



PT Metro Realty Tbk

LAPORAN TAHUNAN **2019**

ANNUAL REPORT 2019

www.ptmetrorealty.co.id



PT Metro Realty Tbk

Laporan Tahunan 2019

Annual Report 2019

04 Riwayat Singkat Perusahaan
Brief History of Company**05 Kronologi Pencatatan Saham**
Chronology of Listing of Shares**06 Visi, Misi, Tujuan**
Vision, Mission, Objective**08 Komitmen**
Commitment**08 Kesempatan**
Opportunity**09 Kerja Sama Team**
Team Work**09 Pembaharuan**
Renewal**09 Komunitas**
Community**10 Struktur Pemegang Saham**
Shareholders Structure**11 Harga Saham**
Share Price**12 Ikhtisar Data Keuangan Penting**
Financial Highlights**14 Laporan Dewan Komisaris**
Board of Commissioners' Report**16 Profil Komisaris**
Commissioner's Profile**18 Laporan Direksi**
Board of Directors' Report**20 Profil Direksi**
Board of Directors' Profile**22 Analisis dan Pembahasan Manajemen**
Management Discussion and Analysis**26 Perbandingan antara Target dengan Realisasi**
Comparison between Target and Realization**27 Sumber Daya Manusia**
Human Resources**29 Struktur Organisasi**
Organization Structure**30 Tata Kelola Perusahaan Yang Baik**
Good Corporate Governance**34 Sekretaris Perusahaan**
Corporate Secretary**36 Tanggung Jawab Sosial Perusahaan**
Corporate Social Responsibility**38 Strategi Usaha Ke Depan dan Prospek Usaha**
The Business Strategy and Business Outlook**40 Alamat Kantor**
Office Address**42 Lokasi Properti dan Real Estate**
Location of Properties and Real Estate**46 Lembaga Penunjang Tahun 2019**
Supporting Institutions in 2019**48 Surat Pernyataan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi**
Statement Letter of Board of Commissioners and Board of Directors

RIWAYAT SINGKAT PERUSAHAAN

Brief History of Company



Perseroan pertama kali didirikan pada tanggal 07 Februari 1980 dengan nama PT. Melawai Indah Plaza. Pada tahun 1992 Perseroan mengubah namanya menjadi PT. Metro Supermarket Realty, Tbk & pada tanggal 24 Juli 2009 Perseroan mengganti namanya lagi menjadi PT. Metro Realty, Tbk.

The company was established on February 7, 1980 which previously named PT. Melawai Indah Plaza. On 1992 the company's name has been changed into PT. Metro Supermarket Realty, Tbk and on July 24, 2009 the company changed its name again into PT. Metro Realty, Tbk.

Perseroan bergerak di bidang sewa dan pengelolaan gedung, investasi, serta pengembangan real estate. Untuk pertama kalinya Perseroan melaksanakan kegiatan usaha pada tahun 1982 di Gedung Metro Pasar Baru, Jalan Samanhudi, Jakarta. Perseroan memiliki anak perusahaan PT. Yakin Gloria yang bergerak di bidang pengembangan real estate. Perseroan memiliki 99,90% saham di anak perusahaan tersebut.

The company is engaged in the business of lease and property management, investment, and real estate development. For the first time the company commencing its commercial in 1982 at the Metro Pasar Baru Building, JL. Samanhudi, Jakarta. 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.

KRONOLOGI PENCATATAN SAHAM

Chronology of Listing of Shares



- 2011** • Pada tahun 2011 Perseroan memutuskan untuk memecahkan nilai nominal sahamnya (stock split) dengan rasio pemecahan 1:4 atau dari Rp.1.000,00 per saham menjadi Rp.250,00 per saham.
 On 2011 the company decided to divide its shares nominal value (stock split) with split ratio 1:4 or from Rp.1.000,00 per share to become Rp. 250,00 per share.
- 1996** • 14 JUNI
 Sesuai dengan keputusan yang diambil dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa pada tanggal 14 Juni 1996, Perseroan memutuskan pembatalan pencatatan saham (delisting) di Bursa Efek Surabaya.
 In accordance with the resolution adopted in Extraordinary General Meeting of Shareholders on June 14, 1996 the company has decided to delist its shares from Surabaya Stock Exchange.
- 1994** • 28 DESEMBER
 Pada tanggal 28 Desember 1994 Perseroan telah membagikan 31.752.000 saham bonus yang berasal dari agio saham.
 On December 28, 1994 the company distributed its 13.752.000 bonus shares from capital paid in excess of par.
- 1993** • 3 DESEMBER
 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.1.000,00 per lembar saham.
 On December 3, 1993 the company has conducted Limited Public Offering in connection to the Issuance of Preemptive Subscription Rights to the shareholders, in the amount of 7.560.000 shares with par value Rp. 1.000,00 per shares.
- 1992** • 12 AGUSTUS
 Pada tanggal 12 Agustus 1992 Perseroan telah mencatatkan seluruh sahamnya 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.
 On August 12, 1992, the company has listed all of its shares in The Jakarta Stock Exchange and Surabaya Stock Exchange, and as of April 19, 1993, the company distributed bonus shares in amount of 5.400.000 of shares from capital paid in excess of par.
- 1991** • 30 NOVEMBER
 Sesuai dengan Surat Ketua Bapepam No.S-2096/PM/1991 tanggal 30 November 1991, Perseroan telah menawarkan 1.500.000 lembar sahamnya kepada masyarakat.
 In accordance with the Letter of The Chairman of The Capital Market Supervisory Board No.S-2096/PM/1991 dated November 30, 1991 The Company has offered its 1.500.000 shares to the public

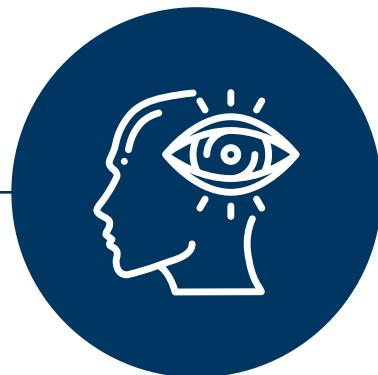
VISI, MISI

Vision, Mission

VISI Vision

Visi kami adalah mengubah komunitas melalui pembangunan secara holistik projek - projek real estate, dengan menganut prinsip pembangunan yang berkelanjutan secara ekologi serta bertanggung jawab secara sosial dan budaya.

Our vision is to transform communities through the holistic development of real estate projects, embracing the principles of development that is ecologically sustainable, socially and culturally



MISI Mission

Dalam setiap lokasi di mana kami berada, kami akan memberi nilai kepada komunitas, melalui penciptaan lapangan pekerjaan, peningkatan nilai daerah sekitar, dan juga meningkatkan pelayanan dan sumber daya kepada komunitas sekitar.

In each location where we are, we will bring value to the community through job creation, value enhancement of the neighborhood, as well as improved services and resources to the surrounding communities.

TUJUAN Objective



Dalam waktu 12 (dua belas) bulan ke depan, kami akan melakukan peningkatan kualitas dari seluruh gedung pertokoan kami untuk mencerminkan dinamika ekonomi.

Within the next 12 (twelve) months we will upgrade all of our properties to reflect the dynamism of economy.



Kami akan membawa ide-ide baru dan menarik ke dalam gedung pertokoan kami untuk menciptakan pengalaman berbelanja yang menarik dan menyenangkan, mencerminkan selera masa kini dan minat dari selera pasar masa kini. Kami akan melakukan tindakan-tindakan dengan prinsip hemat energi dan berinvestasi pada teknologi yang hemat energi dan efisien. Dalam proses mencapai tujuan, kami akan menciptakan lebih banyak lapangan pekerjaan dan kesempatan bisnis.

We will inject new and exciting ideas into our properties so as to create an interesting and exciting shopping experience that will reflect the current flavor and interest of the current market. We will implement energy savings measures and invest in energy saving and efficient technologies. In so doing we will create more employment and business opportunities.

KOMITMEN

Commitment

Kami berkomitmen untuk bermitra dengan para pelanggan untuk menciptakan lingkungan bisnis yang menarik dan penuh sinergi.

We are committed to partner with our tenants (customers) to create an exciting and vibrant business environment.

Kami berkomitmen untuk bekerja sama dengan para pemasok dan para penyedia jasa sehingga menghasilkan kerja sama yang saling menguntungkan, sehingga mereka memperoleh kesempatan untuk tumbuh dan berkembang bersama dengan kami. Kami berkomitmen untuk menambahkan nilai kepada kehidupan komunitas di lingkungan sekitar gedung pertokoan kami. Kami berkomitmen untuk menciptakan nilai dalam perusahaan yang akan diterjemahkan ke dalam performa keuangan yang lebih baik sehingga para pemegang saham akan memperoleh keuntungan dari kesuksesan perusahaan.

We are committed to work with our suppliers and service providers so that the relationship is mutually beneficial and so that they have an opportunity to grow and develop with us. We are committed to add value to the lives of the community in the neighborhood of our properties. We are committed to create value in the company that will translate to better financial performance so that our shareholders will benefit from the success of the company.

KESEMPATAN

Opportunity

Kami percaya pada pengembangan potensi generasi kita selanjutnya.

We believe in developing the potential of our next generation.

Kami berkomitmen untuk bekerja sama dengan para pemasok dan para penyedia jasa sehingga menghasilkan kerja sama yang saling menguntungkan, sehingga mereka memperoleh kesempatan untuk tumbuh dan berkembang bersama dengan kami. Kami berkomitmen untuk menambahkan nilai kepada kehidupan komunitas di lingkungan sekitar gedung pertokoan kami. Kami berkomitmen untuk menciptakan nilai dalam perusahaan yang akan diterjemahkan ke dalam performa keuangan yang lebih baik sehingga para pemegang saham akan memperoleh keuntungan dari kesuksesan perusahaan.

We are committed to work with our suppliers and service providers so that the relationship is mutually beneficial and so that they have an opportunity to grow and develop with us. We are committed to add value to the lives of the community in the neighborhood of our properties. We are committed to create value in the company that will translate to better financial performance so that our shareholders will benefit from the success of the company.

KERJA SAMA TEAM

Team Work

Di Metro, kami percaya kesuksesan adalah hasil dari kerja sama team. Keanekaragaman anggota memastikan kami selalu memiliki pandangan baru terhadap kesempatan dan tantangan. Setiap anggota team adalah penting.

At Metro, we believe that success is a result of teamwork. A diversity of members ensures that we always have fresh look at opportunities and challenges. Every member is important.

PEMBAHARUAN

Renewal

Kami harus selalu terus memperbaharui diri sendiri. Tidak ada satupun yang dapat memonopoli kesuksesan. Kami akan selalu mencari cara baru untuk melakukan semuanya dengan lebih baik.

We must constantly seek to renew ourselves. Nobody has a monopoly on success. We will always look for new ways to do things better.

KOMUNITAS

Community

Di mana pun kami berada, kami akan terlibat dengan komunitas lokal untuk memberi nilai dan kesempatan

Wherever we are, we will engage with the local community to bring value and opportunities.

STRUKTUR PEMEGANG SAHAM

Shareholders Structure

20%

Bara Pte. Ltd

19%

PT. Perkasa
Makmur Amara

7%

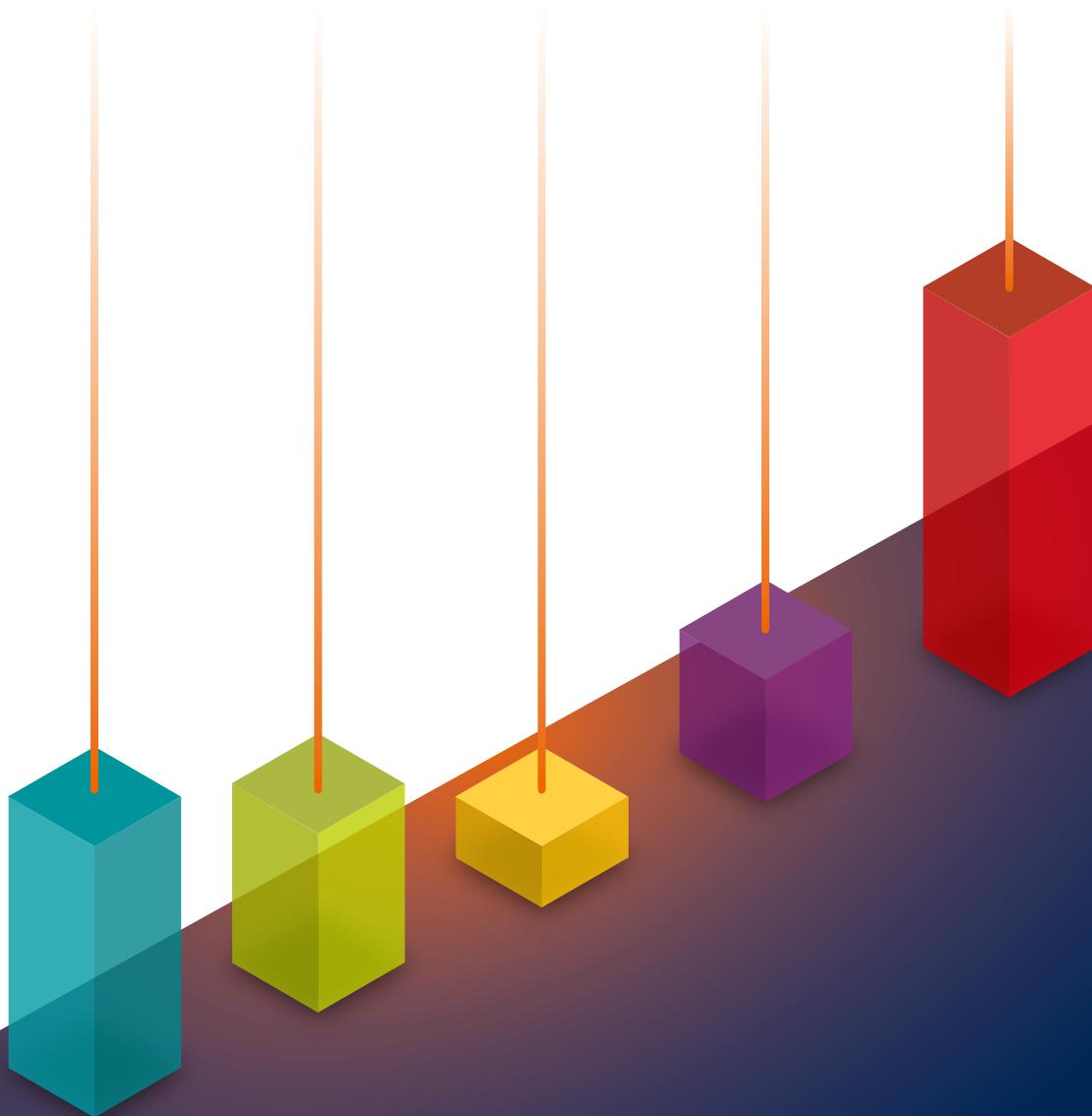
PT. Surya Sakti
Budimarkarti

19%

Masyarakat
(Community)

35%

PT. Yakin Wiskon

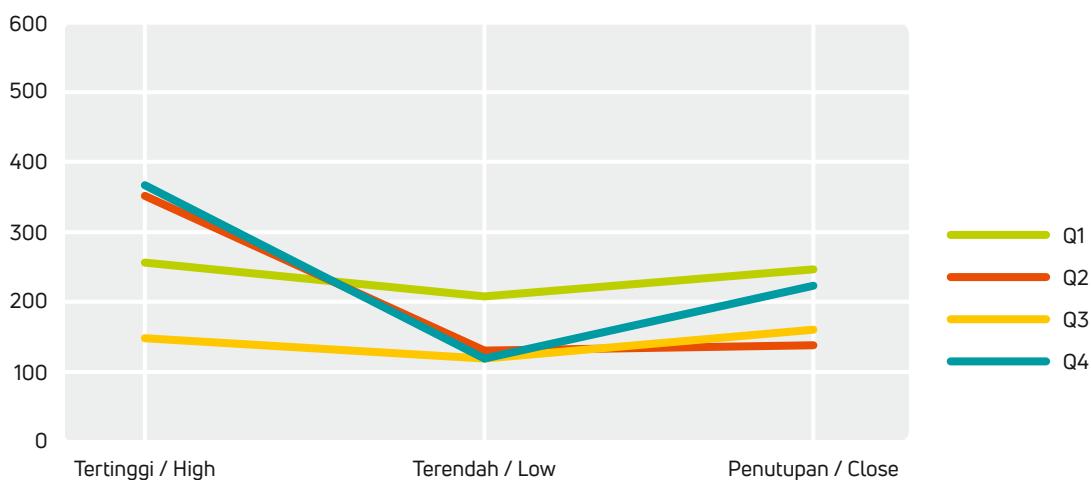


HARGA SAHAM

Share Price

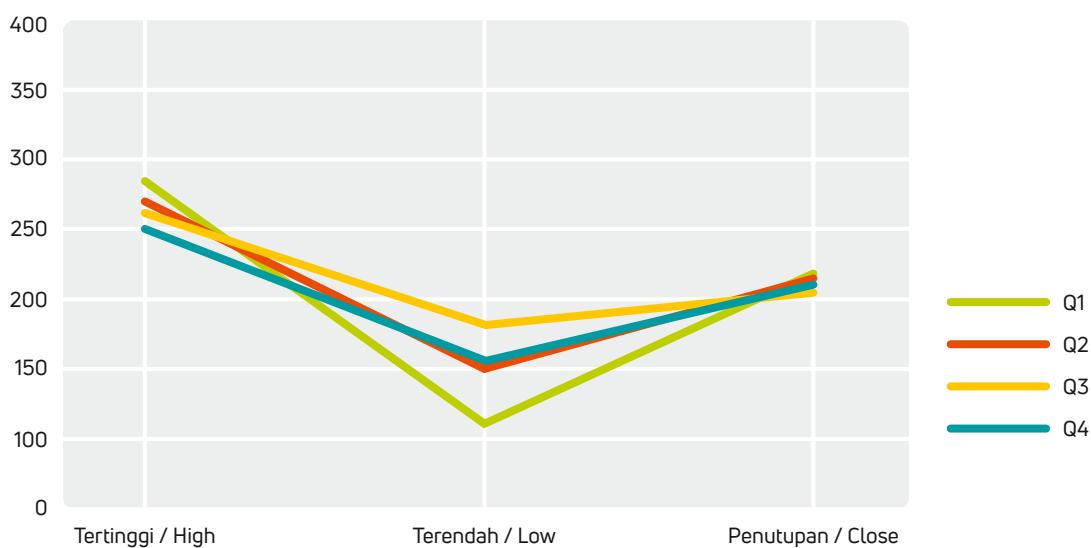
Tahun / Year 2018

		Q1	Q2	Q3	Q4
Tertinggi	Highest	278	350	155	360
Terendah	Lowest	210	140	126	125
Penutupan	Closing	262	149	145	230



Tahun / Year 2019

		Q1	Q2	Q3	Q4
Tertinggi	Highest	250	262	266	274
Terendah	Lowest	167	180	150	137
Penutupan	Closing	224	212	236	242

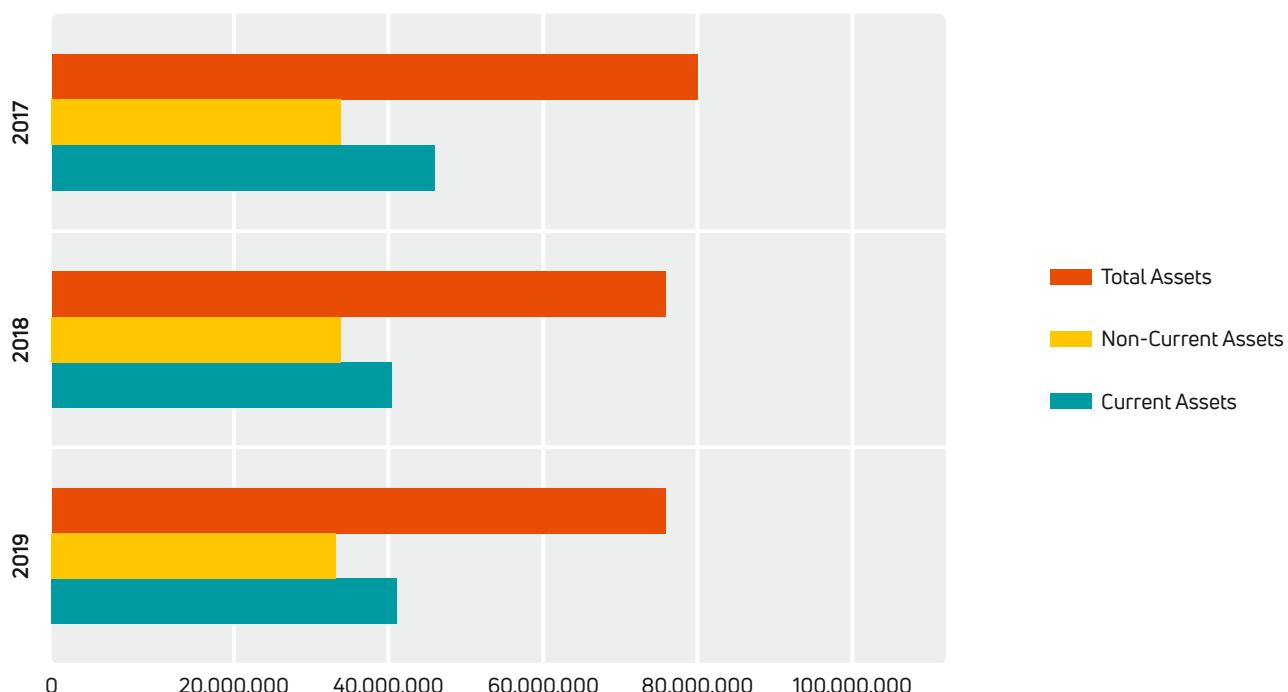


IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

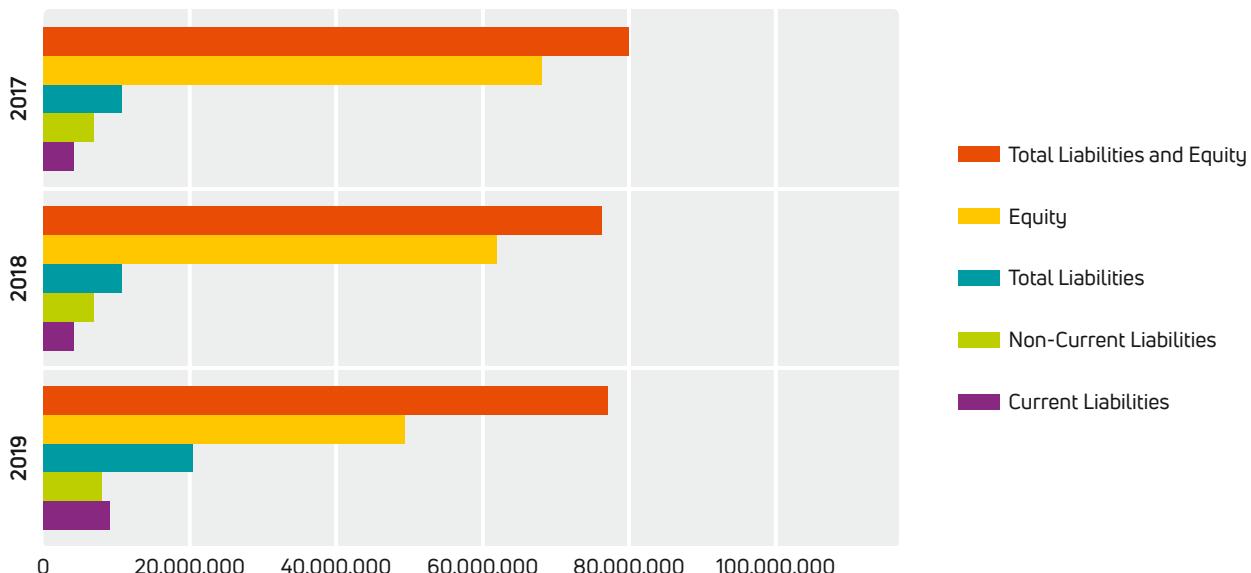
Financial Highlights

(dalam ribuan Rupiah/in thousands Rupiah)

Neraca / Balance Sheets Aktiva / Assets	2019	2018	2017
Aktiva Lancar	43.880.804	40.431.068	47.437.557
Aktiva Tidak Lancar	32.580.805	34.698.424	32.797.227
Jumlah Aktiva	76.461.609	75.129.492	80.234.784



Kewajiban dan Ekuitas / Liabilities and Equity	2019	2018	2017
Liabilitas Jangka Pendek	12.186.971	4.801.267	4.153.496
Liabilitas Jangka Panjang	10.808.632	7.610.524	6.590.322
Jumlah Liabilitas	22.995.604	12.411.791	10.743.818
Ekuitas	53.466.005	62.717.701	69.490.966
Jumlah Kewajiban dan Ekuitas	76.461.609	75.129.492	80.234.784



Laba Rugi / Income (Loss)		2019	2018	2017
Pendapatan Usaha	Net Sales	29.614.763	28.051.943	24.569.351
Laba Kotor	Gross Profit	5.669.080	5.779.338	2.536.252
Laba(Rugi) Usaha	Income (Loss) from Operation	(6.160.594)	(5.185.865)	(3.642.547)
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	Income (Loss) before Tax Expenses	(5.517.994)	(4.768.220)	(2.638.561)
Laba (Rugi) Bersih	Net Income (Loss)	(8.068.444)	(6.943.129)	(4.802.933)
Laba Usaha Per Saham	Income per Share	-26	-22	-16
Laba Bersih Per Saham	Earning per Share	-35	-30	-21
Ratio Keuangan / Financial Ratio		2019	2018	2017
Rasio Lancar	Current Ratio	360%	842%	1142%
Rasio Kewajiban terhadap Ekuitas	Liabilities to Equity Ratio	43%	20%	15%
Rasio Kewajiban terhadap Total Aktiva	Liabilities to Assets Ratio	30%	17%	14%
Rasio Laba Usaha terhadap Pendapatan Usaha		-21%	-18%	-15%
Rasio Laba Bersih terhadap Pendapatan Usaha		-27%	-25%	-20%
Rasio Laba Bersih terhadap Jumlah Aktiva	Return on Assets	-11%	-9%	-6%
Rasio Laba Bersih terhadap Ekuitas	Return on Equity	-15%	-11%	-7%
Rasio Utang terhadap Ekuitas	Debt to Equity Ratio	43%	20%	15%
Rasio Utang terhadap Aset	Debt to Asset	30%	17%	13%

LAPORAN DEWAN KOMISARIS

Board of Commissioners' Report



ROBERT MARULI

Presiden Komisaris
President Commissioner

Dewan Komisaris melakukan pengawasan terhadap Direksi dalam menjalankan perusahaan sesuai yang diatur dalam Anggaran Dasar dan bertanggung jawab kepada pemegang saham.

The BoC supervises the Board of Directors in managing the company in accordance with the Articles of Association of the Company and is responsible to the shareholders.

Rapat Dewan Komisaris telah dilaksanakan sebanyak 6 (enam) kali sedangkan Rapat Gabungan antara Dewan Komisaris dan Direksi (Rapat Gabungan) telah dilaksanakan sebanyak 3 (tiga) kali. Tingkat kehadiran Anggota Dewan Komisaris pada masing-masing Rapat Dewan Komisaris dan Rapat Gabungan dijelaskan pada laporan ini. Pengambilan keputusan dilakukan dengan musyawarah mufakat. Dalam hal tidak terjadi musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak.

The BoC meeting was held for 6 (six) times while Joint Meeting between BoC and the Board of Directors (Joint Meeting) was held for 3 (three) times. The attendance rate of each members of the BoC in the BoC Meeting and The Joint Meeting is summarized in this Report. The decision making is made by amicable settlement. Failing amicable settlement, decision making is made through majority of vote cast in the meeting.

Nama / Name	Kehadiran dalam Rapat Dewan Komisaris / Attendance in BoC Meeting	Percentase / Percentage	Kehadiran dalam Rapat Gabungan / Attendance in Joint Meeting	Percentase / Percentage
Robert Maruli	6	100%	3	100%
Ramli Yang Lie	6	100%	3	100%

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 2019. 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 pengelolaan gedung dan real estate.

Pencapaian Kinerja 2019

Kami bersyukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas keberhasilan Perseroan dalam mencapai kinerja di tahun 2019. Perseroan masih dapat mempertahankan kinerja usaha pendapatan dari sewa dan pengelolaan gedung dan pendapatan lainnya. Atas pencapaian kinerja Perseroan di tahun 2019 tersebut, dalam kesempatan ini Dewan Komisaris menyampaikan apresiasi yang setinggi-tingginya kepada Direksi dan seluruh karyawan. Tak lupa kami mengucapkan terima kasih kepada seluruh pemangku kepentingan atas dukungan dan kepercayaan yang telah diberikan kepada Perseroan selama ini.

Ucapan Terima Kasih

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

Honorable Shareholders,

As The Board of Commissioners of PT Metro Realty Tbk, we have performed our duty to supervise the Board of Directors' policies for operation of the Company and to provide advice to the Board of Directors in 2019. The success could not be separated from the Board of Directors and all employees business revitalization effort, with the purpose of improving its performance. The revitalization effort was marked by optimization and development of Company's operations in the building management and real estate business.

Performance Achievement in 2019

We are grateful to Almighty God for the success of the Company in achieving its performance in 2019. The Company was able to maintain the performance of the business from rent and building management, and other income. For the Company's performance in 2019, in this occasion, the Board of Commissioners give their highest appreciation to the Board of Directors and all employees. We also remember to give thanks to all stakeholders for their continuous support and confidence given to the Company throughout these years.

Our Gratitude

We believe that with dedication, hard work of all employees combined with the right business strategy adopted by the Board of Directors and continuous support from stakeholders, the Company will be able to grow and develop better next year.

Untuk dan atas nama Dewan Komisaris
For and on behalf of The Board of Commissioners

PT Metro Realty Tbk.

Robert Maruli
Presiden Komisaris
President Commissioner

PROFIL KOMISARIS

Commissioner's Profile



ROBERT MARULI

Presiden Komisaris
President Commissioner

Kewarganegaraan
Indonesia

Citizenship
Indonesian

Tempat & Tanggal Lahir
Medan, 1 Mei 1959

Place & DOB
Medan, May 1, 1959

Pendidikan terakhir di Saint Louis University Missouri, USA 1983, dan diangkat sebagai Presiden Komisaris perseroan berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diadakan pada tanggal 09 Juni 2017.

Latest education is from Saint Louis Missouri University, and was appointed as the President Commissioner of the company pursuant to the Company's Annual General Meeting of Shareholders held on June 9, 2017.



RAMLI YANG LIE

Komisaris Independen
Independent Commissioner

Kewarganegaraan
Indonesia

Citizenship
Indonesian

Tempat & Tanggal Lahir
Lubuk Linggau, 24 Maret 1967

Place & DOB
Lubuk Linggau, March 24, 1967

Pendidikan terakhir Sarjana Fakultas Ekonomi, Universitas Atmajaya Yogyakarta. Diangkat sebagai Komisaris Independen Perseroan berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diadakan tanggal 09 Juni 2017.

Latest education is Undergraduate Faculty of Economics, from Atmajaya Yogyakarta University. Appointed as Independent Commissioner of the Company Based on Company's Annual General Meeting of Shareholders held on June 9, 2017.

LAPORAN DIREKSI

Board of Directors' Report



ROSE MERRY MARULI

Presiden Direktur
President Director

Mengacu pada Anggaran Dasar Perseroan, Direksi adalah organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.

In accordance with Articles of Association of the Company, the Board of Directors is authorized and fully responsible in managing the Company, in accordance with the intent and purpose of the Company, including representing the Company in accordance with the Articles of Association of the Company.

Rapat Direksi telah dilaksanakan sebanyak 12 (dua belas) kali sedangkan Rapat Gabungan antara Direksi dan Dewan Komisaris (Rapat Gabungan) telah diadakan sebanyak 3 (tiga) kali. Tingkat kehadiran anggota Direksi pada Rapat Direksi dan Rapat Gabungan dijelaskan dalam Laporan ini. Pengambilan keputusan dilakukan dengan musyawarah mufakat. Dalam hal tidak terjadi musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak.

The BoD Meeting was held for 12 (twelve) times while Joint Meeting between the BoD and BoC (Joint Meeting) was held for 3 (three) times. The attendance rate of each member of the BoD in the BoD Meeting and the Joint Meeting is summarized in this Report. The decision making is made by amicable settlement. Failing amicable settlement, decision making is made through majority of vote cast in the meeting.

Nama / Name	Kehadiran dalam Rapat Dewan Direksi / Attendance in BoD Meeting	Percentase / Percentage	Kehadiran dalam Rapat Gabungan / Attendance in Joint Meeting	Percentase / Percentage
Rose Merry Maruli	12	100%	3	100%
Arief Thamin	12	100%	3	100%
Sani Juli Maruli	12	100%	3	100%
Sukardi	12	100%	3	100%

Para Pemegang Saham Yang Terhormat,

Kami bersyukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas kinerja perseroan sepanjang tahun 2019. Untuk mempertahankan kinerja Perseroan ke depan, kami akan terus memperkuat bisnis di bisnis pengelolaan gedung. Kami berharap membaiknya segmen usaha ini memberikan harapan baru bagi pertumbuhan pendapatan di masa yang akan datang.

Ucapan Terima Kasih

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

Dear Shareholders,

We are grateful to Almighty God for the company's performance in 2019. To maintain the Company's performance in the future, we will continue to strengthen business in property management. We expect improvement in this business segment, provides new hopes for income growth in the future.

Our Gratitude

On behalf of the Board of Directors of the Company, we thank the shareholders, business partners, and other stakeholders for their support to the Company. To all employees, we highly appreciate their enthusiasm, dedication, and hard work throughout these years. With enthusiasm, dedication, and hard work, we are confident that the Company will grow and develop to bring its vision and mission into reality.

Untuk dan atas nama Direksi
For and on behalf of the Board of Directors

PT Metro Realty Tbk.

Rose Merry Maruli
Presiden Direktur
President Director

PROFIL DIREKSI

Board of Directors' Profile



ROSE MERRY MARULI

Presiden Direktur
President Director

Kewarganegaraan
Indonesia

Citizenship
Indonesian

Tempat & Tanggal Lahir
Medan, 6 Maret 1963

Place & DOB
Medan, March 6, 1963

Pendidikan terakhir Sarjana Bisnis Administrasi dari Santa Clara University dan Pendidikan Anak Usia Dini dari Monash University, diangkat sebagai Presiden Direktur Perseroan berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diadakan tanggal 09 Juni 2017.

Latest education is Bachelor Degree of Science in Business Administration from Santa Clara University and Bachelor Degree of Early Childhood Education Monash University. Appointed as President Director of the Company pursuant to the Company's General Meeting of Shareholders held on June 9, 2017.



IR. ARIEF THAMIN

Direktur
Director

Kewarganegaraan
Indonesia

Citizenship
Indonesian

Tempat & Tanggal Lahir
Padang, 25 Agustus 1942

Place & DOB
Padang, August 25, 1942

Pendidikan terakhir Sarjana Arsitektur Universitas Trisakti Jakarta. Diangkat sebagai Direktur Perseroan berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diadakan tanggal 09 Juni 2017.

Latest education is Bachelor of Architecture from University of Trisakti Jakarta, and was appointed as the Director of the Company Pursuant to General Meeting of Shareholders of the Company held on June 9, 2017.

**SANI JULI MARULI**

Direktur
Director

Kewarganegaraan
Indonesia

Citizenship
Indonesian

Tempat & Tanggal Lahir
Medan, 2 Juni 1960

Place & DOB
Medan, June 2, 1960

Pendidikan terakhir adalah Accounting Diploma, dari London School of Accountancy. Diangkat sebagai Presiden Direktur Perseroan berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diadakan tanggal 09 Juni 2017.

Latest educational background is Accounting Diploma Education, from London School of Accountancy. Appointed as President Director of the Company pursuant to the Company's General Meeting of Shareholders held on June 9, 2017.

**SUKARDI**

Direktur Independen
Independent Director

Kewarganegaraan
Indonesia

Citizenship
Indonesian

Tempat & Tanggal Lahir
Jambi, 27 Desember 1963

Place & DOB
Jambi, December 27, 1963

Pendidikan terakhir Sarjana Ekonomi dari Sekolah Tinggi Ekonomi Indonesia, diangkat sebagai Direktur Independen Perseroan berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diadakan tanggal 09 Juni 2017.

Latest education background is Bachelor Degree in Economics from Sekolah Tinggi Ekonomi Indonesia. Appointed as Independent Director of the Company pursuant to the Company's General Meeting of Shareholders held on June 9, 2017.

ANALISIS & PEMBAHASAN MANAJEMEN

Management Discussion & Analysis

Laporan Keuangan Perseroan yang dikonsolidasikan dengan Entitas Anak yaitu PT. Yakin Gloria untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019 telah memperoleh pendapat wajar dalam semua hal yang material.

The Company's Consolidated Financial Reports with the subsidiary PT. Yakin Gloria for the year ended December 31, 2019 are in opinion of Fairly Stated in all material respects.

HASIL USAHA

Pendapatan Usaha

Pendapatan usaha perseroan pada tahun 2019 sebesar Rp.29,614 miliar, meningkat sebesar 5,57% dibandingkan dengan tahun 2018 yang sebesar Rp.28,052 miliar. Peningkatan pendapatan usaha ini terutama disebabkan oleh meningkatnya pendapatan sewa dan pengelolaan gedung.

Laba Kotor

Pada tahun 2019 perseroan memperoleh laba kotor sebesar Rp.5,669 miliar, turun sebesar 1,9% dibandingkan tahun 2018 yang sebesar Rp.5,779 miliar. Penurunan laba kotor ini disebabkan oleh menurunnya pendapatan dan meningkatnya harga pokok.

Laba (Rugi) Usaha

Tahun 2019 rugi usaha perseroan meningkat sebesar 18,79% dari rugi usaha sebesar Rp.5,185 miliar pada tahun 2018 menjadi rugi usaha sebesar Rp.6,160 miliar pada tahun 2019.

Laba (Rugi) sebelum Pajak Penghasilan

Pada tahun 2019 rugi sebelum pajak penghasilan meningkat sebesar 15,72% dari rugi sebelum pajak penghasilan tahun 2018 yaitu dari sebesar Rp.4,768 miliar menjadi Rp.5,517 miliar pada tahun 2019. Hal ini terutama disebabkan karena peningkatan rugi usaha dan menurunnya pendapatan bunga.

Laba (Rugi) Bersih

Pada tahun 2019, perseroan mengalami peningkatan rugi bersih sebesar 16,2% yaitu dari rugi bersih sebesar Rp.6,943 miliar pada tahun 2018 menjadi Rp.8,068 miliar pada tahun 2019, hal ini disebabkan karena meningkatnya biaya operasional dan biaya pajak.

OPERATING PERFORMANCE

Net Revenues

The company's revenue in the year 2019 is in the amount of Rp.29,614 billion, increasing 5,57% compares to Rp.28,052 billion in 2018. The increase is because of the increase of revenue from rent and building maintenance.

Gross Profit

In 2019 the company earned gross profit in the amount of Rp.5,669 billion, decreasing 1,9% compares to previous year 2018 which was in the amount of Rp.5,779 billion. The decrease of gross profit is caused by the decrease of revenue and the increase cost of goods sold.

Operating Profit (Loss)

The company is experiencing an increase in operating loss 18,79% from operating loss in the amount of Rp.5,185 billion in 2018 to become operating loss in the amount of Rp.6,160 billion in 2019.

Profit before Income Taxes

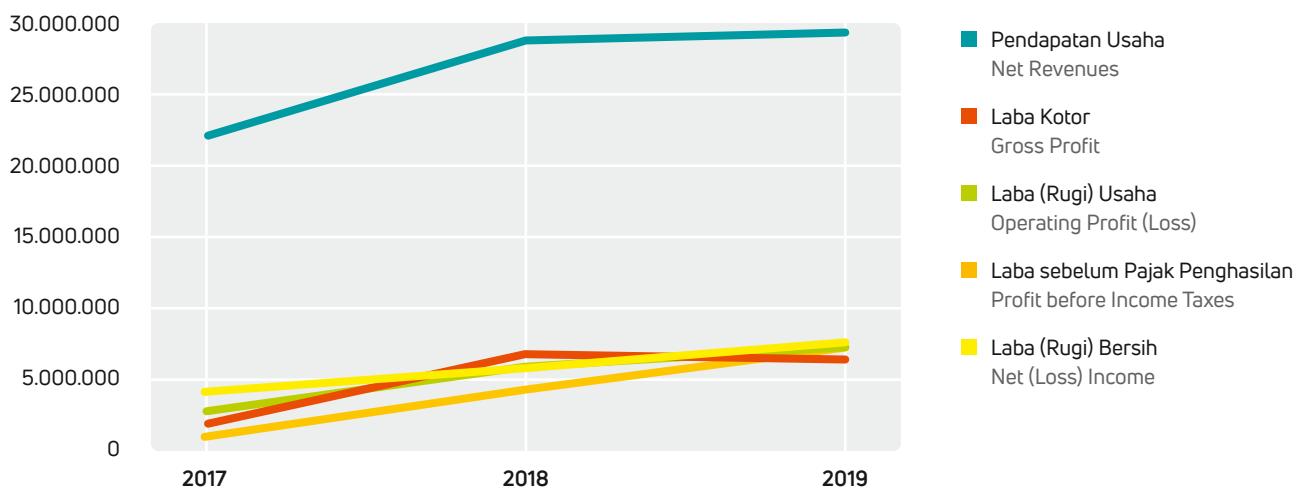
In the year 2019 the profit before income taxes of the company increased 15,72% from the profit before income taxes in 2018 from Rp.4,768 billion into Rp.5,517 billion in 2019. This is mainly due to the increase of operating loss and the decrease of interest income.

Net (Loss) Income

In 2019, the company experienced a net loss of 16,2% from net loss of Rp.6,943 billion in 2018 to Rp. 8,068 billion in 2019, due to the increase of operational costs and tax costs.

Dalam ribuan Rupiah / in thousands Rupiah

		2019	2018	2017
Pendapatan Usaha	Net Revenues	29.614.763	28.052.000	24.569.351
Laba Kotor	Gross Profit	5.669.080	5.779.000	2.536.252
Laba (Rugi) Usaha	Operating Profit (Loss)	(6.160.594)	(5.186.000)	(3.642.547)
Laba sebelum Pajak Penghasilan	Profit before Income Taxes	(5.517.994)	(4.768.000)	(2.638.560)
Laba (Rugi) Bersih	Net (Loss) Income	(8.068.444)	(6.943.800)	(4.802.932)



Jumlah Aktiva

Jumlah total aktiva perseroan secara konsolidasi pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp.76,461 miliar atau naik sebesar 1,77% dibanding 31 Desember 2018 yang sebesar Rp.75,129 miliar. Kenaikan tersebut disebabkan oleh kenaikan aktiva lancar yang tidak diimbangi dengan penurunan aktiva tetap.

Kenaikan aktiva lancar sebesar 8,53% dari Rp. 40,431 miliar pada tahun 2018 menjadi Rp.43,880 miliar di tahun 2019.

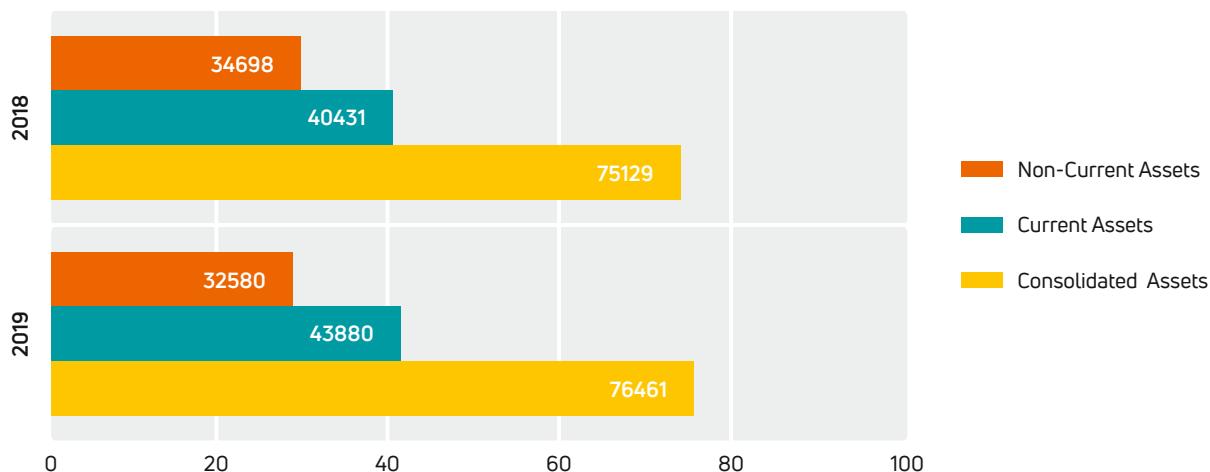
Penurunan aktiva tidak lancar sebesar 6,1% dari Rp.34,698 miliar pada tahun 2018 menjadi Rp.32,580 miliar di tahun 2019.

Total Assets

The total consolidated total assets of the Company as of December 31, 2019 is Rp. 76,461 billion, or increasing by 1,77% compares to December 31, 2018 which is in the amount of Rp. 75,129 billion. The increase is due to the increase in current assets that are not offset by a decrease in fixed assets.

Current assets increase 8,53% from Rp. 40,431 billion in 2018 to Rp. 43,880 billion in 2019.

Non-current assets decrease by 6,1% from Rp. 34,698 billion in 2018 to Rp. 32,580 billion in 2019.



Jumlah Liabilitas

Liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp.12,186 miliar meningkat sebesar 153,82% dari tahun 2018 yang sebesar Rp.4,801 miliar. Hal ini disebabkan bertambahnya pendapatan diterima di muka.

Begin juga untuk liabilitas jangka panjang meningkat sebesar 42,02% dari Rp. 7,610 miliar pada tahun 2018 menjadi Rp.10,808 miliar pada tahun 2019.

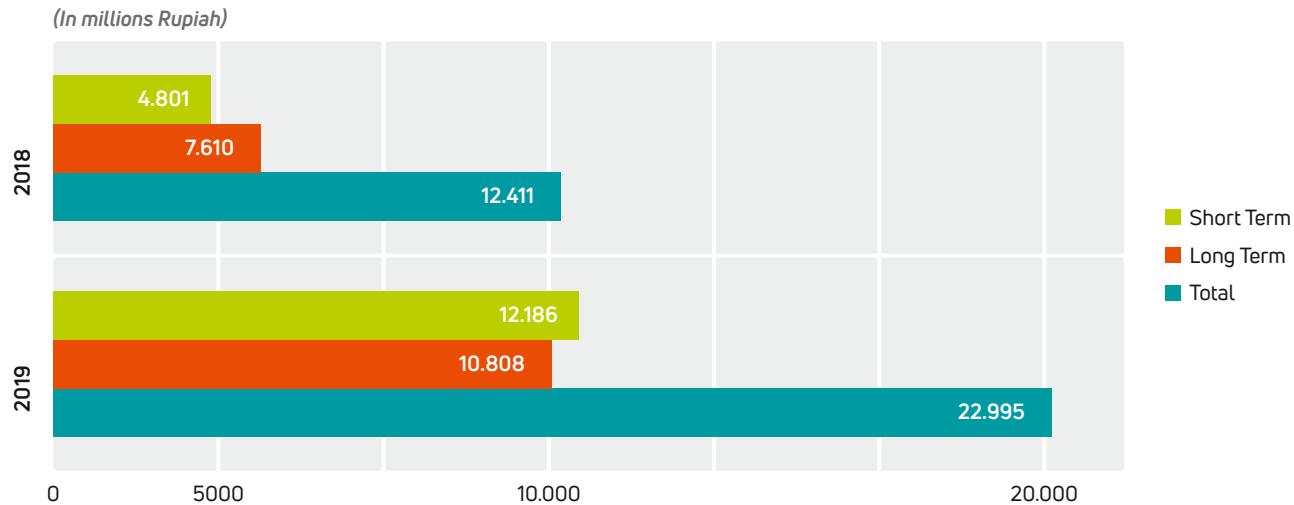
Secara keseluruhan, jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2019 meningkat sebesar 85,27% dari sebesar Rp.12,411 miliar pada tahun 2018 menjadi Rp.22,995 miliar pada tahun 2019.

Total Liability

Short-term liabilities as of December 31, 2019 is in the amount of Rp. 12,186 billion, an increase of 153,82% from the year 2018 which was in the amount of Rp. 4,801 billion. This is due to the unearned income.

While the long-term liabilities increasing 42,02% from Rp. 7,610 billion in 2018 to Rp. 10,808 billion in 2019.

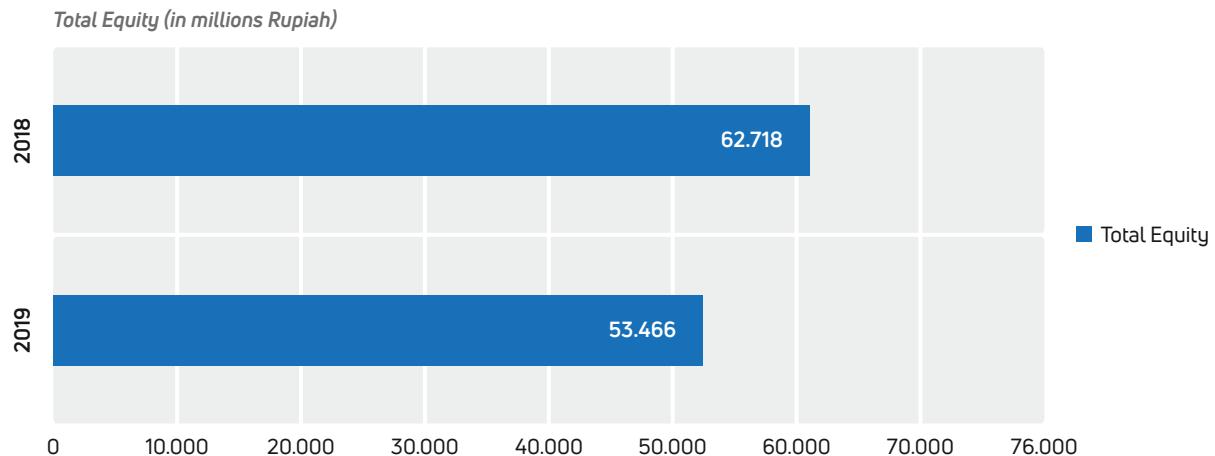
Over all, the total liabilities as of December 31, 2019 increased by 85,27% from Rp. 12,411 billion in 2018 to Rp. 22,995 billion in 2019.

**Jumlah Ekuitas**

Jumlah ekuitas perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami penurunan sebesar 14,75% dibanding tahun 2018 yaitu dari Rp.62,718 miliar menjadi Rp.53,466 miliar pada tahun 2019.

Total Equity

The total equity of the company as of December 31, 2019 decreased by 14,75% compared to 2018 from Rp. 62,718 billion to Rp. 53,466 billion in 2019.



Rasio Keuangan

Rasio laba bersih terhadap jumlah aktiva (ROA) pada tahun 2019 adalah sebesar -7,2%. Hal ini terjadi karena adanya peningkatan rugi bersih. Rasio laba bersih terhadap ekuitas (ROE) pada tahun 2019 adalah sebesar -12,86% sedangkan pada tahun 2018 sebesar -11%.

Beban Usaha

Beban usaha tahun 2019 meningkat dibanding tahun 2018 di mana tahun sebelumnya adalah sebesar Rp.10,965 miliar sedangkan untuk tahun 2019 adalah sejumlah Rp.11,829 miliar. Peningkatan beban usaha terutama disebabkan meningkatnya biaya perpajakan sehubungan dengan adanya kewajiban pajak tahun-tahun sebelumnya yang belum dilaksanakan.

Kebijakan Manajemen atas Struktur Modal

Perseroan berkomitmen untuk melaksanakan kebijakan atas Struktur Modal Perseroan, salah satunya secara konsisten mempertahankan Struktur Pinjaman terhadap Modal atau Debt in Equity Ratio (DER) yang tidak boleh melebihi 2 (dua) kali.

Prospek Usaha

Perseroan berpendapat bahwa tantangan yang akan dihadapi sektor properti di tahun-tahun mendatang juga akan semakin sulit.

Aspek Pemasaran

Perseroan merumuskan serangkaian strategi pemasaran yang bertujuan membangun kesadaran dan menarik bagi penyewa.

Informasi Material

Pada tahun 2019 tidak terdapat informasi dan fakta material yang terjadi setelah tanggal laporan akuntan.

Perubahan Peraturan Perundangan Baru yang berpengaruh signifikan terhadap Laporan Keuangan Perseroan

Dalam tahun 2019 tidak terdapat peraturan perundang-undangan atau ketentuan yang memberi dampak signifikan terhadap kinerja perseroan.

Financial Ratios

The ratio of net income to total assets (ROA) in 2019 amounted to -7,2%. This happens because of an increase in net loss. The ratio of net income to equity (ROE) in 2019 is -12,86% while in 2018 at -11%.

Operating Expenses

Operating expenses in 2019 increased compared to the year 2018 where the previous year was Rp. 10,965 billion while for the year 2019 was Rp. 11,829 billion. The increase in operating expenses was mainly due to the increase in tax costs due to the previous tax obligations that have not been implemented.

Management Policy on Capital Structure

The Company is committed to implementing the Company's Capital Structure policy, one of which consistently maintains a Debt to Equity Ratio (DER) that can not exceed 2 (two) times.

Business Prospect

The Company believes that the challenges in the property sector in the coming years will also be more difficult.

Marketing Aspects

The Company formulates a series of marketing strategies aimed at building awareness and appealing to tenants.

Material Information

In 2019 there is no material information and facts that occurred after the date of the accountant's report.

Changes in Regulation that Significantly Affect the Company's Financial Statements

In 2019 there are no laws or regulations that have a significant impact on the performance of the company.

PERBANDINGAN ANTARA TARGET DENGAN REALISASI

Comparison between Target and Realization

Berikut adalah perolehan dari beberapa komponen substansial dan penting sebagai tolok ukur dalam menilai kinerja perseroan. Perbandingan antara rencana dan realisasi adalah sebagai berikut:

The following are the substantial budget targets as a measure to appraise the company's performance. The comparison between the company's target set forth earlier and its realization is as follows:

Perseroan merencanakan peningkatan pendapatan pada tahun 2019, dari pendapatan pada tahun sebelumnya, yaitu sebesar Rp.28,051 miliar pada tahun 2018. Sedangkan realisasi pencapaiannya adalah sebesar Rp.29,614 miliar, atau meningkat sebesar 5,57% dibanding tahun 2018. Oleh sebab itu perseroan telah mencapai target peningkatan pendapatan. Pencapaian tersebut terutama disebabkan oleh adanya peningkatan dari sewa dan pengelolaan gedung.

The company was planning to increase the revenue in 2019, from the previous revenue which was Rp. 28,051 billion in year 2018 whereas the realization was Rp. 29,614 billion, or increasing 5,57% compares to year 2018. Therefore the company has reached the target of increasing revenue. The increase is because of the increase of revenue from rent and building maintenance.

Perseroan merencanakan peningkatan laba usaha pada tahun 2019 dari tahun sebelumnya 2018 yang mengalami rugi usaha sebesar Rp.5,185 miliar, sedangkan realisasi pencapaiannya adalah peningkatan rugi usaha menjadi sebesar Rp.6,160 miliar atau naik 18,79% dibandingkan tahun 2018.

Hal tersebut terutama dikarenakan adanya peningkatan biaya perpajakan sehubungan dengan adanya kewajiban pajak tahun - tahun sebelumnya yang belum dilaksanakan.

The company targeted an increase in operating income in 2019 from the previous year in 2018 which was experiencing operating loss in amount of Rp. 5,185 billion, whereas the realization was an increase in operating loss in amount of Rp. 6,160 billion or increasing 18,79% compares to year 2018.

This is mainly due to an increase in tax costs due to the previous tax obligations that have not been implemented.

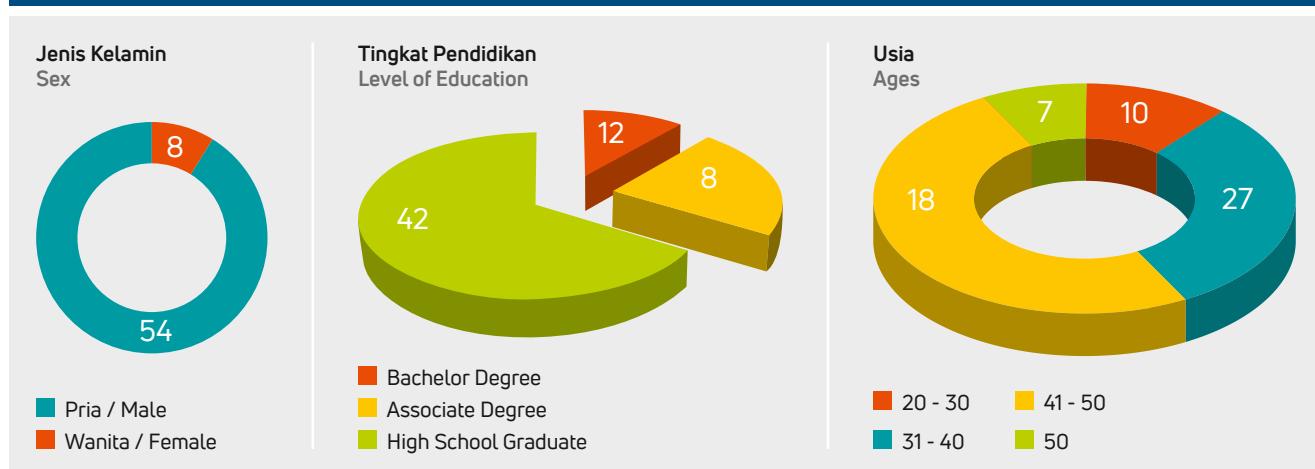
SUMBER DAYA MANUSIA

Human Resources

Perseroan menempatkan sumber daya manusia sebagai aset paling berharga karena perseroan percaya bahwa dukungan sumber daya manusia yang berkualitas merupakan salah satu faktor kunci bagi pertumbuhan perseroan di masa mendatang.

The company places its human resources as the most precious asset because it believes that the support from good quality of human resources is one of the key factor for the company's growth in the future.

**Sampai dengan tanggal 31 Desember 2019 perusahaan mempekerjakan 62 orang pegawai
/ As of December 31, 2019 the company employs 62 employees**





STRUKTUR ORGANISASI

Organization Structure



TATA KELOLA PERUSAHAAN YANG BAIK

Good Corporate Governance

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

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

Perseroan berusaha mengimplementasikan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik pada setiap level organisasi. Perseroan secara konsisten berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Pemerintah dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No 32/SEOJK.04/2015 tentang Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka.

Direksi

Penentuan jumlah anggota Direksi mempertimbangkan kondisi Perusahaan Terbuka serta efektivitas dalam pengambilan keputusan. Penentuan komposisi anggota Direksi juga memperhatikan, keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan. Anggota Direksi yang membawahi bidang akuntansi atau keuangan memiliki keahlian dan/atau pengetahuan di bidang akuntansi.

Sepanjang tahun 2019, Direksi telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya untuk kepentingan perseroan sesuai dengan sasaran dan tujuannya. Di antaranya, Direksi telah membuat keputusan-keputusan strategis dan mengambil tindakan yang dibutuhkan.

Kebijakan Remunerasi Dewan Direksi

Perseroan telah menetapkan kerangka kebijakan untuk menentukan remunerasi Dewan Direksi. Direksi bertanggung jawab menentukan semua unsur penetapan remunerasi dan persyaratan jabatan, dan bila dipandang perlu dapat meminta saran dari luar. Dewan Direksi harus meyakinkan bahwa tingkat remunerasi cukup memadai untuk menarik dan mempertahankan Direksi dalam mengelola perusahaan.

Remunerasi para Direksi diputuskan oleh Direksi secara keseluruhan di mana Direksi tidak dapat mengambil keputusan sendiri. Remunerasi Direksi dikomunikasikan dengan Dewan Komisaris untuk mendapatkan persetujuan.

Total Remunerasi yang diterima oleh Direksi Perseroan adalah sebesar Rp.1.236.000.000,00 untuk tahun 2019 dan sebesar Rp.2.472.000.000,00 untuk tahun 2018.

The company tries to implement the principles of good corporate governance at each level of organization. The company consistently adheres to the regulations set by the Government and the Financial Services Authority (OJK) as in Circular Letter of Financial Services Authority No. 32/SEOJK.04/2015 on Public Companies' Corporate Governance Guidelines

Board of Directors

The stipulation of number of Board of Directors' members will take into account the condition of the Public Company as well as the effectivity in decision-making. The composition stipulation of the Board of Directors also pays attention to the diversity of required skills, knowledge, and experiences. The member of Board of Directors who oversees accounting or finance has the skills and/or knowledge in accounting.

During 2019, the Board of Directors has performed their duties and responsibilities in the best interest of the company according to its goals and objectives. The Board of Directors has, amongst others, made the strategic decisions and take the actions required.

Remuneration Policy of the Board of Directors

The Company has established a policy framework to determine the remuneration of the Board of Directors. The Board of Directors is responsible for determining all elements of remuneration and position requirements and when it is necessary The Board of Directors will seek for advices. The Board of Directors shall ensure that the remuneration level is sufficient to attract and retain the Board of Directors in managing the company. The remuneration of the Directors is decided by the Board of Directors as a whole in which the Board of Directors can not make their own decisions. The remuneration of the Board of Directors is communicated with the Board of Commissioners for approval.

Total Remuneration received by the Board of Directors of the Company is Rp. Rp.1.236.000.000,00 for 2019 and Rp.2.472.000.000,00 for 2018.

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) merupakan pemegang kekuasaan tertinggi dalam struktur kepengurusan Perseroan dan memiliki wewenang yang tidak dimiliki oleh Dewan Komisaris dan Direksi. Sesuai Anggaran Dasar Perseroan, RUPS dalam Perseroan adalah RUPS Tahunan (RUPST) dan RUPS Luar Biasa (RUPSLB). RUPST dan RUPSLB diselenggarakan dengan didahului perencanaan yang matang dan tetap mematuhi panduan prosedur sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan RUPS yang menggantikan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: KEP-60/PM/1996 tanggal 17 Januari 1996 tentang Rencana dan Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham yang sudah tidak berlaku. Dalam peraturan tersebut, penyelenggaraan RUPS oleh Perseroan terdiri dari beberapa tahap mulai dari pemberitahuan penyelenggaraan RUPS, pengumuman RUPS, pemanggilan RUPS, dan penyelenggaraan RUPS.

Perseroan telah mematuhi prosedur RUPS terkini dan menyelenggarakan RUPS dengan tahapan berikut:

1. Perseroan menyampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") perihal rencana penyelenggaraan RUPS selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman RUPS, dengan tanpa memperhitungkan tanggal pengumuman RUPS.
2. Perseroan melakukan pengumuman RUPS kepada para pemegang saham melalui surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs web Bursa Efek Indonesia, dan situs web Perseroan paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum pemanggilan RUPS dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan pemanggilan RUPS.
3. Perseroan melakukan pemanggilan RUPS melalui surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs web Bursa Efek Indonesia, dan situs web Perseroan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari sebelum RUPS dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal RUPS.
4. Perseroan menyampaikan bukti pengumuman dan pemanggilan RUPS kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah penerbitan pengumuman dan pemanggilan tersebut
5. Perseroan mengumumkan ringkasan risalah RUPS melalui surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs web Bursa Efek Indonesia, dan situs web Perseroan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah RUPS dan menyampaikan bukti pengumumannya kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah diumumkan.

General Meeting of Shareholders (GMS)

General Meeting of Shareholders (GMS) represents the highest authority within the Company's management structure and has the authority that is not owned by the Board of Commissioners and the Board of Directors. According to the Company's Articles of Association, the Company's General Meetings of Shareholders (GMS) consists of Annual GMS and Extraordinary GMS. Annual and Extraordinary GMS are organized through careful planning and compliance with the procedures as stipulated in the Articles of Association and the Financial Services Authority Regulation No. 32/POJK.04/2014 dated December 8, 2014 concerning Plan and Convening of the General Meeting of Shareholders which replaces the terminated Decisions of the Chairman of the Indonesian Capital Market Regulatory Authority No: KEP-60/PM/1996 dated January 17, 1996 concerning the Plan and Execution of the General Meeting of Shareholders. In the regulation, the Company's GMS holding consists of several stages ranging from the notification of the organization of GMS, the GMS announcement, the GMS invitation, and the establishment of GMS.

The Company has complied with the latest GMS procedures and organized the GMS based on the following procedures:

1. The Company notifies the plan to hold GMS to the Financial Services Authority ("OJK") no later than 5 (five) working days prior to the announcement of the GMS, without taking into account the announcement date.
2. The Company announces the plan of GMS to the shareholders through national newspapers, the Indonesian Stock Exchange's website no later than 14 (fourteen) days before the GMS invitation without taking into account the date of the announcement and the date of the invitation.
3. The Company carries out the GMS plan through national newspapers, the Indonesian Stock Exchange's website no later than 21 (twenty-one) days before the GMS without taking into account the date of the invitation and the date of GMS.
4. The Company presents their evidence of GMS announcement and invitation to the OJK no later than 2 (two) working days after the publication of the announcement and the invitation.
5. The Company publishes the summary of the GMS minutes through national newspapers, the Indonesian Stock Exchange's website, and the Company's website no later than 2 (two) working days after the GMS and submit the announcement evidence to the OJK no later than 2 (two) working days after the publication.

Pada tahun 2019, PT Metro Realty Tbk telah melaksanakan RUPS sebanyak 1 (satu) kali, yaitu RUPS Tahunan Tahun Buku 2018 yang diselenggarakan pada tanggal 17 Mei 2019 dengan mata acara rapat:

1. Laporan Direksi tentang keadaan Perseroan dan Keuangan Perseroan tahun 2018 dan Pengesahan Laporan Posisi Keuangan (Neraca) serta perhitungan Laba Rugi Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 serta laporan mengenai tugas pengawasan yang telah dilaksanakan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku 2018.
2. Penetapan penggunaan laba perseroan tahun buku 2018.
3. Penunjukan akuntan publik untuk tahun buku 2019 dan penetapan jumlah honorariumnya.
4. Agenda lain-lain

Seluruh keputusan RUPS Tahunan Perseroan disetujui secara musyawarah dan mufakat dan seluruh keputusan telah direalisasikan.

Dewan Komisaris

Sesuai dengan fungsi dan kewenangan yang tertuang dalam Anggaran Dasar perseroan, Dewan Komisaris bertanggung jawab atas fungsi pengawasan atas pelaksanaan strategi dan pengelolaan perseroan oleh Direksi serta pemberian rekomendasi pada Direksi guna memastikan kesinambungan aktivitas bisnis.

Komposisi dan jumlah anggota Dewan Komisaris ditentukan dengan mempertimbangkan visi, misi, dan rencana strategis perseroan untuk mewadahi pengambilan keputusan yang lebih efektif, akurat, dan cepat serta berperilaku independen.

Per 31 Desember 2019, susunan Dewan Komisaris terdiri dari 2 (dua) anggota yakni 1 (satu) orang Komisaris Independen dan 1 (satu) orang Komisaris.

Peraturan OJK No.33/POJK.04.2014 tentang Direksi Dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik menetapkan bahwa Komisaris Independen adalah anggota Dewan Komisaris yang berasal dari luar emiten atau perusahaan publik yang tidak memiliki hubungan keuangan, kepengurusan, kepemilikan saham, dan/atau keluarga dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, Direksi dan/atau Pemegang Saham Pengendali atau hubungan yang dapat mempengaruhi kemampuannya untuk bertindak independen dan telah memenuhi persyaratan sebagai Komisaris Independen sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Prinsip dasar hubungan kerja Dewan Komisaris dan Direksi adalah berdasarkan prinsip keterbukaan dan saling menghormati yang keduanya mempunyai tanggung jawab untuk memelihara kesinambungan usaha perseroan dalam jangka panjang. Oleh karena itu, Dewan Komisaris dan Direksi harus memiliki kesamaan visi, misi, nilai-nilai dan strategi perusahaan.

In 2019, PT Metro Realty Tbk had performed 1 (one) GMS which was Annual GMS for Financial Year 2018 held on May 17, 2019 with meeting agenda:

1. Report of the Board of Directors concerning the state of the company and the company's finances by 2018 and approval of financial position statements (balance sheet) as well as the calculation of profit and loss of the company for the year ended December 31, 2018 and report on supervisory duties which has been implemented by the Board of Commissioners during the year 2018
2. Determining on the use of the Company's income by 2018
3. Appointing of public accountant for 2019 and determining the amount of honorarium
4. Other agenda

All of the decisions of the Annual General Meeting of Shareholders were approved based on concensus decision and all of the decisions have been realized.

Board of Commissioners

According to the functions and authority as set out in the company's Articles of Association, the Board of Directors is responsible in overseeing the company's implementation of strategy and management by the Board of Directors as well as in providing recommendations to the Board of Directors to ensure the sustainability of the business activities.

The composition and number of the members of the Board of Commissioners are determined by considering the company's vision, mission, and strategic planning to facilitate effective, accurate, prompt and independent decision making.

As of December 31, 2019, the Board of Commissioners consists of 2 (two) members namely 1 (one) Independent Commissioner and 1 (one) Commissioner.

The Financial Services Authority Regulation No.33/POJK.04.2014 concerning the Board of Directors and the Board of Commissioners of a public company has stipulated that an Independent Commissioner is a member of the Board of Commissioners who originates from outside of the public company who does not have any financial, management, share ownership, and/or family relationships with the other members of the Board of Commissioners, Board of Directors and/or the Controlling Shareholders or any relations that may affect his ability to act independently and has met the requirements as an Independent Commissioner based on the prevailing regulations.

The basic principles of the Board of Commissioners and the Board of Directors' working relationships are based on principle of disclosure, respecting each other who has responsibilities in maintaining the company's business sustainability for a long-term. Therefore, the Board of Commissioners and the Board of Directors should have equality on vision, mission, values, and the company's strategy.



Komite Audit

Dalam rangka penyelenggaraan pengelolaan perusahaan yang baik, perseroan telah memiliki Komite Audit. Pembentukan Komite Audit mengacu kepada Keputusan Ketua Bapepam LK No.643/BL/2012 tanggal 7 Desember 2012 dan Lampiran Peraturan No.IX.1.5 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit. Komite Audit beranggotakan 3 (tiga) orang yang terdiri dari seorang Ketua dan 2 (dua) orang anggota yang semuanya merupakan pihak independen.

Susunan anggota Komite Audit per 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Ketua : Ramli Yang Lie

Anggota : Melania Chandra dan Hioe Tjun Tjen

Pengangkatan Komite Audit dilakukan berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham. Seluruh anggota Komite Audit adalah pihak independen, yaitu tidak memiliki hubungan keuangan, kepengurusan, kepemilikan saham dan atau hubungan keluarga dengan anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi dan atau pemegang saham pengendali atau hubungan usaha dengan perseroan yang dapat mempengaruhi kemampuannya untuk bertindak independen.

Audit Committee

In the framework of the implementation of good corporate governance, the company has the Audit Committee. The establishment of Audit Committee is in accordance with the Capital Market Supervisory Body Decision No.643/BL/2012 dated December 7, 2012 and Attachment Letter No.IX.1.5 regarding Establishment and Work Implementation of Audit Committee. The member of the Audit Committee is 3 (three) persons, consist of a Chairman and 2 (two) members, all are independent party.

The structures of the Audit Committee as of December 31, 2019 are as follows:

Chairman : Ramli Yang Lie

Members : Melania Chandra and Hioe Tjun Tjen

The appointment of the Audit Committee is made through the resolution of the General Meeting of Shareholders. All member of Audit Committee are independent party, with no financial, stewardship, share ownership relationship, and or family relationship with the member of the Board of Commissioners, member of the Board of Directors and or the Controlling Shareholder or business relationship with company that can affect them to act independently.

SEKRETARIS PERUSAHAAN

Corporate Secretary

VERONIKA SITEPU

Lahir di Semarang pada tanggal 29 Juni, 1982. Berdomisili di Indonesia. Beliau menjabat sebagai Sekretaris Perusahaan PT. Metro Realty, Tbk efektif sejak 21 September 2016 berdasarkan Keputusan Direksi No.115/SK-MR/KP/SIM-Presdir/0916. Beliau menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Sumatera Utara, Medan pada tahun 2004 dan memegang lisensi Advokat dari Perhimpunan Advokat Indonesia (Peradi) sejak tahun 2011. Beliau memulai karirnya di dunia hukum dengan menjadi Staf Hukum dan Sekretaris Perusahaan di salah satu korporasi perusahaan besar di Medan sampai dengan tahun 2012 sebelum mengembangkan karir sebagai pengacara di beberapa kantor hukum di Medan dan Jakarta. Beliau menguasai Bahasa Indonesia, Inggris dan Rusia.

Born in Semarang on June 29, 1982. Domiciled in Indonesia. She has been serving as Corporate Secretary of PT. Metro Realty, Tbk effectively on September 21, 2016 based in The Directors' Decree No.115/SK-MR/KP/SIM-Presdir/0916. She completed her Bachelor of Law at University of North Sumatra in 2004 and has the advocate license from The Indonesian Advocates Association (PERADI) since 2011. She started her career as Corporate Legal Officer and Company Secretary at one of the biggest holding companies in Medan until 2012 before she developed her career as a lawyer at several law firms in Medan and Jakarta. She speaks Indonesian, English, and Russian.



Pelatihan dan Seminar Training and Seminar	Tanggal Date	Penyelenggara Organizer
Seminar "Yang Perlu Diperhatikan oleh Corporate Secretary dalam Pembentukan Organ Board: Komite, Corporate Secretary dan Internal Audit"	09 April 2019 April 09, 2019	BEI-ICSA
Seminar "Online Single Submission"	08 Oktober 2019 October 08, 2019	BEI-ICSA
Lokakarya Alignment POJK 51/2017	18 Desember 2019 December 18, 2019	OJK-BAPPENAS

Sekretaris Perusahaan mengemban fungsi untuk memastikan kepatuhan perusahaan terbuka terhadap seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan terkait dengan kegiatan usaha perusahaan. Sekretaris Perusahaan bertugas untuk memberikan pendapat kepada Direksi Perusahaan dalam memastikan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal. Sekretaris Perusahaan wajib terus mengikuti setiap perkembangan hukum, khususnya dalam sektor Pasar Modal.

Sekretaris Perusahaan wajib juga bertindak sebagai penghubung antara Perusahaan Terbuka, OJK, dan investor. Selain itu, Sekretaris Perusahaan wajib menyediakan seluruh informasi sehubungan dengan status dan kondisi perseroan yang diperlukan oleh investor.

Sepanjang tahun 2019, Sekretaris Perusahaan telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya antara lain:

1. Memastikan perseroan mematuhi peraturan tentang persyaratan keterbukaan informasi sejalan dengan penerapan prinsip-prinsip GCG.
2. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di Pasar Modal.
3. Sekretaris Perusahaan menyediakan kajian dan pertimbangan terkini dari aspek hukum kepada Direksi yang berkaitan dengan operasional perseroan dan pengembangan usaha perseroan serta memberikan masukan bagi Direksi dalam merumuskan suatu peraturan atau kebijakan perseroan.
4. Memberikan informasi kepada pemangku kepentingan / masyarakat yang berkaitan dengan kondisi Perseroan seperti laporan-laporan. Sekretaris Perusahaan telah membuat dan menyampaikan laporan keterbukaan informasi dan laporan lain sebagaimana diwajibkan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku kepada OJK dan kepada BEI selaku regulator yang bergerak di bidang Pasar Modal serta instansi terkait lainnya.
5. Memberikan masukan kepada Direksi dalam rangka mematuhi ketentuan Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya.
6. Menjadi penghubung antara perusahaan dengan OJK serta BEI dan perusahaan dengan masyarakat.
7. Membuat daftar pemegang saham Perseroan. Daftar pemegang saham Perseroan dikelola oleh PT. Datindo Entrycom selaku perusahaan yang ditunjuk untuk mengelola daftar pemegang saham perusahaan, PT Datindo Entrycom menyampaikan laporan daftar pemegang saham perseroan secara rutin setiap bulan kepada Sekretaris Perusahaan dan jika diminta perseroan.
8. Menghadiri rapat Direksi dan membuat risalah rapat.
9. Sekretaris Perusahaan bertanggung jawab untuk melakukan review seluruh perjanjian Perseroan.

Corporate Secretary functions to ensure the compliance of the company with all prevailing rules and regulations which are applicable and relevant to the company's business. The Corporate Secretary is in charge to provide advices to the company's Board of Directors in ensuring the compliance to the capital market rules and regulations. Corporate Secretary shall stay up to date on every development in legislation, especially in the capital market sector.

Corporate Secretary shall act as a liaison between the public company, OJK, and investors. In addition, Corporate Secretary shall provide all material information in relation with the status and condition of the company required by the investors.

Throughout 2019, Corporate Secretary has performed her duties and responsibilities including:

1. Ensuring that the company complies with regulations concerning disclosure requirements in line with the implementation of the GCG principles.
2. Follow the development of Capital Market in particular the rules and regulations in the Capital Market.
3. Corporate Secretary provides the latest studies and consideration of the legal aspects related to the Board of Directors of the company's operations and company's business development as well as provides input to the Board of Directors in formulating a rule or policy of the company.
4. Provide information to stakeholders/community regarding the condition of the Company, such as reports. Corporate Secretary has created and submit information disclosure reports and other reports as required based on legal provisions applicable to OJK and BEI as a regulator engaged in the field of Capital Market and other related agencies.
5. Provide input to the Board of Directors in order to comply with the Capital Market regulations and its implementation rules.
6. Being a liaison between the Company and OJK also IDX and the company with the community.
7. Create a list of the Company's shareholders. The list of the company's shareholders is managed by PT. Datindo Entrycom as the appointed company to manage the list of shareholders of the company, PT. Datindo Entrycom submits the list of company's shareholders on a regular basis every month to the Corporate Secretary and if requested by the Company.
8. Attend the Board of Directors meetings and create the minutes of meetings.
9. The Corporate Secretary is also responsible to conduct a review of the entire corporate agreements.

TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

Corporate Social Responsibility



Untuk tahun 2019 PT Metro Realty Tbk belum dapat melaksanakan kewajiban tanggung jawab sosial perusahaan akan tetapi untuk tahun depan perusahaan akan berusaha untuk kembali melaksanakan program tanggung jawab sosial perusahaan.

In 2019 PT Metro Realty Tbk has not performed its corporate social responsibility obligations however for upcoming year, the company will try to re-implement the corporate social responsibility programs.



STRATEGI USAHA KE DEPAN & PROSPEK USAHA

The Business Strategy & Business Outlook



PEMFOKUSAN ULANG BISNIS INTI

Memperhatikan persaingan usaha dan tantangan perseroan di tahun mendatang, maka perseroan melakukan strategi untuk memperkuat bisnis di bidang properti dan real estate. Hal ini juga diharapkan dapat membuat biaya usaha lebih efisien di tahun - tahun mendatang.

EFISIENSI BIAYA

Efisiensi biaya akan dilakukan pada setiap lini usaha dan tahapan kegiatan usaha sehingga dapat menurunkan beban usaha pada tingkat yang paling efisien. Dengan langkah ini perseroan mampu menjaga tingkat profitabilitas yang cukup baik.

LAIN-LAIN

Kami akan terus mempelajari setiap peluang yang ada untuk mencapai pertumbuhan bisnis ke depan, melakukan pengelolaan modal dan keuangan secara bijaksana, serta melakukan kerja sama dengan pihak-pihak ketiga.

PROSPEK USAHA

Situasi dan kondisi bisnis real estate dan manajemen properti tahun 2019 kurang menguntungkan. Hal ini terjadi karena adanya pelemahan ekonomi domestik yang mengurangi tingkat konsumsi dan investasi serta persaingan bisnis yang semakin ketat.

REFOCUSING CORE BUSINESS

Considering business competition and challenges in the future, the company strengthens its line of business in property and real estate. This also is expected to reduce operating expenses in the future.

COST EFFICIENCY

Cost efficiency will be done in all business lines and each operation phase, in order to reduce the operating expenses to the most efficient level. By this step the company will be able to maintain its profitability at reasonably good level.

OTHERS

We will continuously assess every business opportunity to achieve future business growth. We will consistently managing capital wisely and seeking joint cooperation with third parties.

BUSINESS OUTLOOK

The condition of the real estate and property business in 2019 is not so conducive. This is due to the decline of domestic economy, decreasing the level of consumption and investment, and the strict of business competition.







PT Metro Realty Tbk
Gedung Metro Pasar Baru
Lantai 10, Jl. KH. Samanhudi
Jakarta Pusat 10710
Indonesia

Phone : (+62-21) 3441222
Fax : (+62-21) 3847242

Website : www.ptmetrorealty.co.id
Facebook : Metro Plaza Realty

LOKASI PROPERTI & REAL ESTATE

Location of Properties & Real Estate

METRO PASAR BARU

Jl. KH. Samanhudi
Pasar Baru, Sawah Besar
Jakarta Pusat

Gedung Metro Pasar Baru terletak di Jalan KH. Samanhudi, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta di atas 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 pertokoan, perkantoran, area parkir, kantin, dan koridor. Gedung Metro Pasar Baru dibangun sekitar tahun 1977.

Metro Pasar Baru building located on Jalan KH. Samanhudi, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Central Jakarta, in the Province of DKI Jakarta with land area of 2.908 m² and building area of 17.992 m² consisting of 10 floors with temporary occupation rate 80%. This building has shops, offices, parking area, foodcourt, and area corridor. Metro Pasar Baru building was built around 1977.



Gedung Melawai Plaza terletak di Jalan Melawai Raya No.166 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta di atas lahan seluas 3.215 m² dengan bangunan seluas 18.478 m² yang terdiri dari 6 lantai dengan tingkat hunian sementara mencapai 70%. Gedung ini dibangun sekitar tahun 1982.

Melawai Plaza building located at Jalan Melawai Raya No. 166 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, South Jakarta, in the Province of DKI Jakarta with land area of 3.215 m² and building area of 18.478 m² consisting of 6 floors with temporary occupation rate 70%. This building was built around 1982.

MELAWAI PLAZA

Jl. Melawai Raya No. 166
Melawai, Kebayoran Baru
Jakarta Selatan



LOKASI PROPERTI & REAL ESTATE

Location of Properties & Real Estate

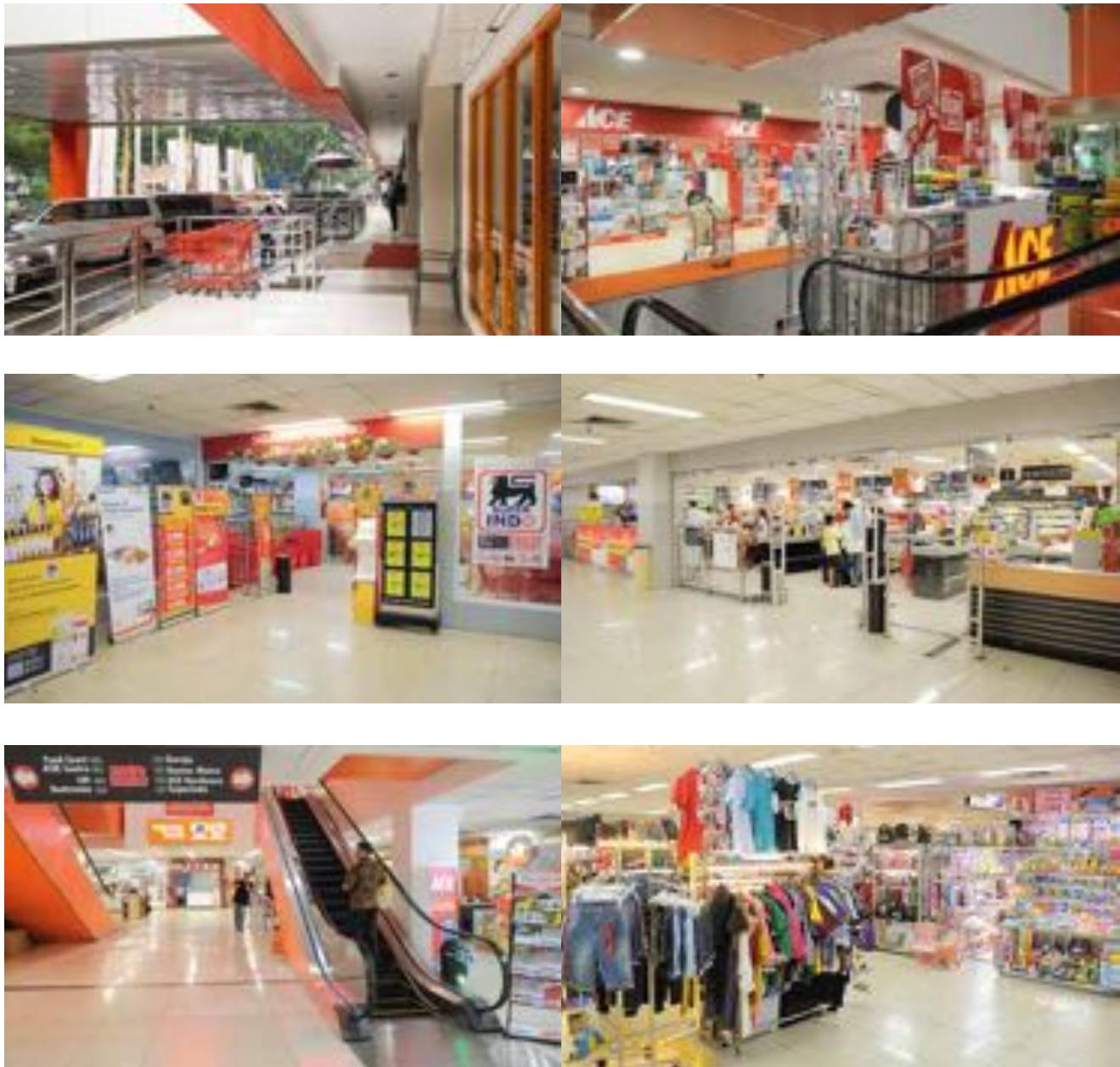
METRO SUNTER PLAZA

Jl. Danau Sunter
Papanggo, Tanjung Priok
Jakarta Utara

Gedung Metro Sunter Plaza merupakan gedung pusat perbelanjaan bertingkat 5 (lima) terletak di Jalan Danau Sunter Utara, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta di atas lahan seluas 3.080m² dengan bangunan seluas 15.611 m². Gedung ini dibangun sekitar tahun 1993.

Metro Sunter Plaza building is a 5 (five) floors shopping center located on Jalan Danau Sunter Utara, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, North Jakarta, in the Province of DKI Jakarta with land area of 3.080m² and building area of 15.611 m². This building was built around 1993.







LEMBAGA PENUNJANG TAHUN 2019

Supporting Institutions in 2019

NOTARIS / NOTARY

Eko Putranto, SH

Jalan Lenteng Agung Raya No.100 Jakarta Selatan

Telp. / Fax : (021) 7870064, 78880383

Biaya / Fee : Rp.10.250.000,00 + PPn (Notarial Deed for General Meeting of Shareholders)

AKUNTAN PUBLIK / PUBLIC ACCOUNTANT

Kantor Akuntan Publik Anderson Amril & Partners

Grand Slipi Tower 19th Unit 19 E

Jalan Letjend S. Parman Kav.22-24 Palmerah

Jakarta 11480

Telp. : (021) 25674110

Biaya / Fee : Rp. 120.000.000,00 + PPn (Auditing)

BIRO ADMINISTRASI EFEK / SHARE REGISTER

PT. Datindo Entrycom

Jalan Hayam Wuruk No.28 Jakarta Pusat 10120

Telp. : (021) 3508077

Fax : (021) 3508078

Biaya / Fee : Rp. 10.000.000,00 + PPn (per 3 months)

Surat Pernyataan Anggota Dewan Komisaris Dan Direksi Tentang Tanggung Jawab Atas Laporan Tahunan 2019 PT. Metro Realty Tbk.

Statement Letter of Board of Commissioners and Board of Directors on The Responsibility for The 2019 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 2019 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Tahunan Perusahaan.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned hereby declare that all the information in the 2019 Annual Report of PT Metro Realty Tbk has been presented in its entirety and we are fully responsible for the accuracy of the content in the Company's Annual Report.

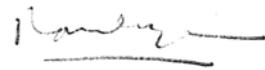
This Statement Letter is hereby made in all truthfulness.

Jakarta, 29 Juni 2020
Jakarta, June 29, 2020

Dewan Komisaris
Board of Commissioners

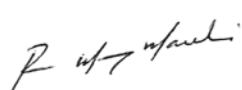


Robert Maruli
Presiden Komisaris
President Commissioner



Ramli Yang Lie
Komisaris Independen
Independent Commissioner

Direksi
Board of Directors



Rose Merry Maruli
Direktur Utama
President Director



Ir. Arief Thamin
Direktur
Director



Sani Juli Maruli
Direktur
Director



Sukardi
Direktur Independen
Independent Director



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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
PER 31 Desember 2019 DAN 2018
ON Desember 31, 2019 AND 2018

DAFTAR ISI
CONTENTS

Laporan Auditor Independen

Independence Auditor's Report

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian per Per 31 Desember 2019 Dan 2018

2 - 3

Consolidated Statements Of Financial Position Of December 31, 2019 And 2018

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Untuk Tahun Yang Berakhir

4

Pada 31 Desember 2019 Dan 2018

Consolidated Statements Of Profit Or Loss And Other Comprehensive Income For The Years Ended

December 31, 2019 And 2018

Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Untuk Tahun Yang Berakhir

5

Pada 31 Desember 2019 Dan 2018

Consolidated Statements Of Changes In Equity For The Years Ended

December 31, 2019 And 2018

Laporan Arus Kas Konsolidasian Untuk Tahun Yang Berakhir

6

Per 31 Desember 2019 Dan 2018

Consolidated Statements Of Cash Flows For The Years Ended

December 31, 2019 And 2018

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun Yang Berakhir

7 - 62

31 Desember 2019 Dan 2018

Notes To The Consolidated Financial Statements For The Year Ended

December 31, 2019 And 2018



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 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2019 DAN 2018 PT METRO REALTY TBK DAN ENTITAS ANAK

Atas nama dan mewakili Dewan Direksi, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Ny. Rose Merry Maruli
Alamat kantor : Gedung Metro Pasar Baru Lt.10, Jl. Samanhudi, Jakarta
2. Nama : Ny. Sani Juli Maruli
Alamat kantor : Gedung Metro Pasar Baru Lt.10, Jl. Samanhudi, Jakarta
Alamat rumah : Jl. Kedoya Palma Raya 20 Jakarta Barat
Jabatan : Presiden Direktur
2. Nama : Ny. Sani Juli Maruli
Alamat kantor : Gedung Metro Pasar Baru Lt.10, Jl. Samanhudi, Jakarta
Alamat rumah : Jl. Tim Kebon Jeruk E.1/29 Jakarta Barat
Jabatan : Direktur

menyatakan bahwa:

- 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 Keuangan di Indonesia.
- 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.
- 4) Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam PT Metro Realty Tbk dan anak perusahaan.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

DIRECTORS' STATEMENT ON THE RESPONSIBILITY FOR CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AS OF AND FOR THE YEARS ENDED DECEMBER, 31, 2019 AND 2018 PT METRO REALTY TBK AND SUBSIDIARIES

For and on behalf of Board of Directors, we the undersigned:

1. Name : Mrs. Rose Merry Maruli
Office address : Gedung Metro Pasar Baru Lt.10, Jl. Samanhudi, Jakarta
Domiciled at : Jl. Kedoya Palma Raya 20 Jakarta Barat
Title : President Director
2. Name : Mrs. Sani Juli Maruli
Office address : Gedung Metro Pasar Baru Lt.10, Jl. Samanhudi, Jakarta
Domiciled at : Jl. Tim Kebon Jeruk E.1/29 Jakarta Barat
Title : Director

State that:

- 1) We are responsible for the compilation and presentation of consolidated financial statements of PT Metro Realty Tbk and Subsidiaries.
- 2) The consolidated financial statement of PT Metro Realty Tbk and Subsidiaries have been prepared and presented accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards.
- 3) a. All material information in the consolidated financial statement of PT Metro Realty Tbk and Subsidiaries has been completely and properly disclosed.
b. The consolidated financial statements of PT Metro Realty Tbk and Subsidiaries do not contain any improper material information or fact and do not omit any material information or fact.
- 4) We are responsible for the internal control system of PT Metro Realty Tbk and Subsidiaries.

This statement letter has been made truthfully.

Jakarta, 18 Mei 2020/May 18 2020
Atas nama dan mewakili Dewan Direksi/For and on behalf of The Board of Directors



LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Nomor : 00014/2.1071/AU.1/05/1235-1/1/V/2020

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

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Metro Realty Tbk dan entitas anak terlapor, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020, serta laporan laba (rug) dan penghasilan komprehensif, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu khotbah kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggungjawab Manajemen Atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen bertanggungjawab atas persiapan 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 persiapan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggungjawab Auditor

Tanggungjawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit 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 secara material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

Number : 00014/2.1071/AU.1/05/1235-1/1/V/2020

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

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, 2020, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's Responsibility for The Consolidated Financial Statements

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

Auditors' Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on 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.

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' judgement, including the assessment of the risk 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

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 memperoleh opini atas keefektivitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Metro Reality Tbk dan entitas anak tanggal 31 Desember 2018, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal Lain

Laporan keuangan konsolidasian PT Metro Reality Tbk dan entitas anak tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan tersebut pada tanggal 25 Maret 2019.

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 include evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

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

Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Metro Reality Tbk and its subsidiary as of December 31, 2018 and their financial performance and cash flows for the year ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Other Matter

The consolidated financial statements of PT Metro Reality Tbk and its subsidiary as of December 31, 2018 and for the year then ended were audited by other independent auditor who expressed an unmodified opinion on those statements on March 25, 2019.

Kantor Akuntan Publik / Registered Public Accountant
Anderson, Amril & Bekan / Anderson, Amril & Partners

Anderson, ST., Ak., MM., CPA., ACPA
Izin Akuntan Publik No. AP. 1235 / Public Accountant Licence No. AP. 1235

Jakarta, 18 Mei 2020 / May 18, 2020

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PER 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
Expresses in Rupiah, Unless otherwise Stated

	31 Desember 2019 / December 31, 2019	Catatan Note (s)	31 Desember 2018 / December 31, 2018	
			(Rupiah)	(Rupiah)
ASET				
Aset Lancar				
Kas dan setara kas	3.836.479.770	2e, 3.	4.094.555.154	CURRENT ASSETS
Piutang usaha	1.730.412.775	2f, 4.	676.615.461	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Piutang lain-lain	2.622.078.956	2f, 5.	41.554.787	<i>Trades Receivable</i>
Persediaan	11.883.757.787	2g, 6.	11.883.757.787	<i>Others Receivable</i>
Biaya Dibayar Dimuka	42.027.425	9	1.539.132	<i>Inventories</i>
Properti Investasi	23.766.047.642	7	23.733.045.824	<i>Prepaid Expenses</i>
Total Aset Lancar	43.880.804.355		40.431.068.145	<i>Investment Properties</i>
Penyertaan Yakin Gloria	-			Total Current Assets
Piutang unit usaha	-			
Aset Tidak Lancar				
Piutang pihak berelasi	1.195.977.200	2o, 8.	4.662.602.200	NON CURRENT ASSETS
Aset Tetap - setelah dikurangi akumulasi Penyusutan sebesar Rp28,595,540,594,- tahun 2019, dan sebesar Rp27,120,305,748,- tahun 2018	30.043.299.125	2h, 10.	29.088.710.321	<i>Related Parties Receivable</i>
Aset Pajak Tangguhan - Bersih	1.341.528.954	2q, 13c.	947.111.827	<i>Fixed Assets - net of Accumulated Depreciation</i>
Aset Tidak Lancar Lainnya				Rp28,595,540,594,- in 2019 and Rp27,120,305,748-
Total Aset Tidak Lancar	32.580.805.279		34.698.424.348	<i>in 2018</i>
Total Aset	76.461.609.634		75.129.492.493	<i>Deferred Tax Assets-Net</i>
				<i>Other Non Current Assets</i>
				Total Non Current Assets
				Total Assets

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

See Accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PER 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
Expresses in Rupiah, Unless otherwise Stated

	31 Desember 2019 / December 31, 2019	Catatan Note (s)	31 Desember 2018 / December 31, 2018	
				(Rupiah)
LIABILITAS DAN EKUITAS				
LIABILITAS				
Liabilitas Jangka Pendek				
Hutang Usaha	-	11.	-	
Hutang Lain-Lain	4.967.494.060	13.	751.031.691	
Hutang Pajak	300.730.642	2q, 12.	473.175.648	
Uang Muka Pelanggan	161.307.432	14.	161.307.432	
Biaya yang Masih Harus Dibayar	1.274.984.557	2k, 15.	466.126.510	
Pendapatan Diterima Dimuka	5.482.455.308	2k, 16.	2.949.625.350	
Total Liabilitas Jangka Pendek	12.186.971.999		4.801.266.631	
Liabilitas Jangka Panjang				
Liabilitas imbalan pasca kerja	6.424.456.621	2r, 19.	4.231.073.619	
Uang Jaminan Pelanggan	4.384.175.805	17.	3.379.450.807	
Total Liabilitas Jangka Panjang	10.808.632.426		7.610.524.426	
Total Liabilitas	22.995.604.425		12.411.791.057	
EKUITAS				
Ekuitas dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk:				
Modal saham	58.212.000.000	20	58.212.000.000	
Tambahan modal disetor	2.868.000.000	21	2.868.000.000	
Saldo laba				
Sudah ditentukan penggunaannya	-		-	
Belum ditentukan penggunaannya	(7.603.301.937)		1.639.142.594	
Jumlah ekuitas dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	53.476.698.063		62.719.142.594	
Kepentingan non-pengendali	(10.692.854)	23	(1.441.158)	
Total Ekuitas	53.466.005.209		62.717.701.436	
Total Liabilitas Dan Ekuitas	76.461.609.634		75.129.492.493	

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

*See Accompanying notes to consolidated financial statements
which are an integral part of the consolidated financial statements*

PT METRO REALTY Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
 KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
 UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
 (Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
 AND SUBSIDIARY
 CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
 AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
 FOR THE YEARS ENDED
 DECEMBER 31, 2019 AND 2018
 (Expressed in Rupiah)

	2019 (Rupiah)	Catatan Note (s)	2018 (Rupiah)	
Pendapatan	29.614.763.971	2p, 23.	28.051.942.672	Revenues
Beban pokok pendapatan	<u>23.945.683.843</u>	2p, 24.	<u>22.272.604.354</u>	Cost of revenues
Laba (rugi) bruto	5.669.080.128		5.779.338.318	Gross Profit (loss)
Beban usaha				Operating expenses
Penjualan	80.064.915	26	84.534.669	Selling
Umum dan administrasi	<u>11.749.610.113</u>	27	<u>10.880.669.090</u>	General and administration
Total Beban Usaha	<u>11.829.675.028</u>		<u>10.965.203.759</u>	Total Operating Expenses
Laba (rugi) usaha	<u>(6.160.594.900)</u>		<u>(5.185.865.441)</u>	Operating income (loss)
Pendapatan (beban) diluar usaha	642.599.946	28	417.645.188	Others Revenue / (Expenses)
Laba/(Rugi) Sebelum Beban Pajak	<u>(5.517.994.954)</u>		<u>(4.768.220.253)</u>	Income (loss) Before Tax Expenses
Beban Pajak	<u>(2.550.449.897)</u>	2q, 12.	<u>(2.174.909.162)</u>	Tax Expenses
Laba (rugi) bersih	<u>(8.068.444.851)</u>		<u>(6.943.129.415)</u>	Net income (loss)
Penghasilan komprehensif lainnya				Other comprehensive income
Pos-pos yang tidak direklasifikasi ke laba rugi				Item that will not be reclassified subsequently to profit or loss
keuntungan / (kerugian) aktuarial dari program imbalan pasti	(1.577.668.503)		226.487.632	Actuarial gains / (losses) on defined benefit plans
(Beban) / manfaat pajak penghasilan terkait	<u>394.417.127</u>		<u>(56.621.908)</u>	Related income tax (expense) benefit
Penghasilan komprehensif lain setelah pajak	<u>(1.183.251.376)</u>		<u>169.865.724</u>	Other comprehensive income net of tax
Jumlah laba (rugi) komprehensif	<u>(9.251.696.227)</u>		<u>(6.773.263.691)</u>	Total comprehensive income (loss)
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan kepada:				Income (loss) attributable to:
- Pemilik entitas induk	(8.060.376.406)		(6.936.186.286)	The owner of parent entity
- Kepentingan non-pengendali	<u>(8.068.445)</u>	23	<u>(6.943.129)</u>	Non-controlling interest
	<u>(8.068.444.851)</u>		<u>(6.943.129.415)</u>	
Laba (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				Comprehensive income (loss) attributable to:
- Pemilik entitas induk	(9.242.444.531)		(6.766.490.427)	The owner of parent entity
- Kepentingan non-pengendali	<u>(9.251.696)</u>		<u>(6.773.264)</u>	Non-controlling interest
	<u>(9.251.696.227)</u>		<u>(6.773.263.691)</u>	
Laba (Rugi) Per Saham				Income (Loss) Per Share
Laba (rugi) per saham - dasar	(34,62)	29	(29,79)	Income (loss) per share - basic per share

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

See Accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk / *Equity attributable to the owner of parent entity*

	Saldo Laba / Retained Earnings				Kepentingan non pengendali / <i>Non controlling interest</i>	Jumlah ekuitas / <i>Total equity</i>	<i>Balance as December 31, 2017</i>
	Modal saham / <i>Share capital</i>	Tambahan modal disetor / <i>Paid-in capital</i>	Sudah ditentukan penggunaannya / <i>appropriated</i>	Belum ditentukan penggunaannya / <i>unappropriated</i>			
	(Rp.)	(Rp.)	(Rp.)	(Rp.)			
Saldo per 31 Desember 2017	58.212.000.000	2.868.000.000	-	8.405.633.021	5.332.106	69.490.965.127	<i>Balance as December 31, 2017</i>
Laba (rugi) tahun berjalan	-	-	-	(6.936.186.286)	(6.943.129)	(6.943.129.415)	<i>Profit or (loss) for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan setelah pajak	-	-	-	169.695.859	169.865	169.865.724	<i>Other comprehensive income net of tax</i>
Saldo per 31 Desember 2018	58.212.000.000	2.868.000.000	-	1.639.142.594	(1.441.158)	62.717.701.436	<i>Balance as December 31, 2018</i>
Laba (rugi) tahun berjalan	-	-	-	(8.060.376.406)	(8.068.445)	(8.068.444.851)	<i>Profit or (loss) for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan setelah pajak	-	-	-	(1.182.068.125)	(1.183.251)	(1.183.251.376)	<i>Other comprehensive income net of tax</i>
Saldo per 31 Desember 2019	58.212.000.000	2.868.000.000	-	(7.603.301.937)	(10.692.854)	53.466.005.209	<i>Balance as December 31, 2019</i>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

See Accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2019 DAN 2018

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2019 AND 2018

	Catatan /Notes		2018 (Rupiah)	CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
	2019 (Rupiah)			
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan kas dari pelanggan	31.287.544.517	4, 24	30.407.540.551	<i>Cash receipts from customers</i>
Pembayaran kas kepada pemasok, karyawan dan aktivitas operasi lainnya	(33.239.410.045)		(28.939.484.121)	<i>Cash payment to suppliers, employees and others operating activities</i>
Kas dihasilkan dari operasi	(1.951.865.528)		1.468.056.430	<i>Cash provided from operations</i>
Pendapatan (bebani) diluar usaha	469.637.867	28	244.596.729	<i>Non operating income expenses</i>
Pajak penghasilan dan pajak lainnya	(2.360.346.329)	13	(7.203.009.520)	<i>Corporate income tax and other taxes</i>
Arus kas bersih dari (untuk) aktivitas operasi	(3.842.573.990)		(5.490.356.361)	<i>Net cash flows from (for) operating activities</i>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				
Piutang kepada pihak berelasi	5.083.087.369	8		<i>Due from related parties</i>
Penjualan aktiva tetap	-			<i>Sales of fixed assets</i>
Perolehan aset tetap	(2.429.823.650)	10	(1.885.661.767)	<i>Acquisition of fixed assets</i>
Aset tidak lancar lainnya	-	11	(286.316.568)	<i>Others non-current assets</i>
Arus kas bersih dari (untuk) aktivitas investasi	2.653.263.719		(2.171.978.335)	<i>Net cash flows from (for) investing activities</i>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				
Pembayaran dividen	-	22	-	<i>Dividen payment</i>
Transaksi pihak-pihak berelasi			-	<i>Related parties transactions</i>
Uang jaminan penyewa	931.234.887	18	958.059.780	<i>Tenants deposits</i>
Arus kas bersih dari (untuk) aktivitas pendanaan	931.234.887		958.059.780	<i>Net cash flows from (for) financing activities</i>
Kenaikan / (penurunan) bersih kas dan bank	(258.075.384)		(6.704.274.916)	<i>Net increase / (decrease) in cash and bank</i>
Kas dan bank - awal tahun	4.094.555.154		10.798.830.070	<i>Cash and bank - beginning</i>
Kas dan bank - akhir tahun	3.836.479.770		4.094.555.154	<i>Cash and bank - ending</i>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

*See Accompanying notes to consolidated financial statements
which are an integral part of the consolidated financial statements*

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Metro Realty Tbk, selanjutnya disebut perusahaan, semula bernama PT Melawai Indah Plaza, didirikan berdasarkan Akta Notaris Hadi Moentoro, SH, notaris di Jakarta, No. 9 tanggal 7 Februari 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.5/277/15 tanggal 3 Juni 1980 dan terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan No. 3055 tanggal 4 Juni 1980.

Anggaran dasar perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang antara lain merubah nama perusahaan menjadi PT Metro Realty Tbk 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-35003 AH.01.02 Tahun 2009 tanggal 24 Juli 2009 yang kemudian dirubah lagi dengan Akta Notaris Eko Putranto, SH, notaris di Jakarta, No. 7 tanggal 17 Juni 2011 dan telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan No. AHU-AH.01.1022468, tanggal 19 Juli 2011. Perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris Eko Putranto, SH, notaris di Jakarta, Akta Nomor No. 04 tanggal 9 Juni 2017 tentang pernyataan keputusan diluar rapat pemegang saham PT Metro Realty Tbk. dan telah didaftarkan ke Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia dengan No. AHU-AH.01.03-0145569 tanggal 13 Juni 2017.

Perusahaan bergerak di bidang perdagangan real estat dan furniture serta usaha pembangunan real estat.

Kegiatan usaha komersial perusahaan dimulai sejak tahun 1982 dan berdomisili di Gedung Metro Pasar Baru, Jl. H. Samanhudi, Jakarta.

1. GENERAL

a. The Company's History

PT Metro Realty Tbk, hereinafter called 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 February 7, 1980, and was amended by the same Notarial Deed No. 16 dated May 20, 1980. These Notarial Deeds were approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia under No. Y.A.5/277/15 dated June 3, 1980 and registered at the District Court of Central Jakarta under No. 3055 dated June 4, 1980.

The Company's articles of association have been amended several times, which among other things changed the company's name to PT Metro Realty Tbk based on Notarial Deed Robert Purba, SH, notary public in Jakarta, No. 179 dated June 30, 2009 and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia with No. AHU-35003 AH.01.02 Year 2009 dated July 24, 2009 which was subsequently amended by Notarial Deed Eko Putranto, SH, notary public in Jakarta, No. 7 dated June 17, 2011 and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia with No. AHU-AH.01.1022468, dated July 19, 2011. The latest amendment is based on Notarial Deed Eko Putranto, SH, notary public in Jakarta, Deed No. 04 dated June 9, 2017 regarding the decree statement outside the shareholders' meeting of PT Metro Realty Tbk. and has been registered to the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with no. AHU-AH.01.03-0145569 dated June 13, 2017.

The company are engaged in the business of property management, and real estate development.

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

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

1. UMUM (Lanjutan)

b. Penawaran umum saham

Pada tanggal 30 November 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 Bursa Efek Surabaya (sekarang Bursa Efek Indonesia).

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

Pada tanggal 3 Desember 1993, perusahaan 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, perusahaan membagikan saham bonus sejumlah 31.752.000 saham yang berasal dari agio saham.

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

c. Struktur entitas anak

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, perusahaan mempunyai entitas anak sebagai berikut:

Nama Entitas Anak	PT Yakin Gloria	Name of Subsidiary
Aktivitas Utama	Pengembangan Real Estate (Real Estate Development)	Principal Activity
Domisili	Jakarta	Domicile
Tahun Beroperasi	1978	Operation Year
Persentase Kepemilikan:		Percentage of Ownership:
- 2018	99,90%	- 2018
- 2017	99,90%	- 2017
Total Aset (Dalam Jutaan Rupiah):		Total Assets (in Million Rupiah):
- 2018	11.240	- 2018
- 2017	12.498	- 2017

1. GENERAL (Continued)

b. Initial Public Offering of Shares

On November 30, 1991, the Company obtained declaration of effectiveness from Chairman of Bapepem (currently "Financial Service Authority/OJK") in his letter No. 5-2096/PM/1991, 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 April 19, 1993, the company distributed its 5.400.000 bonus shares which from additional paid-in capital.

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 share.

As of December 28, 1994, the company distributed its 31.752.000 bonus shares which is from capital paid in excess of par.

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

As of December 31, 2018 and 2017, the company's subsidiary is as follows:

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

1. UMUM (Lanjutan)

d. Karyawan, direksi dan dewan komisaris

Berdasarkan Akta Notaris Eko Putranto, SH, notaris di Jakarta, Akta Nomor No. 04 tanggal 9 Juni 2017, susunan dewan direksi dan komisaris perusahaan 2018 sebagai berikut:

Presiden Komisaris
Komisaris Independen
Presiden Direktur
Direktur
Direktur
Direktur Independen

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, perusahaan memperkerjakan masing-masing sebanyak 62 dan 62 karyawan.

e. Komite Audit

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 17 Juni 2011 (Akta Notaris Eko Putranto, SH, No. 06), susunan Komite Audit 2018 dan 2017 sebagai berikut:

Ketua
Anggota
Anggota

f. Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Keputusan Direksi PT Bursa Efek Jakarta (sekarang "PT Bursa Efek Indonesia") No.Kep-339/BEJ/07-2001 tanggal 20 Juli 2001, dalam rangka penyelenggaraan pengelolaan perusahaan yang baik, perusahaan wajib memiliki sekretaris perusahaan.

Sekretaris Perusahaan

1. GENERAL (Continued)

d. Employees, directors and commissioners

Based on Notarial Deed Eko Putranto, SH, notary public in Jakarta, Deed No. 04 dated June 9, 2017, the composition of the board of directors and commissioners of the company 2018 as follows:

Robert Maruli
Ramli Yang Lie
Rose Merry Maruli
Arief Thamin
Sani Juli Maruli
Sukardi

*President Commissioner
Independent Commissioner
President Director
Director
Director
Independent Director*

As of December 31, 2018 and 2017, the company employed 62 and 62 people respectively.

e. Audit Committee

Based on Annual General Meeting of Shareholders' dated June 17, 2011 (Notarial Deed of Mr. Eko Putranto, SH, No. 06), the composition of the Audit Committee as of 2018 and 2017 are as follows :

Ramli Yang Lie, SE
Melania Chandra
Hioe Tjun Tjen

*Leader
Members
Members*

f. Corporate Secretary

Based on a decision letter from the Director of the Jakarta Stock Exchange (currently "Indonesia Stock Exchange") No. Kep-339/BEJ/07-2001 dated 20 July 2001, in relation to the good corporate governance practice, the company has to form the corporate secretary.

Veronika

Corporate Secretary

**PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI

Laporan keuangan konsolidasian PT Metro Realty Tbk dan Entitas Anak disusun dan diotorisasi oleh Dewan Komisaris dan Direksi pada tanggal 25 Oktober 2019.

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

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan dengan menggunakan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, meliputi pernyataan dan interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik", Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam dan LK atau sekarang Otoritas Jasa Keuangan / OJK) No. Kep-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012.

2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES

The consolidated financial statements of PT Metro Realty Tbk and its Subsidiary have been prepared and authorized by the Board of Commissioners and Directors at October 25, 2019.

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) and Bapepam-LK (currently "Financial Service Authority/OJK") to entities which are under its supervision and the provision of other accounting policies are prevalent in the Capital Market.

b. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards "SAK", which comprise the statements and interpretations issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Indonesian Institute of Accountants and Regulation No. VIII.G.7 regarding "Presentation and Disclosures of Public Companies' Financial Statements" included in the Appendix of the Decree of the Chairman of the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency (Bapepam – LK or currently Financial Services Authority / OJK) No. KEP-347/BL/2012 dated June 25, 2012.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian - Lanjutan

Laporan keuangan konsolidasi adalah terjemahan dalam bahasa inggris dari kewajiban pelaporan group berdasarkan peraturan yang berlaku di Indonesia.

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

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

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

c. Prinsip-prinsip konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Perseroan dan entitas yang dikendalikan secara langsung atau tidak langsung oleh Perseroan. Suatu entitas dikonsolidasian sejak tanggal dimana pengendalian efektif berakhir, dan tidak lagi dikonsolidasian 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.

Kepentingan non-pengendali disajikan didalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas entitas induk. Laba atau rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain dialokasikan ke entitas induk dan kepentingan non-pengendali.

2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

b. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements - Continued

Such consolidated financial statements are an English translation of the Group's statutory report in Indonesia.

The consolidated financial statements are prepared based on the historical cost and the accruals basis, except for the consolidated statements of cash flows.

The consolidated statements of cash flows are prepared based on the direct method and classified into operating, investing and financing activities.

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

c. Principles of consolidation

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 ceases its the effective control. The impact of significant transactions and balances between the Company and its subsidiary, are already eliminated in the preparation of the consolidated financial statements.

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

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

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.

d. Business Combinations

Business Combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the reward transferred, measured at acquisition-date fair value for each business combination, the acquiree measured the interest of the non-controlling party that is acquired either at fair value or at the proportionate share of the interest of the non-controlling party on the identifiable net assets of the acquire entity. Acquisition cost incurred are directly imposed and include in administrative expenses.

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.

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.

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

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.

**PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

d. Kombinasi Bisnis - Lanjutan

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

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.

d. Business Combinations - Continued

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.

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 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.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

d. Kombinasi Bisnis - Lanjutan

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 dalam kondisi ini diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dari 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 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 dengan menggunakan metode bunga efektif, kecuali dampak diskonto nya tidak material, setelah dikurangi penyisihan untuk piutang tak tertagih.

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.

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

d. Business Combinations - Continued

Where goodwill forms part of a CGUs and part of the certain operations within that CGUs is disposed of, then 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 CGUs retained.

e. Cash, cash equivalents and deposit

Cash and cash equivalents consisting of cash, drawnable 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 include 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, after reduce of provision for doubtful receivables.

Provision for doubtful receivables is established based on management review on the status of such trade receivables at the end of report period. When there is objective evidence that the outstanding amount will not be collected. Doubtful accounts are written-off when they determined to be not collectible.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

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.

g. Inventories

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

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

h. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Semua aset tetap, kecuali hak atas tanah, disusutkan selama taksiran masa manfaatnya, yaitu:

	Metode	Tahun (Years)	Method
Bangunan	Garis Lurus	20	Straight Line
Peralatan Kantor	Saldo Menurun Berganda	4 - 8	Double Declining Balance
Kendaraan	Saldo Menurun Berganda	4 - 8	Double Declining Balance

Biaya pemeliharaan rutin dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi konsolidasian pada saat terjadinya. Pengeluaran dalam jumlah signifikan, dan yang meningkatkan manfaat aset tetap sebagaimana dipersyaratkan dalam PSAK No. 16, Aset Tetap, dikapitalisasi ke akun aset tetap yang bersangkutan.

h. Fixed Assets

Fixed assets are stated at acquiring cost less accumulated depreciation. Fixed assets, except land rights, are depreciated over their estimated useful lives as follows:

The costs of routine maintenance and repairs are charged to the consolidated statement of income as incurred. Significant expenditures and that increasing the benefit of the assets, as defined under PSAK No. 16, Fixed Assets, will be capitalized into relevant account of fixed assets.

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.

The carrying values of fixed assets are reviewed and impairment of value is conducted when there is an even or changes in circumstances indicate that carrying values may not be recoverable. The residual value, useful life and depreciation method are reviewed at least annually.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

h. Aset Tetap - Lanjutan

Apabila aset tetap tidak digunakan lagi atau dijual, maka nilai tercatat dan akumulasi penyusutannya dikeluarkan dari laporan keuangan konsolidasian, dan keuntungan dan kerugian yang dihasilkan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun yang bersangkutan.

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 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.

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

h. Fixed Assets - Continued

When fixed assets are retired or otherwise disposed of, then their carrying values and the related accumulated depreciation are eliminated from the consolidated financial statements, and the resulting gains and losses are recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income for 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 in the development and borrowing cost which is used to fund the construction. Accumulated cost of construction in progress will be reclassified 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 in a straight-line basis over the lease period.

Leases in which the Company and its subsidiaries have substantially all the risks and benefits of related asset is to be classified as finance leases. Finance leases is capitalized at the commencement of the lease period at the fair value of leased asset or the present value of the minimum lease payments, if the present value is lower than its fair value.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

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 pemberian. Jumlah kewajiban sewa, dikurangi beban keuangan disajikan sebagai hutang jangka panjang. Unsur bunga dalam beban keuangan dibebankan dilaporkan 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 pemberian disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara periode masa sewa dan umur manfaatnya.

i. Leases - continued

Every lease payment is separated between the part of finance charge and part of liability payment in that so indicate constant periodical interest rate on the lease finance balance. Total lease liability amount deducted with financial charges is include in long term liability. The interest element of the financial cost is charged to the statement of income during lease period in a way that resulting in periodic interest rate on liability balance. Fixed assets acquired under finance leases are depreciated during the shorter period between lease period and their useful lives.

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 atau perubahan kondisi yang mengindikasikan terjadinya penurunan nilai aset non-keuangan.

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 the impairment of the value of the non-financial asset.

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

In assessing whether there is any indication that an asset may be impaired, The Company and its subsidiaries shall consider, the following matters at minimum:

Informasi dari sumber eksternal:

Information from external sources:

- Selama periode tersebut, nilai pasar aset telah turun secara signifikan lebih dari yang di ekspektasikan sebagai akibat dari berjalannya waktu atau pemakaian normal.

a) During that period, the market value of assets has come down significantly over expected as a result of the passage of time or normal use.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

j. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan - lanjutan

Informasi dari sumber eksternal - lanjutan:

- b) Perubahan signifikan dalam hal teknologi, pasar, ekonomi atau lingkup hukum tempat Perseroan dan entitas anak beroperasi atau di pasar tempat aset dikaryakan, yang berdampak merugikan terhadap Perseroan 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.
- d) Jumlah tercatat aset neto entitas melebihi kapitalisasi pasarnya.

Informasi dari sumber internal:

- a) Terdapat bukti mengenai keusangan atau kerusakan fisik aset.
- b) Telah terjadi atau akan terjadi dalam waktu dekat perubahan signifikan yang berdampak merugikan sehubungan dengan seberapa jauh, atau cara, aset digunakan atau di ekspektasikan 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 di ekspektasikan sebelumnya, dan penilaian ulang umur manfaat aset dari tidak terbatas menjadi terbatas.

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

j. Impairment of Non-Financial assets - continued

Information from external sources-continued:

b) Significant changes in terms of technology, market, economic or legal sphere where the Company and its subsidiaries operate or in markets where assets employed, which adversely affect the Company 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 the mamount of asset that is recoverable amount materially.

d) Net carrying amount of assets exceeds its market capitalization entity's.

Information from internal sources:

a) There is evidance of obsolescence of physical damage to assets.
b) Has occurred or will occur in the near future significant changes adversely in relation to how much, or how, assets used or expected will be used. These changes include the assets in terms of not being used, is planned to discontinue or to restructure the operation in which an asset is used, a plan to remove the assets before the expected date, and the reassessment of the usefull lives of assets from unlimited to be limited.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

j. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan - lanjutan

Informasi dari sumber internal - lanjutan:

- c) Terdapat bukti dari pelaporan internal yang mengindikasikan bahwa kinerja ekonomi aset lebih buruk, atau akan lebih buruk, dari yang diekspektasikan.
- d) 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. Deviden melebihi total laba (rugi) komprehensif entitas anak, pada periode deviden 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.

j. Impairment of Non-Financial assets - continued

Information from internal sources - continued:

- c) There is evidence from internal reporting that indicates that the economic performance of the asset worse, or gets worse, than it is expected.
- d) For investments in subsidiaries, which are presented in the separate consolidated financial statements based on the cost method in accordance with SFAS 4, investors shall recognize dividends from these investment, 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. Devidend exceeds the total net income (loss) comprehensive subsidiaries, in the dividends declared period.

Impairment loss as the reduction of value is recognized equal to the difference between the assets carrying amount with the recoverable value of the asset. The recoverable value is the greater value of net selling price and value in use of assets. For purposes of assessing impairment, of value assets are grouped at the lowest levels for which separately produce 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
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (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.

I. 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.

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

k. Provision

Provisions are recognized 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 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.

I. Borrowing

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

Borrowing costs, which are directly attributable to 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.

**PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

m. Instrumen keuangan

Perseroan dan entitas anak mengklasifikasikan instrumen keuangan pada saat awal pengakuan 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.

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

m. Financial instruments

The Company and its subsidiaries classified financial instruments at the initial recognition as follows:

a) Financial Assets

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

i. Financial assets are measured at fair value through statements of income

Financial asset 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.

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

**PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

m. Instrumen keuangan - lanjutan

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 penurunan nilai.

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. Aset keuangan yang 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 dimiliki definisi pinjaman yang diberikan dan piutang.

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, unless: (1) those that the Company and its subsidiaries upon initial recognition designates as at fair value through profit or loss; (2) those that Company and its subsidiaries designates as available for sale; and (3) those that meet the definition of loans and receivables.

**PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

m. Instrumen keuangan - lanjutan

a) Aset keuangan - lanjutan

iii. Aset keuangan yang dimiliki hingga jatuh tempo - lanjutan

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.

iv. Aset keuangan tersedia untuk dijual

Pada saat pengakuan awal, 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.

m. Financial instruments - Continued

a) *Financial Assets - Continued*

iii.

*Held to maturity financial assets - Continued
These are initially recognized at fair value including transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method.*

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.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

m. Instrumen keuangan - lanjutan

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 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.

c) Saling hapus antar aset keuangan dan liabilitas keuangan

Aset dan liabilitas keuangan Perseroan 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

m. Financial instruments - Continued

b) *Financial liability*

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

i. *Financial liability is measured at fair value through statement of income*

This category comprises of financial liabilities classifies 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.

c) *Netting of financial assets and financial liabilities*

The Company 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*

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

m. Instrumen keuangan - lanjutan

- c) Saling hapus antar aset keuangan dan liabilitas keuangan - lanjutan
 - 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.

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

m. Financial instruments - Continued

- c) Netting of financial assets and financial liabilities - continued
 - ii. Intend either to settled 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 trade 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 trade purposes in active markets is determined using certain 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.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

m. Instrumen keuangan - lanjutan

- e) Penurunan nilai aset keuangan - lanjutan
i. Aset keuangan yang dicatat pada biaya diamortisasi

Manajemen pertama-tama menentukan apakah terdapat bukti objektif 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 objektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, baik aset keuangan tersebut signifikan atau tidak signifikan, maka aset tersebut dimasukkan kedalam kelompok aset keuangan yang dimiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif.

Jika terdapat bukti objektif 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).

m. Financial instruments - Continued

- e) Impairment of financial assets - continued
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 exist for an individually assessed financial assets, 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.

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).

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

m. Instrumen keuangan - lanjutan

- e) Penurunan nilai aset keuangan - lanjutan
 - i. Aset keuangan yang dicatat pada biaya diamortisasi - lanjutan

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 dari 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.

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

m. Financial instruments - Continued

- e) Impairment of financial assets - continued
 - i. Financial assets carried at amortized cost - continued

If the financial asset has a variable interest rate, the discount rate for measuring impairment loss is the current interest rate.

The carrying amount of the assets 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 instrument 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, then the impairment loss is reversed through the statement of income.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

m. Instrumen keuangan - lanjutan

- f) Penghentian pengakuan aset dan liabilitas keuangan
- i. Aset keuangan
- Aset keuangan (atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya jika:
- 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 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 mentrasfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

m. Financial instruments - Continued

- 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:
- 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 assets, 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 (i) has transferred substantially all the risks and benefits of the asset, or (ii) has neither transferred nor retained substantially all the risks and benefits of the asset, but has transferred to the financial assets.

**PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

m. Instrumen keuangan - lanjutan

f) Penghentian pengakuan aset dan liabilitas keuangan - lanjutan

i. Aset keuangan - lanjutan

Ketika Perseroan dan entitas anak telah mentransfer hak untuk menerima arus kas dari suatu aset keuangan atau telah menjadi pihak dalam kesepakatan, dan secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan dan tidak 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.

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya, jika liabilitas keuangan tersebut berakhir, dibatalkan atau telah kадарluasa. 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.

m. Financial instruments - Continued

f) Derecognition of financial assets and liabilities - continued

i. Financial asset - continued

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 benefits 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.

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.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

m. Instrumen keuangan - lanjutan

- f) Penghentian pengakuan aset dan liabilitas keuangan - lanjutan
- ii. Liabilitas keuangan - lanjutan
 - Pengakuan timbulnya liabilitas keuangan baru serta selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan awal dengan yang baru diakui dalam laporan laba rugi.

m. Financial instruments - Continued

- f) Derecognition of financial assets and liabilities - continued
- ii. Financial liabilities - continued
 - Recognition of the incurrence of new financial liabilities and the difference between the carrying amount of the original and the new financial liabilities recognized in the statement of income.

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. 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.

n. Foreign currency transactions and balances

The Company and its subsidiaries record 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 transactions. Monetary assets and liabilities in currency other than Rupiah are translated using 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.

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

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

2019

US\$ 1

14.174

2018

14.481

US\$ 1

**PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

o. Transaksi pihak berelasi

Seluruh transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak yang berelasi, sebagaimana dipersyaratkan dalam PSAK No.7 (Revisi 2010), Pengungkapan Pihak-Pihak Berelasi, baik yang dilakukan dengan tingkat harga dan kondisi sebagaimana dilakukan dengan pihak ketiga diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasi.

o. Related parties transactions

All significant transactions with related parties, as defined under PSAK No.7 (Revised 2010), Related Party Disclosures, whether or not conducted under terms and conditions similar to transactions with third parties, are disclosed in notes to consolidated financial statements.

p. Pengakuan pendapatan dan beban

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:

i. Pendapatan penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya, diakui dengan metode akrual (*full accrual method*) apabila seluruh criteria berikut ini terpenuhi:

- Proses penjualan telah selesai
- Harga jual akan tertagih
- Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli.
- 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.

p. Revenue and expense recognition

The Company and its subsidiaries recognized 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:

i. Revenue from sales of building and others similiar buildings include the land where the buildings are build, is recognized by full accrual method if all the following conditions are fulfilled:

- *The selling process has been made*
- *Cost of sale is collectible*
- *The claims from seller are free from subordination in the future to other loan which received by the buyers*
- *The seller has transferred to the buyers all the risks and the benefits of the property ownership in every substantial sales transaction, and the seller does not have any obligation or involve significantly in the property.*

**PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

p. Pengakuan pendapatan dan beban - lanjutan

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

Pendapatan dari penjualan real estate diakui sebagai berikut - lanjutan :

ii. Pendapatan penjualan bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat belanja dan bangunan sejenis lainnya, diakui dengan metode persentase penyelesaian (percentage-of-completion method) apabila seluruh criteria berikut ini terpenuhi:

- Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi.
- Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.
- Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

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

iii. Pendapatan penjualan kapling tanah tanpa bangunan, diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) pada saat pengikatan jual beli, apabila seluruh kriteria berikut ini dipenuhi:

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)**

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

p. Revenue and expense recognition - continued

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

Revenue from sales of real estate is recognized as follows - continued :

ii. Revenue from sales of condominiums, apartments, office buildings, shopping center and others similar buildings, is recognized by percentage-of-completion method, if all the following conditions are fulfilled:

- *The construction process has passed the beginning phase, at least the building foundations have finished and conditions to begin the construction have completed.*
- *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.*
- *The amount of revenue from sales and cost of sale can be estimated feasibly.*

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

iii. 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:

**PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

p. Pengakuan pendapatan dan beban - lanjutan

Pendapatan dari penjualan real estate diakui sebagai berikut - lanjutan :

iii. Pendapatan penjualan kapling tanah tanpa bangunan, diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) pada saat pengikatan jual beli, apabila seluruh kriteria berikut ini dipenuhi - lanjutan :

- Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.
- Harga jual akan tertagih.
- Tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang.
- 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.

- 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 dipenuhi, maka penjualan kapling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode deposit sampai seluruh kriteria tersebut dipenuhi.

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)**

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

p. Revenue and expense recognition - continued

Revenue from sales of real estate is recognized as follows - continued :

iii. 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 - continued :

- *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.*
 - *Cost of sale is collectible.*
 - *The claims are free from subordination in the future to others loan which received by the buyers.*
 - *The land development has finished and the seller does not 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 or the prevailing law.*
-
- *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.

**PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

p. Pengakuan pendapatan dan beban - lanjutan

Pendapatan sewa diakui pada saat imbalan yang diperoleh atas penggunaan aset atau sumber ekonomis perusahaan oleh pihak lain sejalan dengan berlalunya waktu atau pada saat periode digunakanya aset yang bersangkutan.

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

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

Beban pokok penjualan rumah ditentukan berdasarkan harga pokok kapling tanah ditambah seluruh biaya pembangunan termasuk biaya yang sudah pasti jumlahnya dan yang masih berupa taksiran.

Beban pokok penjualan apartemen ditentukan berdasarkan metode persentase penyelesaian.

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

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

p. Revenue and expense recognition - continued

Revenue from rent is recognized when the compensation received from using the property or the company's economic resources by other parties in compliance with the time pass by or recognized over the period from using the property.

Advance payments of rent that received and have not become due yet are classified as deferred 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 house is determined based on the cost of land and all the construction cost include the fixed cost and the estimated cost.

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

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

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

**PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

p. Pengakuan pendapatan dan beban - lanjutan

Transaksi dalam mata uang asing dikonversikan ke Rupiah berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal laporan posisi keuangan, aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing disesuaikan untuk mencerminkan nilai tukar yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia pada hari terakhir transaksi perbankan pada tahun tersebut. Keuntungan atau kerugian selisih kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasian tahun berjalan.

q. Perpajakan

Perusahaan menerapkan PSAK No. 46, Akuntansi Pajak Penghasilan, yang mengharuskan perhitungan pengaruh pajak atas pemulihan Aset dan penyelesaian kewajiban sebesar nilai tercatat, dan pengakuan serta pengukuran Aset dan kewajiban pajak tangguhan untuk pengaruh pajak yang mungkin terjadi pada masa yang akan datang atas kejadian-kejadian yang diakui pada laporan keuangan, termasuk rugi fiskal dari periode-periode sebelumnya yang dapat dikompensasikan.

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

r. Imbalan kerja

a) Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang pada karyawan.

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)**

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

p. Revenue and expense recognition - continued

Transactions denominated in foreign currencies are converted into Rupiah at the rates of exchange prevailing at the date of transaction. At the statements of financial position date, assets and monetary liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect the prevailing rates of exchange, as published by Bank Indonesia at the last transactions date of the year. The resulting gains or losses are credited or charged in the consolidated statements of comprehensive income of the current year.

q. Taxation

The company applied PSAK No. 46, Accounting for Income Tax, which requires for the accounting of tax effects of the recovery of assets and settlement of liabilities at their carrying amounts, and the recognition and measurement of deferred tax assets and deferred tax liabilities for the expected future tax consequences of events recognized in the financial statements, including tax loss carry forward that can't be comperstated.

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

r. Employee's Benefit

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
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (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 *project 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 sisa masa kerja rata-rata yang diharapkan dari karyawan yang memenuhi syarat tersebut. Selain itu penyisihan untuk biaya jasa ini 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.

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

r. Employee's Benefit - continued

b) Post employment benefit

Liability of post-employment benefit is the present value of its benefit at the balance sheet date deducted with adjusment of unrecognized actuarial loss and previous cost of services. Liability of such benefit has been computed by the Company and its subsidiaries's Human Resources Department using project 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 is recognized as part of pension benefit liability.

Provision of previous cost of service is deffered 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 adjusment 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.

**PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

r. Imbalan kerja - lanjutan

b) Imbalan pasca kerja - lanjutan

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.

r. Employee's Benefit - continued

b) Post employment benefit - continued

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. 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 yang secara reguler di review oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumberdaya dan menilai kinerja segmen usaha.

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. Dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

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 that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to allocate resources to the segments and to assess their performances.

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 is available the separated financial information.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

s. Pelaporan segmen - lanjutan

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

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

Laba bersih per saham dilusian 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 delutif.

s. Information on segment - continued

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 or service, 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 earning 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. 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.

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
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
SEPTEMBER 30, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES
(CONTINUED)**

v. Penggunaan estimasi

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku umum mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan kewajiban dan pengungkapan Aset dan kewajiban kontingen pada tanggal laporan keuangan konsolidasian serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Hasil yang sebenarnya mungkin berbeda dari jumlah yang diestimasi.

v. Use of estimates

The preparation of the consolidated financial statements in conformity with generally accepted accounting standard requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the consolidated financial statements and the reported amounts of revenue and expenses during the reporting period. Actual results could differ from those estimates.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

3. KAS DAN SETARA KAS

CASH AND CASH EQUIVALENTS 3.

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Kas			<i>Cash</i>
Kas Kecil	31.221.837	12.149.421	<i>Petty Cash</i>
	<u>31.221.837</u>	<u>12.149.421</u>	
Bank			<i>Bank</i>
Bank - Rupiah			<i>Bank - Rupiah</i>
PT Bank Central Asia, Tbk	1.568.607.164	837.038.159	<i>PT Bank Central Asia, Tbk</i>
PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk	776.698.725	1.728.536.382	<i>PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk</i>
PT Bank Mandiri, Tbk	865.713.589	986.592.737	<i>PT Bank Mandiri, Tbk</i>
Bank - US Dollar			<i>Bank - US Dollar</i>
PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk	594.238.455	530.238.455	<i>PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk</i>
	<u>3.805.257.933</u>	<u>4.082.405.733</u>	
Deposito Berjangka			<i>Time Deposit</i>
Rupiah			<i>Rupiah</i>
PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk	-	-	<i>PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk</i>
	<u>-</u>	<u>-</u>	
Jumlah	<u>3.836.479.770</u>	<u>4.094.555.154</u>	<i>Total</i>

Kisaran suku bunga deposito 8% dan 8% masing-masing untuk tahun 2018 dan 2017. Jangka waktu penempatan deposito satu bulan. *Deposit interest rate approximately 8% and 8% for the year 2018 and 2017. Time of period of deposit is one month.*

4. PIUTANG USAHA

TRADE RECEIVABLES 4.

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Pihak ketiga:			<i>Third parties:</i>
Jasa pemeliharaan	1.375.000.167	597.347.375	<i>Maintenance</i>
Listrik, Air, dan Telpon	71.175.310	2.753.110	<i>Electricity, water, and telephone</i>
Asuransi	27.368.435	76.514.976	<i>Insurance</i>
Sewa Ruangan	256.868.863	-	<i>Rent</i>
Jumlah	<u>1.730.412.775</u>	<u>676.615.461</u>	<i>Total</i>
Cadangan kerugian penurunan nilai	-	-	<i>Allowance for impairment losses</i>
Jumlah	<u>1.730.412.775</u>	<u>676.615.461</u>	<i>Total</i>

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

4. PIUTANG USAHA - LANJUTAN

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)
Piutang usaha berdasarkan umur piutang usaha:		
1 - 30 hari	1.227.912.638	676.615.461
31 - 60 hari	502.500.137	-
61 - 90 hari	-	-
Lebih dari 90 hari	-	-
Jumlah	1.730.412.775	676.615.461

TRADE RECEIVABLES - CONTINUED 4.

Aging Schedule of trade receivable:
 1 - 30 days
 31 - 60 days
 61 - 90 days
 More than 90 days

Total

Berdasarkan evaluasi manajemen terhadap kolektabilitas saldo piutang usaha pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa *receivables at the end of the year, management believes that jumlah cadangan kerugian penurunan nilai memadai untuk the allowance for impairment losses is adequate to cover any menutup kemungkinan kerugian yang timbul dari kegagalan possible losses on uncollectible accounts.* menagih piutang.

5. PIUTANG LAIN-LAIN

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)
Piutang Giro Mundur/Tolak	3.000	-
Piutang Karyawan	2.604.500.000	33.000.000
Piutang Lainnya	17.575.956	8.554.787
Jumlah	2.622.078.956	41.554.787
Cadangan kerugian penurunan nilai	-	-
Jumlah	2.622.078.956	41.554.787

OTHERS RECEIVABLES 5.

Outstanding Bank Payment
Employee Receivable
Others Receivable

Total

Allowance for impairment losses

Total

Berdasarkan evaluasi manajemen terhadap kolektabilitas saldo piutang lain-lain pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan *receivables at the end of the year, management believes that all bahwa seluruh jumlah piutang lain-lain pada tanggal 31 Desember such others receivables are collectible as of December 31, 2018 2018 dan 2017 tersebut dapat ditagih sehingga tidak dibentuk and 2017. Thus, no allowance for impairment losses was cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang tersebut. provided.*

6. PERSEDIAAN

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)
Persediaan real estate		
Apartment	9.265.866.511	9.265.866.511
Persediaan gedung parkir	2.617.891.276	2.617.891.276
Jumlah	11.883.757.787	11.883.757.787

INVENTORIES 6.

Real estate inventories
Apartment

Inventories are building parking

Total

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

6. PERSEDIAAN - LANJUTAN

INVENTORIES - CONTINUED 6.

Bangunan apartemen terdiri dari apartemen blok I dan apartemen blok II serta gedung parkir berlokasi di Jalan Danau Sunter Utara. *Apartment building are apartment blok I and apartment blok II and park buildings are located on North Sunter Lake Road.*

Bangunan apartemen dijamin dengan asuransi dari kerugian atau kerusakan fisik yang tidak terduga dengan nilai jaminan sebesar Rp30.000.000.000,- untuk tahun 2019. 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 Rp30.000.000.000,- for the year 2019. 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 period, management believes that there was no indication of decrease in the value of inventories.*

7. PROPERTI INVESTASI

464643,4464

INVESTMENT PROPERTIES 7.

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Tanah	23.766.047.642	23.733.045.824	<i>Land</i>
Jumlah	23.766.047.642	23.733.045.824	Total

Properti tanah yang berlokasi di Jalan Inspeksi Cakung Drain, *Land properties is located on Inspeksi Cakung Drain Road, Kecamatan Cilincing, jakarta Utara seluas 176.080 m².* District of Cilincing, North Jakarta of 176.080 msq.

8. TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

RELATED PARTY TRANSACTION 8.

Sifat hubungan dengan pihak-pihak yang berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak berelasi (Related parties)	Sifat hubungan (Nature of relationships)	Transaksi (Transactions)
PT Perkasa Makmur Amara	Pemegang saham minoritas, direktur, dan komisaris yang sama <i>Common minority shareholders, director(s), Giving loans and commissioner(s)</i>	Pemberian pinjaman

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

8. TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI - LANJUTAN **RELATED PARTY TRANSACTION - CONTINUED** **8.**

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
PT Perkasa Makmur Amara	1.195.977.200	4.662.602.200	PT Perkasa Makmur Amara
Jumlah	1.195.977.200	4.662.602.200	Total
Persentase dari jumlah aset	1,56%	6,21%	<i>Percentage of total assets</i>

Piutang kepada pemegang saham "PT Perkasa Makmur Amara" *Due from shareholder "PT Perkasa Makmur Amara" with interest rate 10% per annum.*

Personel manajemen kunci Perusahaan adalah Dewan Komisaris *Key management personnel of the Company are the Board of Commissioners and Directors (see note 1).*

Jumlah remunerasi Dewan komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir 30 Juni 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing *Total remuneration for the Board of Commissioners and Director amounted to Rp1.236.000.000,- and Rp2.472.000.000,-.*

9. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

PREPAID EXPENSES **9.**

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Biaya dibayar dimuka	42.027.425	1.539.132	<i>Prepaid Expenses</i>
Jumlah	42.027.425	1.539.132	Total

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

10. ASET TETAP

FIXED ASSETS 10.

	2019			
	Saldo awal <i>/Beginning balance</i> (Rupiah)	Penambahan / <i>Additions</i> (Rupiah)	Pengurangan <i>/Disposal</i> (Rupiah)	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i> (Rupiah)
Biaya perolehan				Historical Cost
Hak atas tanah	3.700.153.795		-	3.700.153.795 <i>Landrights</i>
Bangunan	45.797.751.333	1.792.350.950	-	47.590.102.283 <i>Buildings</i>
kendaraan	3.376.002.293		-	3.376.002.293 <i>Vehicles</i>
Peralatan kantor	3.335.108.648	630.842.700	-	3.965.951.348 <i>Furniture and fixture</i>
Aset dalam penyelesaian	-	6.630.000	-	6.630.000 <i>Assets in progress</i>
Jumlah	56.209.016.069	2.429.823.650	-	58.638.839.719 Total
Akumulasi depresiasi				Accumulated depreciation
Bangunan	21.849.520.573	1.108.992.155	-	22.958.512.728 <i>Buildings</i>
kendaraan	2.608.867.726	183.524.978	-	2.792.392.704 <i>Vehicles</i>
Peralatan kantor	2.661.917.449	182.717.713	-	2.844.635.162 <i>Furniture and fixture</i>
Jumlah	27.120.305.748	1.475.234.846	-	28.595.540.594 Total
Nilai buku	29.088.710.321			Book value
	2018			
	Saldo awal <i>/Beginning balance</i> (Rupiah)	Penambahan / <i>Additions</i> (Rupiah)	Pengurangan <i>/Disposal</i> (Rupiah)	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i> (Rupiah)
Biaya perolehan				Historical Cost
Hak atas tanah	3.700.153.795	-	-	3.700.153.795 <i>Landrights</i>
Bangunan	43.799.247.179	1.998.504.154	-	45.797.751.333 <i>Buildings</i>
kendaraan	2.891.807.293	484.195.000	-	3.376.002.293 <i>Vehicles</i>
Peralatan kantor	3.626.372.758	192.930.890	484.195.000	3.335.108.648 <i>Furniture and fixture</i>
Aset dalam penyelesaian	-	-	-	<i>Assets in progress</i>
Jumlah	54.017.581.025	2.675.630.044	484.195.000	56.209.016.069 Total
Akumulasi depresiasi				Accumulated depreciation
Bangunan	21.759.230.773	90.289.800	-	21.849.520.573 <i>Buildings</i>
kendaraan	2.560.176.477	48.691.249	-	2.608.867.726 <i>Vehicles</i>
Peralatan kantor	2.495.125.220	166.792.229	-	2.661.917.449 <i>Furniture and fixture</i>
Jumlah	26.814.532.470	305.773.278	-	27.120.305.748 Total
Nilai buku	27.203.048.555			Book value

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

10. ASET TETAP - LANJUTAN

FIXED ASSETS - CONTINUED 10.

Aset tetap berupa bangunan dijamin dengan asuransi kerugian *Fixed assets such as buildings secured by insurance or the* atau kerusakan fisik yang tidak terduga dengan nilai jaminan *unexpected physical damage to the insurance value of* Rp105.000.000.000,- untuk tahun 2019 dan Rp210.000.000.000,- *Rp105.000.000.000,- for the year 2019 and Rp210.000.000.000,-* untuk tahun 2018. Manajemen berpendapat bahwa asuransi *for the year 2018. Management believes that the insurance* tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang terjadi *coverage is adequate to cover possible losses arising from such* dari resiko tersebut. Manajemen juga berpendapat bahwa tidak *risks. Management also believes that there is potential for* terdapat potensi penurunan nilai aset yang perlu dinyatakan dalam *impairment of assets that need to be stated in the financial* laporan keuangan. *statements.*

Manajemen Entitas berkeyakinan bahwa nilai tercatat aset tetap *Management of the Company believes that the carrying value of* per 30 Juni 2019 dan 2018 tidak melebihi taksiran jumlah yang *fixed assets as June 30, 2019 and 2018 did not exceed the* dapat diperoleh kembali (*estimated recoverable amount*) dari *estimated recoverable amount (estimated recoverable amount)* masing-masing aset tetap tersebut. *of each asset.*

Alokasi beban penyusutan adalah sebagai berikut:

This allocation of depreciation expenses is as follows:

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Beban pokok pendapatan (lihat catatan 25)	-	-	<i>Cost of revenues (See note 25)</i>
Beban umum dan administrasi (lihat catatan 26)	1.475.234.846	305.773.278	<i>General and administration expenses (See note 26)</i>
Jumlah	1.475.234.846	305.773.278	Total

11. HUTANG USAHA

TRADE PAYABLES 11.

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Hutang kontraktor	-	-	<i>Due to contractors</i>
Jumlah	-	-	Total

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

12. PERPAJAKAN

a. Hutang pajak

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	TAXATION 12.
Perseroan			<i>The Company</i>
Pajak Penghasilan			<i>Income taxes</i>
Pasal 21	66.368.194	63.218.659	Article 21
Pasal 23	7.962.341	5.833.957	Article 23
Pasal 29	3.541.095	5.763.403	Article 29
Pajak Final	-	155.700.938	<i>Final taxes</i>
Pajak Pertambahan Nilai	222.859.012	227.658.691	<i>Value added tax</i>
	300.730.642	473.175.648	
Entitas anak			<i>Susidiary</i>
Pajak Penghasilan			<i>Income tax</i>
Pasal 21	-	-	Article 21
Pasal 23	-	-	Article 23
Pasal 25/29	-	-	Article 25/29
Pajak Pertambahan Nilai	-	-	<i>Value added tax</i>
PB1	-	-	PB1
	-	-	
Jumlah	300.730.642	473.175.648	Total
	<u>300.730.642</u>	<u>473.175.648</u>	
Konsolidasi			<i>Consolidation</i>
Perseroan	300.730.642	473.175.648	<i>The Company</i>
Entitas anak	-	-	<i>Susidiary</i>
Jumlah	300.730.642	473.175.648	Total
	<u>300.730.642</u>	<u>473.175.648</u>	
b. Manfaat / (beban) pajak			<i>Tax benefits / (expenses) b.</i>
	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Perseroan			<i>The Company</i>
Pajak Kini			<i>Current tax</i>
PPH final	(2.546.908.802)	(2.241.303.291)	<i>Final income tax</i>
PPH non final	(3.541.095)	(5.763.403)	<i>Non final income tax</i>
Manfaat / (beban) pajak tangguhan	-	72.157.532	<i>Deferred tax benefit (expense)</i>
	(2.550.449.897)	(2.174.909.162)	
Entitas anak			<i>Susidiary</i>
PPH final	-	-	<i>Final income tax</i>
	-	-	
Jumlah	(2.550.449.897)	(2.174.909.162)	Total
	<u>(2.550.449.897)</u>	<u>(2.174.909.162)</u>	
Konsolidasi			<i>Consolidation</i>
Perseroan	(2.550.449.897)	(2.174.909.162)	<i>The Company</i>
Entitas anak	-	-	<i>Susidiary</i>
Jumlah	(2.550.449.897)	(2.174.909.162)	Total
	<u>(2.550.449.897)</u>	<u>(2.174.909.162)</u>	

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

12. PERPAJAKAN - LANJUTAN

b. Manfaat / (beban) pajak - lanjutan

TAXATION - CONTINUED 12.
Tax benefits / (expenses) - continued b.

Sesuai dengan Undang-Undang Perpajakan Indonesia, pajak *In accordance with the taxation laws of Indonesia, the corporate* penghasilan badan dihitung secara tahunan untuk Perseroan dan *income tax is calculated on an annual basis for each of the* masing-masing entitas anak sebagai entitas hukum yang terpisah, *Company and its subsidiaries as a separate legal entity, and* dan oleh karenanya, laporan keuangan konsolidasian tidak dapat *therefore, the consolidated financial statements can not be used* digunakan untuk menghitung pajak penghasilan badan. *to calculate the corporate income tax.*

Pada tanggal 4 November 2008, Pemerintah mengeluarkan *On November 4, 2008, the Goverment issued Regulation No. 71* Peraturan Pemerintahan No. 71 tahun 2008 mengenai Pajak *year 2008 concerning income tax over Transfer of Ownership of* Penghasilan dari Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah *Land and/or Building. This regulation stated that revenue from* dan/atau Bangunan. Peraturan ini menyatakan bahwa atas *transfer of ownership of land and/or building is subject to final* penghasilan kepemilikan tanah dan/atau bangunan dikenakan *income tax. This regulation is effective starting on January 1,* pajak bersifat final. Peraturan ini berlaku efektif sejak tanggal 1 2009.
 Januari 2009.

Pada tahun 2019, Perseroan menerima surat dari Kantor Pelayanan *On 2019, the Company received the letter from the Special Tax* Pajak Perusahaan Masuk Bursa untuk pemeriksaan pajak tahun *Office Companies Listed in the Stock Exchange for tax* buku 2014. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan, *examination for the year 2014. Until the issuance of this report,* pemeriksaan masih dalam proses. *examination is still process.*

c. Pajak tangguhan

Deffered income tax c.

Penghitungan aset pajak tangguhan dengan menggunakan tarif *The calculation of deferred tax assets using the maximum* pajak maksimum 25% pada tahun 2018 dan 2017 adalah sebagai *tax rate of 25% in 2018 and 2017 were as follows:*
 berikut:

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Perseroan			<i>The Company</i>
Saldo awal	947.111.827	931.576.203	<i>Beginning balance</i>
Manfaat (beban) pajak tangguhan	394.417.127	15.535.624	<i>Deffered tax benefit (expenses)</i>
Aset (liabilitas) pajak tangguhan	<u>1.341.528.954</u>	<u>947.111.827</u>	<i>Deffered tax assets (liabilities)</i>
Entitas anak			<i>Subsidiary</i>
Saldo awal	-	-	<i>Beginning balance</i>
Manfaat (beban) pajak tangguhan	-	-	<i>Deffered tax benefit (expenses)</i>
Aset (liabilitas) pajak tangguhan	<u>-</u>	<u>-</u>	<i>Deffered tax assets (liabilities)</i>
TOTAL ASET (LIABILITAS)			<i>TOTAL DEFFERED TAX</i>
PAJAK TANGGUHAN	<u>1.341.528.954</u>	<u>947.111.827</u>	<i>ASSETS (LIABILITIES)</i>

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

13. HUTANG LAIN-LAIN

OTHERS PAYABLE 13.

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Uang Jaminan	4.967.494.060	391.329.590	<i>Money Guarantee</i>
Lain-lain	-	359.702.101	<i>Others</i>
Jumlah	4.967.494.060	751.031.691	Total

14. UANG MUKA PELANGGAN

ADVANCE CUSTOMER 14.

Akun ini merupakan uang muka penjualan properti masing-masing *This account represents advances of sales of property amounted sebesar Rp 161.307.432,- dan Rp 161.307.432,- tanggal 31 to Rp 161.307.432,- and Rp 161.307.432,- as at December 31, Desember 2018 dan 2017.*

15. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

ACCRUED EXPENSES 15.

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Listrik	737.267.147	195.592.173	<i>Electricity</i>
Air	83.994.176	25.084.772	<i>Water</i>
Telepon	10.869.424	3.991.042	<i>Telephone</i>
Lain-lain	-	-	<i>Others</i>
Jumlah	1.274.984.557	466.126.510	Total

16. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

UNEARNED INCOME 16.

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Gedung/ Kantor	5.482.455.308	2.949.625.350	<i>Building/office</i>
Jumlah	5.482.455.308	2.949.625.350	Total

17. UANG JAMINAN PELANGGAN

TENANT DEPOSITS 17.

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Maintenance	1.196.475.345	193.125.347	<i>Maintenance</i>
Telepon	57.000.000	47.000.000	<i>Telephone</i>
Listrik dan air	-	500.000	<i>Electricity and water</i>
Sewa ruangan	3.128.700.460	3.128.700.460	<i>Rooms</i>
Sewa beli apartemen	2.000.000	2.000.000	<i>Apartements</i>
Lain-lain	-	8.125.000	<i>Others</i>
Jumlah	4.384.175.805	3.379.450.807	Total

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

18. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

POST-EMPLOYMENT BENEFIT OBLIGATION 18.

Sesuai dengan undang-undang No. 13 Tahun 2003 tentang *In accordance with Law No. 13 of 2003 on employment, the ketenagakerjaan, Perseroan wajib memberikan imbalan purna Company obliged to provide post retirement benefits to karya kepada karyawan pada saat pemutusan hubungan kerja atau employees upon termination of employment or when the pada saat karyawan menyelesaikan masa kerjanya. Imbalan purna employee retire. Post employment benefits are provided based karya ini diberikan berdasarkan masa kerja dan kompensasi on years of service and employees compensation at termination karyawan pada saat pemutusan hubungan kerja atau selesaiya employment or retirement. Therefore the Company recognized masa kerja. Dengan demikian Perseroan mengakui liabilitas post-employment benefit obligations that are required by law imbalan pasca kerja yang diwajibkan undang-undang No. 13 Tahun No. 13/2003.*

2003.

Ikhtisar liabilitas imbalan pasca kerja yang diakui di laporan posisi *Summary of post employment benefits obligation recognized in the statement of financial position :*

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Saldo awal	4.231.073.619	4.168.931.124	<i>Beginning balance</i>
Pembayaran manfaat	-	(151.738.000)	<i>Benefit payment</i>
Beban tahun berjalan	2.193.383.002	213.880.495	<i>Amount charged to current year</i>
Saldo akhir	6.424.456.621	4.231.073.619	<i>Ending balance</i>

Ikhtisar liabilitas imbalan pasca kerja yang dibebankan pada laporan *Summary of post employment benefits obligation recognized in the statement of income :*

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Beban jasa kini	274.266.854	184.472.925	<i>Current service costs</i>
Beban bunga	341.447.641	255.895.202	<i>Interest expense</i>
Keuntungan atau kerugian aktuarial	1.577.668.507	(226.487.632)	<i>Actuarial gain or losses</i>
Amortisasi beban jasa lalu	-	-	<i>Amortization of prior service costs</i>
	2.193.383.002	213.880.495	

Liabilitas imbalan pasca kerja ditentukan dengan metode *Project Credit Unit* dengan asumsi sebagai berikut: *Post employment benefit obligation is determined by the Project Credit Unit method with the following assumptions:*

	2019	2018	
Tingkat diskonto per tahun	6,37% per tahun	6,37% 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
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

19. MODAL SAHAM

SHARE CAPITAL 19.

Sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal *In accordance with Extraordinary General Meeting of* 17 Juni 2011 (Akta Notaris Eko Putranto, SH, No. 07), ditetapkan *Shareholders' dated June 17, 2011 (Notarial Deed of Mr. Eko* berlakunya pemecahan saham dengan komposisi 1 : 4, sehingga *Putranto, SH, No. 07) decided the stock split with composition* nilai saham menjadi Rp. 250 per lembar. Dan rincian kepemilikan *rate 1 : 4 and par value of share become Rp. 250 per share. And* saham pada 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut: *the details of share ownership as of 2018 and 2017 are as follows:*

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

20. TAMBAHAN MODAL DISETOR

ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL 20.

	2019	
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 HMTED 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	2.868.000.000	Total

21. DIVIDEN

DIVIDEN 21.

Sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 28 Juni *In accordance with General Meeting of Shareholders date June 2013*, yang sudah diaktakan No. 16 tanggal 28 Juni 2013 dari *28, 2013 as stated by Notarial Deed of Eko Putranto SH, No. 16* Notaris Eko Putranto SH, para pemegang saham menyetujui tidak *dated June 28, 2013, the shareholders agree to not contribute to* membagikan dividen untuk tahun buku 2018. *cash dividen for the accounting year 2018.*

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

22. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Rincian hak minoritas atas aset bersih dan laba entitas anak (PT Yakin Gloria). *Details of non-controlling interest in net assets and net income of its subsidiary (PT Yakin Gloria).*

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	<i>Non controlling interests in net assets of subsidiaries</i>
Kepentingan non pengendali atas aset bersih entitas anak	(1.441.158)	5.332.106	<i>Net income for the years attributable to non controlling interests</i>
Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non pengendali	(8.068.445)	(6.943.129)	<i>Share of other comprehensive income attributable to non controlling interests</i>
Penghasilan komprehensif lain yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non pengendali	(1.183.251)	169.865	<i>Total</i>
Jumlah	(10.692.854)	(1.441.158)	

23. PENDAPATAN USAHA

REVENUES 23.

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Sewa dan pengelolaan gedung	26.855.667.604	25.372.216.859	<i>Property rent and management</i>
Sewa apartemen	1.345.493.812	1.237.099.095	<i>Rent of apartment</i>
Parkir	1.413.602.555	1.442.626.718	<i>Parking</i>
Jumlah	29.614.763.971	28.051.942.672	<i>Total</i>

24. BEBAN POKOK PENDAPATAN

COST OF REVENUES 24.

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Beban langsung			<i>Direct expenses</i>
Gaji dan tunjangan	7.700.220.463	8.048.026.081	<i>Salary and welfare</i>
Listrik, air dan telepon	9.978.539.661	8.487.642.246	<i>Electricity, water and telephone</i>
Perlengkapan dan kebersihan	1.179.758.476	1.107.769.800	<i>Supplies and cleaning</i>
Keamanan	2.509.572.292	2.232.344.933	<i>Security</i>
Perbaikan dan pemeliharaan	1.153.238.151	1.044.766.047	<i>Maintenance and repairs</i>
PBB dan pajak pembangunan	714.155.885	676.473.511	<i>Property tax</i>
Asuransi	517.282.460	507.858.736	<i>Insurance</i>
Oli dan solar genset	-	50.515.000	<i>Oil and genset fuel</i>
Iuran dan retribusi	62.405.000	56.875.000	<i>Fees and retribution</i>
Suku cadang	86.586.455	60.333.000	<i>Spareparts</i>
Seragam	43.925.000	-	<i>Uniform</i>
Jumlah	23.945.683.843	22.272.604.354	<i>Total</i>

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

25. BEBAN PENJUALAN

SELLING EXPENSES 25.

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	SELLING EXPENSES 25.
Iklan dan promosi	22.944.800	20.613.400	<i>Advertising and promotion</i>
Benda pos dan materai	4.729.017	3.379.820	<i>Post and stamp</i>
Pajak dan perijinan	52.391.098	31.643.000	<i>Tax and licences</i>
Jumlah	80.064.915	55.636.220	Total

26. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES 26.

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES 26.
Gaji dan tunjangan	3.297.318.138	3.421.621.975	<i>Salary and welfare</i>
Penyisihan piutang tak tertagih	-	3.516.500	<i>Uncollectible receivable</i>
Perbaikan dan pemeliharaan	184.630.606	174.895.100	<i>Maintenance and repairs</i>
Imbalan pasca kerja	615.714.495	440.368.127	<i>Post employment benefits</i>
Asuransi, jamsostek dan kesehatan	732.659.591	443.901.708	<i>Social welfare and healthy</i>
Jasa profesional	214.295.000	368.341.287	<i>Professional fee</i>
Transportasi	436.656.206	413.537.808	<i>Transportation</i>
Penyusutan	1.475.234.846	305.773.278	<i>Depreciation</i>
Keperluan kantor	116.435.850	69.401.469	<i>Office expenses</i>
Biaya administrasi saham	40.000.000	40.000.000	<i>Share administration expenses</i>
Biaya administrasi bank	-	-	<i>Bank administration expenses</i>
Pajak bumi dan bangunan	779.024.365	457.137.145	<i>Property tax</i>
Biaya proyek	18.500.000	17.000.000	<i>Project expenses</i>
Sumbangan dan representasi	45.892.232	68.028.460	<i>Donation and representation</i>
Keperluan dapur	23.161.740	19.907.237	<i>Pantries expenses</i>
Photocopy	9.729.055	9.282.049	<i>Photocopy</i>
Kebersihan	6.510.300	7.073.000	<i>Cleaning</i>
Cetakan	26.001.360	26.167.450	<i>Printing</i>
Internet	-	390.700	<i>Internet</i>
Majalah dan koran	407.000	980.000	<i>Magazine and news paper</i>
Iuran dan retribusi	88.842.835	90.920.000	<i>Fees and retribution</i>
Alat tulis kantor	5.749.540	5.590.190	<i>Stationaries</i>
Dekorasi	13.839.246	7.703.550	<i>Decoration</i>
Pajak dan perijinan	3.595.464.763	4.355.227.907	<i>Tax and licenses</i>
Biaya Corporate Social Responsibility	-	31.193.000	<i>Corporate Social Responsibility</i>
Pendidikan dan seminar	-	6.500.000	<i>Education and seminars</i>
Pembuatan dan pemeliharaan prasarana	6.613.437	65.039.836	<i>Build and maintenance of infrastructure</i>
Lain-lain	16.929.508	31.171.314	<i>Others</i>
Jumlah	11.749.610.113	10.880.669.090	Total

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

27. PENDAPATAN (BEBAN) DILUAR USAHA

NON OPERATING INCOME (EXPENSES) 27.

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Pendapatan jasa giro dan bunga deposito	469.637.867	224.596.729	<i>Interest income - bank</i>
Selisih pencatatan	-	-	<i>Recording differences</i>
Pendapatan lain-lain	120.379.207	207.632.771	<i>Other income</i>
Selisih kurs	65.410.344	-	<i>Gain or loss on exchange rate</i>
Beban administrasi bank	(10.798.021)	(9.217.901)	<i>Bank charges</i>
Beban lain-lain	(2.029.451)	(5.366.411)	<i>Other expenses</i>
Jumlah	642.599.946	417.645.188	Total

28. LABA PER SAHAM DASAR

EARNING PER BASIC SHARES 28.

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Laba (rugi) bersih yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	(8.060.376.406)	(6.936.186.286)	<i>Net profit (loss) attributable to the owner of parent entity</i>
Jumlah saham beredar	232.848.000	232.848.000	<i>Outstanding shares</i>
Jumlah	(34,62)	(29,79)	

29. TRANSAKSI YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS

TRANSACTIONS WHICH HAVE NO EFFECT TO CASH FLOWS 29.

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Reklasifikasi uang muka tanah ke properti investasi	-	-	<i>Reclassification of advance for purchase of land to investment properties</i>
Jumlah	-	-	Total

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

30. INFORMASI SEGMENT

Untuk tujuan pelaporan, manajemen Perseroan dan Entitas Anak *For reporting purposes, the management of the Company and* mengklasifikasikan kegiatan usahanya sebagai bentuk primer *Subsidiary classify its business activities as primary form of* pelaporan segmen, terdiri dari usaha sewa dan pengelolaan *segmen reporting, as follows : Income from property building* gedung dan real estat. Sedangkan untuk pelaporan segmen *management and real estate. Whereas for secondary form of* sekunder, Perseroan maupun Entitas Anak tidak mengklasifikasikan *segmen reporting, both the Company and Subsidiary did not* kegiatan usahanya berdasarkan wilayah geografis, karena diantara *classify its business activities based on geographical region,* wilayah-wilayah ekonomi dimana kegiatan usaha Perseroan dan *because among economical regions to where the Company and* Entitas Anak dilaksanakan tidak mempunyai risiko dan imbalan *Subsidiary's business activities were conducted has no significant* yang berbeda secara signifikan. Pelaporan segmen usaha *differences in risk and benefit. Reporting of th Company and* Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2018 dan *Subsidiary's dated December 31, 2018 and 2017 business* 2017 adalah sebagai berikut: *segmen is as follows:*

	2019		
	<i>Sewa dan</i> <i>pengelolaan</i> <i>gedung/ Property</i> <i>management</i>	<i>Pendapatan</i> <i>properti/ Revenue</i>	<i>Jumlah / Total</i> <i>from property</i>
Aset Segmen / Assets by segment			
Piutang usaha / <i>Trade receivables</i>	1.159.376.559	571.036.216	1.730.412.775
persediaan / <i>Inventories</i>	-	11.883.757.787	11.883.757.787
Uang muka pembelian tanah / <i>Advance for purchase of land</i>	-	-	-
Aset tetap / <i>Fixed assets</i>	30.043.299.125	-	30.043.299.125
Aset tidak lancar lainnya / <i>Other non current assets</i>	-	-	-
	31.202.675.684	12.454.794.003	43.657.469.687
Aset tidak dialokasikan / <i>Not allocated asset</i>			32.804.139.947
Jumlah aset / <i>Total assets</i>			76.461.609.634
Liabilitas Segmen / Liabilities by segment			
Uang muka pelanggan / <i>Advance customers</i>	-	-	-
Pendapatan diterima dimuka / <i>Unearned income</i>	1.370.613.827	4.111.841.481	5.482.455.308
Uang jaminan pelanggan / <i>Customers deposits</i>	4.384.175.805	-	4.384.175.805
	5.754.789.632	4.111.841.481	9.866.631.113
Liabilitas tidak dialokasikan / <i>Not allocated liabilities</i>			66.594.978.521
Jumlah liabilitas / <i>Total liabilities</i>			76.461.609.634

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

30. INFORMASI SEGMENT - LANJUTAN

SEGMENT INFORMATION - CONTINUED 30.

	2019		
	<i>Sewa dan pengelolaan gedung/ Property management</i>	<i>Pendapatan properti/ Revenue from property</i>	<i>Jumlah / Total</i>
Hasil usaha Segmen / Earning by segment			
Pendapatan usaha / Revenues	26.855.667.604	2.759.096.367	29.614.763.971
Beban pokok pendapatan / Cost of revenues	21.714.754.386	2.230.929.457	23.945.683.843
Laba (rugi) bruto / Gross profit (loss)	5.140.913.218	528.166.910	5.669.080.128
Beban usaha / Operating expenses			11.829.675.028
Laba (rugi) usaha / Operating income (loss)			(6.160.594.900)
Pendapatan (bebani) diluar usaha / Non operating income (expenses)			642.599.946
Laba (rugi) sebelum pajak / Income (loss) before tax			(5.517.994.954)
Pajak penghasilan / Income tax			(2.550.449.897)
Laba (rugi) bersih / Net income (loss)			(8.068.444.851)
Pendapatan komprehensif lain / Other comprehensive income			(1.183.251.380)
Laba (rugi) komprehensif / Comprehensive income (loss)			(9.251.696.231)
	2018		
	<i>Sewa dan pengelolaan gedung/ Property management</i>	<i>Pendapatan properti/ Revenue from property</i>	<i>Jumlah / Total</i>
Aset Segmen / Assets by segment			
Piutang usaha / Trade receivables	453.332.359	223.283.102	676.615.461
persediaan / Inventories	-	11.883.757.787	11.883.757.787
Uang muka pembelian tanah / Advance for purchase of land	-	-	-
Aset tetap / Fixed assets	29.088.710.321	-	29.088.710.321
Aset tidak lancar lainnya / Other non current assets	-	-	-
Aset tidak dialokasikan / Not allocated asset	29.542.042.680	12.107.040.889	41.649.083.569
Jumlah aset / Total assets			33.480.408.924
			75.129.492.493

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

30. INFORMASI SEGMENT - LANJUTAN

SEGMENT INFORMATION - CONTINUED 30.
2018

	<i>Sewa dan pengelolaan gedung/ Property management</i>	<i>Pendapatan properti/ Revenue from property</i>	<i>Jumlah / Total</i>
Liabilitas Segmen / Liabilities by segment			
Uang muka pelanggan / Advance customers	-	-	-
Pendapatan diterima dimuka / Unearned income	737.406.338	2.212.219.013	2.949.625.350
Uang jaminan pelanggan / Customers deposits	3.379.450.807	-	3.379.450.807
	4.116.857.145	2.212.219.013	6.329.076.157
Liabilitas tidak dialokasikan / Not allocated liabilities			68.800.416.336
			75.129.492.493
Hasil usaha Segmen / Earning by segment			
Pendapatan usaha / Revenues	25.372.216.859	2.679.725.813	28.051.942.672
Beban pokok pendapatan / Cost of revenues	20.144.963.017	2.127.641.337	22.272.604.354
	5.227.253.842	552.084.476	5.779.338.318
Laba (rugi) bruto / Gross profit (loss)			10.965.203.759
Beban usaha / Operating expenses			
Laba (rugi) usaha / Operating income (loss)			(5.185.865.441)
Pendapatan (beban) diluar usaha / Non operating income (expenses)			417.645.188
Laba (rugi) sebelum pajak / Income (loss) before tax			(4.768.220.253)
Pajak penghasilan / Income tax			(2.174.909.162)
Laba (rugi) bersih / Net income (loss)			(6.943.129.415)
Pendapatan komprehensif lain / Other comprehensive income			169.865.724
Laba (rugi) komprehensif / Comprehensive income (loss)			(6.773.263.691)

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

31. MANAJEMEN RISIKO

RISK MANAGEMENT 31.

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.*

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 20), tambahan modal disetor (Catatan 21), saldo laba, dan kepentingan non pengendali (Catatan 23) sebagaimana diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

The Company and its subsidiaries manage the risk capital to ensure that they will 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 consist of liabilities, cash and cash equivalents (Note 3) and the capital available to the shareholders of the parent entity, comprised of shares additional paid-in capital (Note 21), retained earnings and non-controlling interest (Note 23) as disclosed in the consolidated financial statements.

Risk Management Capital a.

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

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 pada tanggal 30 Juni 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Pinjaman	16.571.147.804	8.180.717.438	<i>Borrowing</i>
Kas dan setara kas	3.836.479.770	4.094.555.154	<i>Cash and cash equivalents</i>
Pinjaman - neto	12.734.668.034	4.086.162.284	<i>Borrowing - net</i>
Ekuitas	53.466.005.209	62.717.701.436	<i>Equity</i>
Rasio pinjaman - neto terhadap ekuitas	23,82%	6,52%	<i>Ratio of borrowing - net to equity</i>

b. Manajemen Risiko Keuangan

Financial Risk Management b.

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.

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
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

31. MANAJEMEN RISIKO - LANJUTAN

b. Manajemen Risiko Keuangan - Lanjutan

i. Manajemen Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

RISK MANAGEMENT - CONTINUED 31.

Financial Risk Management - Continued b.

Foreign Exchange Risk Management i.

Currencies Foreign

Risiko nilai tukar mata uang asing adalah risiko dimana 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 Company's business and the entity child, is determined secara berkala melakukan penelaahan terhadap eksposur mata uang asing yang dimiliki.

Risk value of exchange rates foreign currency is risk where fair value upper cash flows contractual future of a financial instrument wil be affected due to changes exchange rate. At this time activities of operation the anak mata uang Rupiah. Management periodically conducts a review against exposures foreign currencies owned.

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

	2019	2018		
	Dalam US Dollar / in US Dollar	Dalam Rupiah / in Rupiah	Dalam US Dollar / in US Dollar	Dalam Rupiah / in Rupiah
Aset				
kas dan setara kas	41.925	594.238.455	36.616	530.238.455
Jumlah	41.925	594.238.455	36.616	530.238.455
Total				

ii. Manajemen Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Interest Rate Risk Management ii.

Risiko suku bunga adalah risiko dimana 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 mendapatkan tingkat suku bunga paling baik, dan secara teratur menyiapkan proyeksi arus kas untuk pembayaran pinjaman terkait.

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

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

31. MANAJEMEN RISIKO - LANJUTAN

b. Manajemen Risiko Keuangan - Lanjutan

iii. Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit merupakan risiko yang timbul akibat kegagalan *Credit risk is the risk arising from the failure of* pelanggan memenuhi kewajiban kontraktualnya kepada *customers to meet their contractual obligations to the* Perseroan. Saat ini transaksi Perseroan dilakukan dengan *Company. Currently the Company carried out* pelanggan yang memiliki kredibilitas baik dan manajemen *transactions with customers who have good credibility* secara berkala melakukan pemantauan terhadap umur saldo *and management regularly monitors the age of* piutang yang dimiliki.

Berikut ini eksposur maksimum risiko kredit Perseroan pada *This follows the Company's maximum exposure to* tanggal 31 Desember 2018 dan 2017:

	2019 (Rupiah)	2018 (Rupiah)	
Kredit dan piutang			<i>Credit and receivables</i>
Kas dan setara kas	3.836.479.770	4.094.555.154	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha	1.730.412.775	676.615.461	<i>Trade receivables</i>
Piutang lain-lain	2.622.078.956	41.554.787	<i>Other receivables</i>
Piutang kepada pihak berelasi	1.195.977.200	4.662.602.200	<i>Due from related parties</i>
Jumlah	33.150.996.343	33.208.373.426	<i>Total</i>

iv. Manajemen Risiko Likuiditas

Liquidity Risk Management iv.

Risiko likuiditas adalah risiko yang timbul karena kurangnya *Liquidity risk is the risk that arises due to the lack of* likuiditas Perseroan untuk menutup kewajiban jangka pendek *liquidity to cover short-term liabilities held*. yang dimiliki.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau *In the management of liquidity risk, management* dan menjaga jumlah kas dan setara kas serta aset lancar *monitors and maintains the amount of cash and cash* lainnya yang dianggap memadai untuk membiayai operasional *equivalents and other assets deemed adequate to* Perseroan dan untuk mengatasi dampak fluktuatif arus kas. *finance the Company's operations and to mitigate the* Perseroan memastikan memiliki akses pada setiap saat yang *impact of fluctuating cash flows. Ensure the* untuk dapat memperoleh pinjaman (termasuk kepada pihak *Company has access at any time to be able to obtain a* berelasi) dengan biaya pendanaan yang kompetitif serta *loan (including related parties) with competitive* persyaratan pendanaan yang baik.

funding costs and funding requirements well.

Berikut ini jadwal jatuh tempo liabilitas Perseroan *The following maturity schedule of the Company's* berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskonto *liabilities based on contractual undiscounted* pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017: *payments as of December 31, 2018 and 2017:*

31. MANAJEMEN RISIKO - LANJUTAN

b. Manajemen Risiko Keuangan - Lanjutan

iv. Manajemen Risiko Likuiditas - Lanjutan

RISK MANAGEMENT - CONTINUED 31.

Financial Risk Management - Continued b.

Liquidity Risk Management - Continued iv.

	2019			
	< 1 tahun/year	1 - 2 tahun/year	> 2 tahun/year	Jumlah/Total
Liabilitas	-	-	-	-
Hutang lain-lain	4.967.494.060	-	-	4.967.494.060
Biaya yang masih harus dibayar	1.274.984.557	-	-	1.274.984.557
Jumlah	6.242.478.617	-	-	6.242.478.617

	2018			
	< 1 tahun/year	1 - 2 tahun/year	> 2 tahun/year	Jumlah/Total
Liabilitas	-	-	-	-
Hutang lain-lain	751.031.691	-	-	751.031.691
Biaya yang masih harus dibayar	466.126.510	-	-	466.126.510
Jumlah	1.217.158.201	-	-	1.217.158.201

Estimasi nilai wajar instrument keuangan

Nilai wajar asset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan. *The fair value of financial assets and liabilities estimated for purposes of recognition and measurement or for disclosure purposes.*

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

- a) harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (tingkat 1)
- b) input selain harga kuotasi 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.

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) *kuotasi prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities (level 1)*

b) input in addition to the price kuotasi include in level 1, which are observable for the assets or liability, either directly (eg prices) or indirectly (eg derivation of prices) (level 2), and

c) input for the assets or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs) (level 3)

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

31. MANAJEMEN RISIKO - LANJUTAN

RISK MANAGEMENT - CONTINUED 31.

Estimasi nilai wajar instrument keuangan - Lanjutan

The estimated fair value of financial instruments - Continued

Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan 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. *The fair value of financial instruments that are not traded in 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 estimations. If one or more significant inputs not based on observable market data, the instrument goes into level 3.*

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 instrument 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.
- 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.

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan estimasi nilai wajar dari instrument keuangan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017:

The following table presents the carrying amounts and estimated fair values of financial instruments as at December 31, 2018 and 2017:

	2019		2018		Financial assets
	Jumlah tercatat / Carrying amount	Nilai wajar / Fair value	Jumlah tercatat / Carrying amount	Nilai wajar / Fair value	
Aset keuangan					
Kas dan setara kas	3.836.479.770	3.836.479.770	4.094.555.153	4.094.555.153	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha	1.730.412.775	1.730.412.775	676.615.461	676.615.461	<i>Trade receivables</i>
Piutang lain-lain	2.622.078.956	2.622.078.956	41.554.787	41.554.787	<i>Other receivables</i>
Pendapatan yang masih harus diterima	23.766.047.642	23.766.047.642	23.733.045.824	23.733.045.824	<i>Accrued Income Due from related parties</i>
Piutang kepada pihak berelasi	1.195.977.200	1.195.977.200	4.662.602.200	4.662.602.200	
Jumlah	33.150.996.343	33.150.996.343	33.208.373.425	33.208.373.425	<i>Total</i>
Liabilitas keuangan					
Hutang usaha	-	-	-	-	<i>Trade payables</i>
Hutang pajak	300.730.642	300.730.642	473.175.648	473.175.648	<i>Taxes payable</i>
Hutang lain-lain	4.967.494.060	4.967.494.060	751.031.691	751.031.691	<i>Other payables</i>
Biaya yang masih harus dibayar	1.274.984.557	1.274.984.557	466.126.510	466.126.510	<i>Accrued expense</i>
Jumlah	39.694.205.602	39.694.205.602	34.898.707.274	34.898.707.274	<i>Total</i>

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2019 AND 2018
(Expressed in Rupiah)

31. MANAJEMEN RISIKO - LANJUTAN

RISK MANAGEMENT - CONTINUED 31.

Estimasi nilai wajar instrument keuangan - Lanjutan

The estimated fair value of financial instruments - Continued

Nilai wajar atas sebagian besar aset dan liabilitas keuangan *Fair value of most financial assets and liabilities approaching the mendekati nilai tercatat karena dampak pendiskontoan yang tidak carrying amount as the impact of discounting is not significant.* signifikan.

Nilai wajar dari pinjaman jangka panjang dinilai menggunakan *The fair value of long-term loans assessed using discounted cash discounted cash flows* berdasarkan suku bunga efektif terakhir *flows based on the effective interest rate applicable to the last of yang berlaku untuk masing-masing pinjaman yang diutilisasi.* Nilai *each loan is utilized. The fair value is estimated using bond debt wajar utang obligasi diestimasi menggunakan nilai kuotasi pasar last quoted market price.* terakhir.

PT Metro Realty Tbk

Gedung Metro Pasar Baru
Lantai 10, Jl. KH. Samanhudi
Jakarta Pusat 10710, Indonesia

Phone : (+62-21) 3441222
Fax : (+62-21) 3847242



PT Metro Realty Tbk

