :

| | 2013 | 2012 | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--|
| Beban jasa kini | 165.483.499 | 134.755.175 | <i>Current service costs</i> |
| Beban bunga | 178.164.031 | 157.692.680 | <i>Interest expense</i> |
| Keuntungan atau kerugian aktuarial | 35.710.048 | - | <i>Actuarial gain or losses</i> |
| Amortisasi beban jasa lalu | - | - | <i>Amortization of prior service costs</i> |
| | <u>379.357.578</u> | <u>292.447.855</u> | |

Liabilitas imbalan pasca kerja ditentukan dengan metode Projected Credit Unit dengan asumsi sebagai berikut :

Post employment benefit obligation is determined by the Projected Unit Credit method with the following assumptions:

| | 2013 | 2012 | |
|----------------------------|-----------------|--------------|------------------------------------|
| Tingkat diskonto per tahun | 8,50% per tahun | 7% per tahun | <i>Discount rate per year</i> |
| Kenaikan gaji per tahun | 7% per tahun | 7% per tahun | <i>Increase of salary per year</i> |
| Usia pensiun | 55 tahun | 55 tahun | <i>Retirement age</i> |

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

21. MODAL SAHAM

Sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 17 Juni 2011 (Akta notaris Eko Putranto SH, No. 07), ditetapkan berlakunya pemecahan saham dengan komposisi 1 : 4, sehingga nilai saham menjadi Rp 250 setiap saham. Rincian kepemilikan saham pada 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut :

| Pemegang saham/ <i>Shareholders</i> | Jumlah saham/ <i>Number of share</i> | Persentase kepemilikan/ <i>Percentage of ownership</i> | Jumlah/ <i>Total</i> |
|--|---|---|-------------------------|
| PT Yakin Wiskon | 80.396.044 | 34,53% | 20.099.011.000 |
| Bara PTE Ltd | 48.131.932 | 20,67% | 12.032.983.000 |
| PT Suryasakti Budimarkarti | 15.271.872 | 6,56% | 3.817.968.000 |
| PT Perkasa Makmur Amara | 44.674.876 | 19,19% | 11.168.719.000 |
| Masyarakat/ <i>Community</i> | 44.373.276 | 19,06% | 11.093.319.000 |
| Jumlah | <u>232.848.000</u> | <u>100,00%</u> | <u>58.212.000.000</u> |

21. SHARE CAPITAL

In accordance with Extraordinary General Meeting of Shareholders' dated June 17, 2011 (Notarial Deed of Eko Putranto SH, No. 07), decided the stock split with composition rate 1 : 4 and par value of share become Rp 250 per share. The details of share ownership as of 2013 and 2012 is as follows :

22. TAMBAHAN MODAL DISETOR

22. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

| | 2013 | |
|---|----------------------|--|
| Agio saham dari penawaran umum tahun 1991- sebanyak 1.500.000 saham | 6.000.000.000 | <i>Premium from public offering in year 1991 of 1.500.000 shares</i> |
| Pembagian saham bonus tahun 1993 sebanyak- 5.400.000 saham | (12.369.600.000) | <i>Distributed its 5.400.000 bonus shares in year 1993</i> |
| Agio saham dari penawaran umum terbatas- dengan HMETD tahun 1993 sebanyak 7.560.000 saham | 34.020.000.000 | <i>Premium from limited public offering in year 1993 of 7.560.000 shares</i> |
| Pembagian saham bonus tahun 1994 sebanyak- 31.752.000 saham | (24.782.400.000) | <i>Distributed its 31.752.000 bonus shares in year 1994</i> |
| Dikurangi biaya emisi saham | - | <i>Less stock issuance cost</i> |
| Jumlah | <u>2.868.000.000</u> | <i>Total</i> |

23. DIVIDEN

Sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 12 Juni 2012, yang sudah diaktakan No.16 tanggal 28 Juni dari Notaris Eko Putranto SH, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai tahun buku 2012 sebesar Rp 698.544.000.

23. DIVIDEN

In accordance with General Meeting of Shareholders' dated June 12, 2012 as stated by Notarial Deed of Eko Putranto SH, No. 07, the shareholders agree to contribution of cash dividen for the accounting year 2012 amounted to Rp 698.544.000.

24 KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Rincian hak minoritas atas aset bersih dan laba entitas anak (PT Yakin Gloria).

24. NON-CONTROLLING INTEREST

Details of non-controlling interest in net assets and net income of its subsidiary (PT Yakin Gloria).

| | 2013 | 2012 | |
|--|-------------------|-------------------|--|
| Kepentingan non pengendali atas aset bersih entitas anak | 22.138.172 | 21.805.317 | <i>Non controlling interests in net assets of subsidiaries</i> |
| Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali | (2.721.501) | 332.855 | <i>Net income for the years atributable to Non controlling interests</i> |
| Jumlah | <u>19.416.671</u> | <u>22.138.172</u> | <i>Total</i> |

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

| 25. PENDAPATAN | 25. REVENUES | | |
|--|-----------------------------|-----------------------|---|
| | 2013 | 2012 | |
| Penjualan tanah dan apartemen | 18.903.468.161 | 1.502.683.182 | <i>Sale of land and apartment</i> |
| Sewa dan pengelolaan gedung | 17.800.400.575 | 12.854.218.757 | <i>Property rent and management</i> |
| Sewa apartemen | 1.791.407.707 | 7.796.712.196 | <i>Rent of apartment</i> |
| Parkir | 601.111.176 | 928.550.480 | <i>Parking</i> |
| Jumlah | <u>39.096.387.619</u> | <u>23.082.164.615</u> | <i>Total</i> |
| | | | |
| 26. BEBAN POKOK PENDAPATAN | 26. COST OF REVENUES | | |
| | 2013 | 2012 | |
| Beban pokok penjualan tanah dan bangunan | 9.057.427.082 | 1.155.910.140 | <i>Land and apartments</i> |
| | <u>9.057.427.082</u> | <u>1.155.910.140</u> | |
| Beban langsung | | | <i>Direct expenses</i> |
| Gaji dan tunjangan | 6.045.391.116 | 4.539.933.635 | <i>Salary and welfare</i> |
| Listrik, air dan telepon | 7.404.614.826 | 6.472.447.386 | <i>Electricity, water and telephonenumber</i> |
| Perlengkapan, kebersihan dan security | 1.031.904.144 | 17.578.900 | <i>Supplies, cleaning and security</i> |
| Keamanan | 999.687.684 | 1.101.969.295 | <i>Security</i> |
| Perbaikan dan pemeliharaan | 814.940.356 | 926.441.870 | <i>Maintenance and repairs</i> |
| PBB dan pajak pembangunan I | 594.304.810 | 473.821.650 | <i>Property tax</i> |
| Asuransi | 346.544.283 | 159.349.498 | <i>Insurance</i> |
| Pajak parkir | 114.719.000 | - | <i>Parking tax</i> |
| Oli, solar genset | 86.221.000 | - | <i>Oil and genset fuel</i> |
| Penyusutan | 66.763.328 | 62.865.589 | <i>Depreciation</i> |
| Iuran dan retribusi | 23.567.715 | 38.279.925 | <i>Fees and retribution</i> |
| Suku cadang | 3.687.000 | - | <i>Spareparts</i> |
| Seragam | - | 40.370.800 | <i>Uniform</i> |
| | <u>17.532.345.262</u> | <u>13.833.058.548</u> | |
| Jumlah | <u>26.589.772.344</u> | <u>14.988.968.688</u> | <i>Total</i> |
| | | | |
| 27. BEBAN PENJUALAN | 27. SELLING EXPENSES | | |
| | 2013 | 2012 | |
| Iklan dan promosi | 26.813.500 | 39.696.368 | <i>Advertisement and promotion</i> |
| Pajak dan perijinan | 22.165.949 | 12.952.700 | <i>Tax and licenses</i> |
| Benda pos dan materai | 3.732.204 | 9.905.000 | <i>Post and stamp</i> |
| Jumlah | <u>52.711.653</u> | <u>62.554.068</u> | <i>Total</i> |

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

| | 2013 | 2012 | |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|---|
| Gaji dan tunjangan | 1.541.935.158 | 1.347.409.592 | <i>Salary and welfare</i> |
| Penyisihan piutang tak tertagih | 1.209.086.851 | - | <i>Uncollectible receivables</i> |
| Perbaikan dan pemeliharaan | 656.966.725 | 36.422.627 | <i>Maintenance and repairs</i> |
| Beban pajak penghasilan | 511.259.849 | - | <i>Income tax expenses</i> |
| Imbalan pasca kerja | 379.357.578 | 292.447.855 | <i>Post-employment benefits</i> |
| Asuransi, jamsostek dan kesehatan | 368.679.741 | 392.560.344 | <i>Social welfare and healthy</i> |
| Jasa profesional | 372.830.000 | 796.071.105 | <i>Professional fee</i> |
| Transportasi | 228.262.107 | 193.252.764 | <i>Transportation</i> |
| Penyusutan | 208.900.023 | 185.094.992 | <i>Depreciation</i> |
| Keperluan kantor | 137.498.921 | 119.167.999 | <i>Office expenses</i> |
| Biaya administrasi saham | 58.000.000 | 60.500.000 | <i>Share administration expenses</i> |
| Pajak bumi dan bangunan | 54.856.646 | - | <i>Property taxes</i> |
| Biaya proyek | 43.400.000 | 34.580.500 | <i>Project expenses</i> |
| Sumbangan dan representasi | 25.377.923 | 29.246.000 | <i>Donation and representation</i> |
| Keperluan dapur | 14.749.009 | 16.272.905 | <i>Pantries expenses</i> |
| Photocopy | 11.180.755 | - | <i>Photocopy</i> |
| Keamanan dan kebersihan | 9.329.500 | - | <i>Security and cleaning</i> |
| Seragam | 8.816.770 | - | <i>Uniform</i> |
| Cetakan | 8.922.304 | - | <i>Printing</i> |
| Listrik, air dan telepon | 7.247.900 | 7.272.470 | <i>Electricity, water and telephone</i> |
| Internet | 3.675.000 | - | <i>Internet</i> |
| Majalah dan koran | 3.660.000 | 3.115.000 | <i>Magazine and paper</i> |
| Iuran dan retribusi | 3.000.000 | 3.612.000 | <i>Fees and retribution</i> |
| Alat tulis kantor | 2.802.768 | - | <i>Stationaries</i> |
| Dekorasi | 2.011.000 | 15.745.400 | <i>Decoration</i> |
| Pajak dan perijinan | - | 203.003.395 | <i>Tax and licenses</i> |
| Pendidikan dan seminar | - | 10.850.000 | <i>Education and seminars</i> |
| Lain-lain | 51.367.014 | 22.410.925 | <i>Others</i> |
| Jumlah | <u>5.923.173.542</u> | <u>3.769.035.873</u> | <i>Total</i> |

29. PENDAPATAN (BEBAN) DILUAR USAHA

29. NONOPERATING INCOME (EXPENSES)

| | 2013 | 2012 | |
|--|------------------------|----------------------|---|
| Pendapatan jasa giro dan bunga deposito | 1.796.932.669 | 1.599.029.323 | <i>Interest income</i> |
| Pendapatan bunga piutang pihak berelasi | 476.276.208 | 350.958.902 | <i>Interest income from related parties</i> |
| Pendapatan lain-lain | 843.553.379 | 3.824.831.510 | <i>Other income</i> |
| Selisih kurs | 129.491.972 | - | <i>Gain or loss on exchange rate</i> |
| Beban bunga | (178.331.250) | - | <i>Interest expenses</i> |
| Beban administrasi bank | (9.488.131) | (9.467.324) | <i>Bank charges</i> |
| Penghapusbukukan aset dalam penyelesaian | (78.000.000) | - | <i>Write off on asset on progress</i> |
| Penghapusbukukan tanah dalam sengketa (catatan 12) | (8.933.454.731) | - | <i>Write-off on land under law suit (note 12)</i> |
| Beban lain-lain | (1.175.294) | (120.457) | <i>Other expenses</i> |
| Jumlah | <u>(5.954.195.178)</u> | <u>5.765.231.954</u> | <i>Total</i> |

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

30. LABA PER SAHAM DASAR

| | 2013 | 2012 |
|---|-----------------|---------------|
| Labanya (rugi) bersih yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk | (2.074.203.052) | 7.765.245.994 |
| Jumlah saham beredar | 232.848.000 | 232.848.000 |
| | <u>(9)</u> | <u>33</u> |

30. EARNINGS PER BASIC SHARES

Net profit (loss) attributable to the owner of parent entity
Outstanding shares

31. TRANSAKSI YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS

| | 2013 | 2012 |
|---|-----------------|---------------|
| Reklasifikasi aset tetap ke uang muka tanah | 7.265.176.730 | 2.323.290.518 |
| Penghapusbukuan aset dalam penyelesaian | (78.000.000) | - |
| Penghapusbukuan tanah dalam sengketa | (8.933.454.731) | - |

31. TRANSACTIONS WHICH HAVE NO EFFECT TO CASH FLOWS

Reclassification of fixed asset to advance for purchase of land
Write off on asset on progress
Write-off on land under law suit

32. INFORMASI SEGMENT

Untuk tujuan pelaporan, manajemen Perseroan dan Entitas Anak mengklasifikasikan kegiatan usahanya sebagai bentuk primer pelaporan segmen, terdiri dari usaha sewa dan pengelolaan gedung dan real estat. Sedangkan untuk pelaporan segmen sekunder, Perseroan maupun Entitas Anak tidak mengklasifikasikan kegiatan usahanya berdasarkan wilayah geografis, karena di antara wilayah-wilayah ekonomi di mana kegiatan usaha Perseroan dan Entitas Anak dilaksanakan tidak mempunyai risiko dan imbalan yang berbeda secara signifikan. Pelaporan segmen usaha Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 sebagai berikut :

32. SEGMENT INFORMATION

For reporting purposes, the management of the Company and Subsidiary classify its business activities as primary form of segment reporting, as follows : Income from property and real estate. Whereas for secondary form of segment reporting, both the Company and Subsidiary did not classify its business activities based on geographical region, because among economical regions to where the Company and Subsidiary's business activities were conducted has no significant differences in risk and benefit. Reporting of the Company and Subsidiary's dated December 31, 2012, December 31, 2011 and Januari 01, 2011/ December 31, 2010 business segment is as follows :

| | 2013 | | | |
|---------------------------|--|---|-------------------------|-------------------------------------|
| | Sewa dan pengelolaan gedung/ <i>Property management</i> | Pendapatan properti/ <i>Revenue from property/</i> | Jumlah/ <i>Total</i> | |
| Aset segmen | | | | Assets by segment |
| Piutang usaha | 423.287.568 | 361.444.823 | 784.732.391 | <i>Trade receivables</i> |
| Persediaan | - | 10.057.925.032 | 10.057.925.032 | <i>Inventories</i> |
| Uang muka pembelian tanah | - | 23.662.346.733 | 23.662.346.733 | <i>Advance for purchase of land</i> |
| Aset tetap | 11.352.937.120 | - | 11.352.937.120 | <i>Fixed assets</i> |
| Aset tidak lancar lainnya | - | - | - | <i>Others non current assets</i> |
| | <u>11.776.224.688</u> | <u>34.081.716.588</u> | <u>45.857.941.276</u> | |
| Aset tidak dialokasikan | | | <u>52.271.871.545</u> | <i>Not allocated asset</i> |
| Jumlah aset | | | <u>98.129.812.821</u> | <i>Total assets</i> |

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

32. INFORMASI SEGMENT - Lanjutan

32. SEGMENT INFORMATION - Continued

| | 2013 | | | |
|---------------------------------|--|--|-------------------------|---------------------------------------|
| | Sewa dan pengelolaan gedung/ <i>Property management</i> | Pendapatan properti/ <i>Revenue from property/</i> | Jumlah/ <i>Total</i> | |
| Liabilitas segmen | | | | Liabilities by segment |
| Uang muka pelanggan | - | 15.000.000 | 15.000.000 | <i>Advance customers</i> |
| Pendapatan diterima dimuka | 890.711.034 | 4.292.627.850 | 5.183.338.884 | <i>Unearned income</i> |
| Uang jaminan pelanggan | 4.712.538.332 | - | 4.712.538.332 | <i>Customers Deposits</i> |
| | <u>5.603.249.366</u> | <u>4.307.627.850</u> | <u>9.910.877.216</u> | |
| Liabilitas tidak dialokasikan | | | 5.632.604.638 | <i>Not allocated liabilities</i> |
| Jumlah liabilitas | | | <u>15.543.481.854</u> | <i>Total liabilities</i> |
| Hasil usaha segmen | | | | Earning by segment |
| Pendapatan usaha | 17.800.400.575 | 21.295.987.044 | 39.096.387.619 | <i>Revenues</i> |
| Beban pokok pendapatan | 8.064.878.821 | 18.524.893.523 | 26.589.772.344 | <i>Cost of revenues</i> |
| | <u>9.735.521.754</u> | <u>2.771.093.521</u> | 12.506.615.275 | <i>Gross profit</i> |
| Laba usaha | | | 5.975.885.195 | <i>Operating expenses</i> |
| Laba usaha | | | 6.530.730.080 | <i>Operating income</i> |
| Pendapatan (beban) diluar usaha | | | <u>(5.954.195.178)</u> | <i>Nonoperating income (expenses)</i> |
| Laba sebelum pajak | | | 576.534.902 | <i>Income before tax</i> |
| Pajak penghasilan | | | <u>(2.653.459.455)</u> | <i>Income tax</i> |
| Laba bersih | | | (2.076.924.553) | <i>Net income</i> |
| Pendapatan komprehensif lain | | | - | <i>Other comprehensive income</i> |
| Laba komprehensif | | | <u>(2.076.924.553)</u> | <i>Comprehensive income</i> |
| | | | | |
| | 2012 | | | |
| | Sewa dan pengelolaan gedung/ <i>Property management</i> | Pendapatan properti/ <i>Revenue from property/</i> | Jumlah/ <i>Total</i> | |
| Aset segmen | | | | Assets by segment |
| Piutang usaha | 729.439.985 | 622.852.551 | 1.352.292.536 | <i>Trade receivables</i> |
| Persediaan | - | 11.302.157.677 | 11.302.157.677 | <i>Inventories</i> |
| Uang muka pembelian tanah | - | 17.188.077.533 | 17.188.077.533 | <i>Advance for purchase of land</i> |
| Aset tetap | 14.227.452.936 | - | 14.227.452.936 | <i>Fixed assets</i> |
| Aset tidak lancar lainnya | 11.057.105.531 | - | 11.057.105.531 | <i>Others non current assets</i> |
| | <u>26.013.998.452</u> | <u>29.113.087.761</u> | 55.127.086.213 | |
| Aset tidak dialokasikan | | | 50.980.349.210 | <i>Not allocated asset</i> |
| Jumlah aset | | | <u>106.107.435.423</u> | <i>Total assets</i> |
| Liabilitas segmen | | | | Liabilities by segment |
| Uang muka pelanggan | - | 101.715.000 | 101.715.000 | <i>Customer advances</i> |
| Pendapatan diterima dimuka | - | 7.477.193.530 | 7.477.193.530 | <i>Unearned income</i> |
| Uang jaminan pelanggan | 5.865.152.469 | - | 5.865.152.469 | <i>Customers Deposits</i> |
| | <u>5.865.152.469</u> | <u>7.578.908.530</u> | 13.444.060.999 | |
| Liabilitas tidak dialokasikan | | | 6.687.307.139 | <i>Not allocated liabilities</i> |
| Jumlah liabilitas | | | <u>20.131.368.138</u> | <i>Total liabilities</i> |

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

32. INFORMASI SEGMENT - Lanjutan

32. SEGMENT INFORMATION - Continued

| | 2012 | | | |
|---------------------------------|--|--|-------------------------|---------------------------------------|
| | Sewa dan pengelolaan gedung/ <i>Property management</i> | Pendapatan properti/ <i>Revenue from property/</i> | Jumlah/ <i>Total</i> | |
| Hasil usaha segmen | | | | Earning by segment |
| Pendapatan usaha | 12.854.218.757 | 10.227.945.858 | 23.082.164.615 | <i>Revenues</i> |
| Beban pokok pendapatan | 7.746.512.787 | 7.242.455.901 | 14.988.968.688 | <i>Cost of revenues</i> |
| Laba bruto | 5.107.705.970 | 2.985.489.957 | 8.093.195.927 | <i>Gross profit</i> |
| Beban usaha | | | 3.831.589.941 | <i>Operating expenses</i> |
| Laba usaha | | | 4.261.605.986 | <i>Operating income</i> |
| Pendapatan (beban) diluar usaha | | | 5.765.231.954 | <i>Nonoperating income (expenses)</i> |
| Laba sebelum pajak | | | 10.026.837.940 | <i>Income before tax</i> |
| Pajak penghasilan | | | (2.261.259.091) | <i>Income tax</i> |
| Laba bersih | | | 7.765.578.849 | <i>Net income</i> |
| Pendapatan komprehensif lain | | | - | <i>Other comprehensive income</i> |
| Laba komprehensif | | | 7.765.578.849 | <i>Comprehensive income</i> |

Pelanggan dengan penjualan meliputi 5% atau lebih dari pendapatan Perseroan pada periode berjalan berdasarkan segmen usaha :

Customers with revenue consisting 5% or more of the Company revenue for the current period by segments as follow:

| | 2013 | | | | | |
|----------------------------|--|----|---|-----|----------------------|-----|
| | Sewa dan pengelolaan gedung/ <i>Property management</i> | | Pendapatan real properti/ <i>Revenue from property</i> | | Jumlah/ <i>Total</i> | |
| | Rupiah | % | Rupiah | % | Rupiah | % |
| Pelanggan/customers | | | | | | |
| Bp. Toriq | - | 0% | 18.181.816.936 | 47% | 18.181.816.936 | 47% |
| | - | 0% | 18.181.816.936 | 47% | 18.181.816.936 | 47% |

| | 2012 | | | | | |
|----------------------------|--|----|--|----|----------------------|----|
| | Sewa dan pengelolaan gedung/ <i>Property management</i> | | Pendapatan properti/ <i>Revenue from properti</i> | | Jumlah/ <i>Total</i> | |
| | Rupiah | % | Rupiah | % | Rupiah | % |
| Pelanggan/customers | | | | | | |
| Supandi | - | 0% | 1.343.592.273 | 6% | 1.343.592.273 | 6% |
| | - | 0% | 1.343.592.273 | 6% | 1.343.592.273 | 6% |

33. MANAJEMEN RISIKO

33. RISK MANAGEMENT

Manajemen risiko dapat dikelompokkan menjadi manajemen risiko modal dan manajemen risiko keuangan.

Risk management can be grouped into capital risk management and financial risk management.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

33. MANAJEMEN RISIKO - Lanjutan

a. Manajemen Risiko Modal

Perseroan dan entitas anak mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Perseroan terdiri dari liabilitas, kas dan setara kas (Catatan 3) dan modal tersedia bagi para pemegang saham dari entitas induk, terdiri dari modal saham (Catatan 21), tambahan modal disetor (Catatan 22), saldo laba, dan kepentingan nonpengendali (Catatan 24) sebagaimana diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Direksi secara berkala melakukan review struktur permodalan Perseroan. Sebagai bagian dari review ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Gearing ratio pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

| | 2013 | 2012 | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|---|
| Pinjaman | 12.633.231.807 | 18.214.743.434 | <i>Borrowing</i> |
| Kas dan setara kas | 47.586.961.911 | 45.336.128.777 | <i>Cash and cash equivalents</i> |
| Pinjaman-neto | (34.953.730.104) | (27.121.385.343) | <i>Borrowing - net</i> |
| Ekuitas | 82.572.023.006 | 85.347.491.559 | <i>Equity</i> |
| Rasio pinjaman-neto terhadap ekuitas | -42,33% | -31,78% | <i>Ratio of borrowing-net to equity</i> |

b. Manajemen Risiko Keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko nilai tukar mata uang asing, risiko tingkat bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas. Perseroan dan entitas anak beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Direksi.

33. RISK MANAGEMENT - Continued

a. Risk Management Capital

The Company and its subsidiaries manage the risk capital to ensure that they will be able to continue to live, in addition to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. Capital structure of the Company consists of liabilities, cash and cash equivalents (Note 3) and the capital available to the shareholders of the parent entity, comprised of share capital (Note 21), additional paid-in capital (Note 22), retained earnings and non-controlling interests (Note 24) as disclosed in the consolidated financial statements.

Directors regularly review the Company's capital structure. As part of this review, the Directors consider the cost of capital and the risks associated.

Gearing ratio as at 31 December 2013 and 2012 are as follows:

b. Financial Risk Management

Objectives and policies of financial risk management is to ensure that financial resources were available for operations and business development, as well as to manage the exchange rate risk of foreign currency, interest rate risk, credit risk and liquidity risk. The Company and its subsidiaries operate by the guidelines set by the Board of Directors.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

33. MANAJEMEN RISIKO - Lanjutan

i. Manajemen Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Risiko nilai tukar mata uang asing adalah risiko di mana nilai wajar atas arus kas kontraktual masa depan dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan nilai tukar. Saat ini kegiatan operasi usaha Perseroan dan entitas anak didominasi oleh mata uang fungsional Perseroan dan entitas anak, yaitu mata uang Rupiah. Manajemen secara berkala melakukan penelaahan terhadap eksposur mata uang asing yang dimiliki.

Aset dan liabilitas dalam mata uang asing yang dimiliki Perseroan dan entitas anak pada akhir periode pelaporan sebagai berikut :

| | 2013 | |
|--------------------|---|-----------------------------------|
| | Dalam US Dollar/ <i>In US Dollar</i> | Dalam Rupiah/ <i>In Rupiah</i> |
| Aset | | |
| Kas dan setara kas | 42.618 | 519.466.157 |
| | 42.618 | 519.466.157 |

ii. Manajemen Risiko Suku Bunga

Risiko suku bunga adalah risiko di mana nilai wajar arus kas kontraktual masa depan dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan tingkat suku bunga pasar. Dalam pengelolaan risiko suku bunga, Perseroan mengelola tingkat suku bunga dengan mengevaluasi tren pasar. Manajemen juga melakukan penilaian antara suku bunga yang ditawarkan oleh Lembaga Keuangan, baik perbankan maupun lembaga pembiayaan untuk mendapat tingkat suku bunga paling baik, dan secara teratur menyiapkan proyeksi arus kas untuk pembayaran pinjaman terkait.

iii. Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit merupakan risiko yang timbul akibat kegagalan pelanggan memenuhi kewajiban kontraktualnya kepada Perseroan. Saat ini transaksi Perseroan dilakukan dengan pelanggan yang memiliki kredibilitas baik dan manajemen secara berkala melakukan pemantauan terhadap sumbu saldo piutang yang dimiliki.

33. RISK MANAGEMENT - Continued

i. Foreign Exchange Risk Management Currencies Foreign

Risk value of exchange rates foreign currency is risk where fair value upper cash flows contractual future of a financial instrument will be affected due to changes exchange rate. At this time activities of operation the Company's business and the entity child is dominated by functional currency the Company and entities child, namely currency Rupiah. Management periodically conducts a review against exposures foreign currencies who owned.

Asset and liability in foreign currencies who owned the Company and entities child at the end of reporting period as follows:

| | 2012 | | |
|---------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------|
| | Dalam US Dollar/ <i>In US Dollar</i> | Dalam Rupiah/ <i>In Rupiah</i> | |
| Assets | | | Assets |
| Cash and cash equivalents | 40.328 | 389.974.184 | Cash and cash equivalents |
| | 40.328 | 389.974.184 | |

ii. Interest Rate Risk Management

Interest rate risk is the risk that the fair value of contractual future cash flows of a financial instrument will be affected due to changes in market interest rates. In managing interest rate risk, the Company manages interest rate by evaluating market trends. Management also assessed ditawaran between interest rates by financial institutions, both banks and financial institutions to get the best interest rate, and regularly prepare cash flow projections related to loan payments.

iii. Credit Risk Management

Credit risk is the risk arising from the failure of customers to meet their contractual obligations to the Company. Currently the Company carried out transactions with customers who have good credibility and management regularly monitors the balance of accounts receivable owned wells.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

33. MANAJEMEN RISIKO - Lanjutan

Berikut ini eksposur maksimum risiko kredit Perseroan pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 :

| | 2013 | 2012 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kredit dan piutang | | |
| Kas dan setara kas | 47.586.961.911 | 45.336.128.777 |
| Piutang usaha | 784.732.391 | 1.352.292.536 |
| Piutang lain-lain | 253.770.131 | 434.622.656 |
| Pendapatan yang masih harus diterima | - | 1.073.297.669 |
| Piutang kepada pihak berelasi | 3.700.000.000 | 3.500.000.000 |
| | <u>52.325.464.433</u> | <u>51.696.341.638</u> |

33. RISK MANAGEMENT - Continued

This follows the Company's maximum exposure to credit risk at December 31, 2013 and 2012 :

Credit and receivables
Cash and cash equivalents
Trade receivables
Others receivable
Accrued income
Due from related parties

iv. Manajemen Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko yang timbul karena kurangnya likuiditas Perseroan untuk menutup kewajiban jangka pendek yang dimiliki.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan setara kas serta aset lancar lainnya yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Perseroan dan untuk mengatasi dampak fluktuatif arus kas. Perseroan memastikan memiliki akses pada setiap saat yang untuk dapat memperoleh pinjaman (termasuk kepada pihak berelasi) dengan biaya pendanaan yang kompetitif serta persyaratan pendanaan yang baik.

Berikut ini jadwal jatuh tempo liabilitas Perseroan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskonto pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 :

iv. Liquidity Risk Management

Liquidity risk is the risk that arises due to the lack of liquidity to cover short-term liabilities held.

In the management of liquidity risk, management monitors and maintains the amount of cash and cash equivalents and other assets lancar deemed adequate to finance the Company's operations and to mitigate the impact of fluctuating cash flows. Ensure the company has access at any time to be able to obtain a loan (including related parties) with competitive funding costs and funding requirements well.

The following maturity schedule of the Company's liabilities based on contractual undiscounted payments as of December 31, 2013 and 2012 :

| | 2013 | | | | |
|--------------------|----------------------|------------------|---------------|----------------------|-------------------------|
| | < 1 tahun/year | 1 - 2 tahun/year | >2 tahun/year | Jumlah/Total | |
| Liabilitas | | | | | Liabilities |
| Utang lain-lain | 794.088.618 | - | - | 794.088.618 | <i>Others payable</i> |
| Biaya yang masih h | 569.282.780 | - | - | 569.282.780 | <i>Accrued expenses</i> |
| | <u>1.363.371.398</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1.363.371.398</u> | |
| | | | | | |
| | 2012 | | | | |
| | < 1 tahun/year | 1 - 2 tahun/year | >2 tahun/year | Jumlah/Total | |
| Liabilitas | | | | | Liabilities |
| Utang usaha | 192.667.198 | - | - | 192.667.198 | <i>Trade payables</i> |
| Utang lain-lain | 3.247.466.684 | - | - | 3.247.466.684 | <i>Others payable</i> |
| Biaya yang masih h | 237.257.759 | - | - | 237.257.759 | <i>Accrued expenses</i> |
| | <u>3.677.391.641</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3.677.391.641</u> | |

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

33. MANAJEMEN RISIKO - Lanjutan

Estimasi nilai wajar instrumen keuangan

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

PSAK 60, "Instrumen Keuangan : Pengungkapan" mensyaratkan pengungkapan atas pengukuran nilai wajar dengan tingkat hirarki nilai wajar sebagai berikut:

- (a) harga kuotasian (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (tingkat 1)
- (b) input selain harga kuotasian yang termasuk dalam tingkat 1, yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya derivasi dari harga) (tingkat 2), dan
- (c) input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi) (tingkat 3)

Nilai wajar untuk instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif ditentukan berdasarkan kuotasi nilai pasar pada tanggal pelaporan. Kuotasi nilai pasar yang digunakan Perseroan untuk aset keuangan adalah harga penawaran (bid price), sedangkan untuk liabilitas keuangan menggunakan harga jual (ask price). Instrumen keuangan ini termasuk dalam tingkat 1.

Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian tertentu. Teknik tersebut menggunakan data pasar yang dapat diobservasi sepanjang tersedia, dan seminimal mungkin mengacu pada estimasi. Apabila seluruh input signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi, instrumen keuangan ini termasuk dalam tingkat 2.

Jika satu atau lebih input yang signifikan tidak berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi, maka instrumen tersebut masuk ke dalam tingkat 3.

Teknik penilaian tertentu digunakan untuk menentukan nilai instrumen keuangan mencakup:

- (a) penggunaan harga yang diperoleh dari bursa atau pedagang efek untuk instrumen sejenis dan;
- (b) teknik lain seperti analisis arus kas yang didiskonto digunakan untuk menentukan nilai instrumen keuangan lainnya.

33. RISK MANAGEMENT - Continued

The estimated fair value of financial instruments

The fair value of financial assets and liabilities estimated for purposes of recognition and measurement or for disclosure purposes.

SFAS No. 60, "Financial Instruments: Disclosures" requires disclosure of fair value measurements by level of the following fair value hierarchy:

- (a) kuotasian prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities (level 1)*
- (b) input in addition to the price kuotasian included in level 1, which are observable for the asset or liability, either directly (eg prices) or indirectly (eg derivation of prices) (level 2), and*
- (c) inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs) (level 3)*

The fair value of financial instruments traded in active markets is determined based on quoted market prices at the reporting date. The quoted market price used for financial assets is the Company's bid price (bid price), while for financial liabilities using the selling price (ask price). These financial instruments are included in level 1.

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined using valuation techniques. The techniques use observable market data is available throughout, and refers to a minimum estimate. If all significant inputs in the fair value are observable, these financial instruments are included in level 2.

If one or more significant inputs not based on observable market data, the instrument goes into level 3.

Valuation techniques used to determine the value of financial instruments include:

- (a) use of prices obtained from stock or securities dealers to similar instruments and;*
- (b) Other techniques such as discounted cash flow analysis is used to determine the value of other financial instruments.*

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND IT'S SUBSIDIARY

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

33. MANAJEMEN RISIKO - Lanjutan

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan estimasi nilai wajar dari instrumen keuangan pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 :

33. RISK MANAGEMENT - Continued

The following table presents the carrying amounts and estimated fair values of financial instruments as at 31 December 2013 and 2012 :

| | 2013 | | 2012 | | |
|--------------------------------------|--|-----------------------------------|--|-----------------------------------|----------------------------------|
| | Jumlah tercatat/ <i>Carrying amount</i> | Nilai wajar/ <i>Fair value</i> | Jumlah tercatat/ <i>Carrying amount</i> | Nilai wajar/ <i>Fair value</i> | |
| Aset keuangan | | | | | Financial assets |
| Kas dan setara kas | 47.586.961.911 | 47.586.961.911 | 45.336.128.777 | 45.336.128.777 | <i>Cash and cash equivalents</i> |
| Piutang usaha | 784.732.391 | 784.732.391 | 1.352.292.536 | 1.352.292.536 | <i>Trade receivables</i> |
| Piutang lain-lain | 253.770.131 | 253.770.131 | 434.622.656 | 434.622.656 | <i>Other receivables</i> |
| Pendapatan yang masih harus diterima | - | - | 1.073.297.669 | 1.073.297.669 | <i>Accrued income</i> |
| Piutang kepada pihak berelas | 3.700.000.000 | 3.700.000.000 | 3.500.000.000 | 3.500.000.000 | <i>Due from related parties</i> |
| | <u>52.325.464.433</u> | <u>52.325.464.433</u> | <u>51.696.341.638</u> | <u>51.696.341.638</u> | |
| | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | |
| | Jumlah tercatat/ <i>Carrying amount</i> | Nilai wajar/ <i>Fair value</i> | Jumlah tercatat/ <i>Carrying amount</i> | Nilai wajar/ <i>Fair value</i> | |
| Liabilitas keuangan | | | | | Financial liabilities |
| Utang usaha | - | - | 192.667.198 | 192.667.198 | <i>Trade payables</i> |
| Utang pajak | 1.358.983.193 | 1.358.983.193 | 1.093.290.794 | 1.093.290.794 | <i>Taxes payable</i> |
| Utang lain-lain | 794.088.618 | 794.088.618 | 3.247.466.684 | 3.247.466.684 | <i>Other payables</i> |
| Biaya yang masih harus dibay | 569.282.780 | 569.282.780 | 237.257.759 | 237.257.759 | <i>Accrued expenses</i> |
| | <u>2.722.354.591</u> | <u>2.722.354.591</u> | <u>4.770.682.435</u> | <u>4.770.682.435</u> | |

Nilai wajar atas sebagian besar aset dan liabilitas keuangan mendekati nilai tercatat karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

Fair value of most financial assets and liabilities approaching the carrying amount as the impact of discounting is not significant.

Nilai wajar dari pinjaman jangka panjang dinilai menggunakan discounted cash flows berdasarkan suku bunga efektif terakhir yang berlaku untuk masing-masing pinjaman yang diutilisasi. Nilai wajar utang obligasi diestimasi menggunakan nilai kuotasi pasar terakhir.

The fair value of long-term loans assessed using discounted cash flows based on the effective interest rate applicable to the last of each loan is utilized. The fair value is estimated using bond debt last quoted market price.

----- 000 -----

**INFORMASI TAMBAHAN/
*ADDITIONAL INFORMATION***

PT METRO REALTY Tbk

LAPORAN POSISI KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2013, 2012 DAN
1 JANUARI 2012/31 DESEMBER 2011
 Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
AS OF DECEMBER 31, 2013, 2012 AND
JANUARY 1, 2012/DECEMBER 31, 2011
 Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

| | Dec 31, 2013 | Dec 31, 2012 | Jan 1, 2012/ Dec 31, 2011 | |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| ASET | | | | ASSETS |
| Aset Lancar | | | | Current Assets |
| Kas dan setara kas | 37.024.339.619 | 36.757.909.704 | 31.547.887.457 | Cash and cash equivalents |
| Piutang usaha | 784.732.391 | 1.352.292.536 | 1.130.410.839 | Trade receivables |
| Piutang lain-lain | 45.390.601 | 433.372.656 | 741.824.060 | Other receivables |
| Persediaan | 10.057.925.032 | 10.131.692.032 | 10.323.510.687 | Inventories |
| Biaya dibayar dimuka | - | - | 1.272.356.700 | Prepaid expenses |
| Uang muka pembelian tanah | 23.662.346.733 | 17.188.077.533 | 18.973.810.202 | Advance for purchase of land |
| Pendapatan yang masih akan diterima | - | 1.073.297.669 | 1.466.360.295 | Accrued income |
| Jumlah aset lancar | 71.574.734.376 | 66.936.642.130 | 65.456.160.240 | Total current assets |
| Aset Tidak Lancar | | | | Noncurrent Assets |
| Penyertaan saham | 15.984.000.000 | 15.984.000.000 | 15.984.000.000 | Investment in shares |
| Aset tetap | 11.013.355.870 | 14.149.452.936 | 14.373.951.541 | Fixed assets |
| Aset pajak tangguhan | 731.139.503 | 636.300.108 | 563.188.144 | Deferred tax assets |
| Aset tidak lancar lainnya | - | 2.123.650.800 | 859.088.131 | Other non current assets |
| Jumlah aset tidak lancar | 27.728.495.373 | 32.893.403.844 | 31.780.227.816 | Total noncurrent assets |
| JUMLAH ASET | 99.303.229.749 | 99.830.045.974 | 97.236.388.056 | TOTAL ASSETS |
| LIABILITAS DAN EKUITAS | | | | LIABILITIES AND EQUITY |
| Liabilitas Jangka Pendek | | | | Current Liabilities |
| Utang usaha | - | 192.667.198 | 936.606.618 | Trade payables |
| Utang pajak | 1.355.486.481 | 940.269.571 | 202.801.685 | Taxes payable |
| Utang lain-lain | 698.820.782 | 1.145.800.099 | 1.164.910.944 | Other payables |
| Uang muka pelanggan | 15.000.000 | 101.715.000 | 101.715.000 | Advance received from customers |
| Biaya yang masih harus dibayar | 569.282.780 | 237.257.759 | 1.057.549.940 | Accrued expenses |
| Pendapatan diterima dimuka | 5.183.338.884 | 7.477.193.530 | 9.643.321.219 | Unearned income |
| Jumlah liabilitas jangka pendek | 7.821.928.927 | 10.094.903.157 | 13.106.905.406 | Total current liabilities |
| Liabilitas Jangka Panjang | | | | Noncurrent Liabilities |
| Utang kepada pihak berelasi | 4.704.853.833 | 2.131.471.863 | 4.109.023.187 | Due to related parties |
| Uang jaminan pelanggan | 4.712.538.332 | 5.865.152.469 | 6.007.112.366 | Customer deposits |
| Liabilitas imbalan pasca kerja | 2.924.558.008 | 2.545.200.430 | 2.252.752.575 | Post-employment benefits obligation |
| Jumlah liabilitas jangka panjang | 12.341.950.173 | 10.541.824.762 | 12.368.888.128 | Total noncurrent liabilities |
| Ekuitas | | | | Equity |
| Modal saham | 58.212.000.000 | 58.212.000.000 | 58.212.000.000 | Share capital |
| Tambahan modal disetor | 2.868.000.000 | 2.868.000.000 | 2.868.000.000 | Additional paid-in capital |
| Saldo laba | | | | Retained earnings |
| Sudah ditentukan penggunaan | - | - | - | Appropriated |
| Belum ditentukan penggunaan | 18.059.350.649 | 18.113.318.055 | 10.680.594.522 | Unappropriated |
| Jumlah ekuitas | 79.139.350.649 | 79.193.318.055 | 71.760.594.522 | Total equity |
| JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS | 99.303.229.749 | 99.830.045.974 | 97.236.388.056 | TOTAL LIABILITIES AND EQUITY |

PT METRO REALTY Tbk

LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> | |
|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--|
| Pendapatan | 20.427.769.458 | 21.579.481.433 | <i>Revenues</i> |
| Beban pokok pendapatan | <u>17.606.112.262</u> | <u>13.833.058.548</u> | <i>Cost of revenues</i> |
| Laba bruto | 2.821.657.196 | 7.746.422.885 | <i>Gross profit</i> |
| Beban penjualan | 51.336.653 | 60.458.068 | <i>Selling expenses</i> |
| Beban umum dan administrasi | <u>4.662.450.762</u> | <u>3.244.581.875</u> | <i>General and administrative expenses</i> |
| Laba usaha | (1.892.130.219) | 4.441.382.942 | <i>Operating income</i> |
| Pendapatan (beban) diluar usaha | <u>3.857.058.768</u> | <u>5.129.610.182</u> | <i>Non operating income (expenses)</i> |
| Laba sebelum pajak | 1.964.928.549 | 9.570.993.124 | <i>Income before tax</i> |
| Pajak penghasilan | <u>(1.320.351.955)</u> | <u>(2.138.269.591)</u> | <i>Income tax</i> |
| Laba bersih | 644.576.594 | 7.432.723.533 | <i>Net income</i> |
| Pendapatan komprehensif lain | <u>-</u> | <u>-</u> | <i>Other comprehensive income</i> |
| Jumlah laba komprehensif | <u><u>644.576.594</u></u> | <u><u>7.432.723.533</u></u> | <i>Total comprehensive income</i> |

PT METRO REALTY Tbk

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

| | Modal saham/ <i>Share capital</i> | Tambah modal disetor/ <i>Additional paid- in capital</i> | Saldo laba/ <i>Retained earnings</i> | | Jumlah ekuitas/ <i>Total equity</i> | |
|---|--------------------------------------|---|---|--|--|---|
| | | | Sudah ditentukan penggunaannya/ <i>Appropriated</i> | Belum ditentukan penggunaannya/ <i>Unappropriate</i> | | |
| Saldo 1 Januari 2012 (setelah penyajian kembali) | 58.212.000.000 | 2.868.000.000 | - | 10.680.594.522 | 71.760.594.522 | <i>Balance as at December 31, 2011 (after restatement)</i> |
| Laba komprehensif | - | - | - | 7.432.723.533 | 7.432.723.533 | <i>Comprehensive income</i> |
| Saldo 31 Desember 2012 (setelah penyajian kembali) | 58.212.000.000 | 2.868.000.000 | - | 18.113.318.055 | 79.193.318.055 | <i>Balance as at December 31, 2012 (after restatements)</i> |
| Pembagian dividen | - | - | - | (698.544.000) | (698.544.000) | <i>Dividen distribution</i> |
| Laba komprehensif | - | - | - | 644.576.594 | 644.576.594 | <i>Comprehensive income</i> |
| Saldo 31 Desember 2013 | <u>58.212.000.000</u> | <u>2.868.000.000</u> | <u>-</u> | <u>18.059.350.649</u> | <u>79.139.350.649</u> | <i>Balance as at December 31, 2013</i> |

PT METRO REALTY Tbk

**LAPORAN ARUS KAS
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012**
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

**STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2013 AND 2012**
Expressed In Rupiah, Unless otherwise Stated

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> | |
|--|------------------------------|------------------------------|---|
| Arus kas dari aktivitas operasi | | | Cash flows from operating activities |
| Penerimaan kas dari pelanggan | 18.556.211.477 | 19.584.534.673 | <i>Cash receipts from customers</i> |
| Pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan | <u>(20.372.228.518)</u> | <u>(16.494.844.213)</u> | <i>Cash payment to suppliers and employees</i> |
| Kas dihasilkan dari operasi | (1.816.017.041) | 3.089.690.460 | <i>Cash provided from operations</i> |
| Pendapatan lain-lain | 4.826.297.548 | 5.129.610.182 | <i>Other revenues</i> |
| Pembayaran pajak penghasilan | <u>(1.360.837.186)</u> | <u>(1.582.805.829)</u> | <i>Corporate income tax</i> |
| Arus kas bersih dari aktivitas operasi | <u>1.649.443.321</u> | <u>6.636.494.813</u> | <i>Net cash flows from operating activities</i> |
| Arus kas dari aktivitas investasi | | | Cash flows from investing activities |
| Piutang kepada pihak berelasi | (249.850.000) | | <i>Due from related parties</i> |
| Perolehan aset tetap | (4.291.549.265) | (19.950.000) | <i>Acquisition of fixed assets</i> |
| Aset tidak lancar lainnya | <u>2.123.650.800</u> | <u>(1.264.562.669)</u> | <i>Other noncurrent assets</i> |
| Arus kas bersih dari aktivitas investasi | <u>(2.417.748.465)</u> | <u>(1.284.512.669)</u> | <i>Net cash flows from investing activities</i> |
| Arus kas dari aktivitas pendanaan | | | Cash flows from financing activities |
| Pembayaran dividen | (635.882.774) | - | <i>Dividen payment</i> |
| Utang kepada pihak berelasi | 2.823.231.970 | - | <i>Due to related parties</i> |
| Uang jaminan pelanggan | <u>(1.152.614.137)</u> | <u>(141.959.897)</u> | <i>Deposit customer</i> |
| Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan | <u>1.034.735.059</u> | <u>(141.959.897)</u> | <i>Net cash flows from financing activities</i> |
| Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas | 266.429.915 | 5.210.022.247 | <i>Net increase (decrease) in cash and cash equivalents</i> |
| Kas dan setara kas, awal tahun | <u>36.757.909.704</u> | <u>31.547.887.457</u> | <i>Cash and cash equivalents, beginning of year</i> |
| Kas dan setara kas, akhir tahun | <u><u>37.024.339.619</u></u> | <u><u>36.757.909.704</u></u> | <i>Cash and cash equivalents, ending of year</i> |