

20
21



**LAPORAN
TAHUNAN
ANNUAL REPORT**



04	Riwayat Singkat Perusahaan Brief History of Company	20	Laporan Direksi Board of Directors' Report	40	Dewan Komisaris Board of Commissioners
05	Kronologi Pencatatan Saham Chronology of Listing of Shares	22	Profil Direksi Board of Directors' Profile	41	Komite Audit Audit Committee
06	Visi, Misi Vision, Mission	26	Analisis dan Pembahasan Manajemen Management Discussion and Analysis	42	Sekretaris Perusahaan Corporate Secretary
07	Tujuan Objective	30	Perbandingan antara Target dengan Realisasi Comparison between Target and Realization	44	Lain-Lain Others
08	Komitmen, Kesempatan Commitment, Opportunity	31	Sumber Daya Manusia Human Resources	45	Tanggung Jawab Sosial Perusahaan Corporate Social Responsibility
09	Kerja Sama Team Team Work	32	Struktur Organisasi Organization Structure	46	Strategi Usaha Ke Depan dan Prospek Usaha The Business Strategy and Business Outlook
09	Pembaharuan Renewal	34	Tata Kelola Perusahaan Yang Baik Good Corporate Governance	48	Lokasi Properti dan Real Estate Location of Properties and Real Estate
09	Komunitas Community	35	Tugas dan Tanggung Jawab Masing-Masing Direksi Duties and Responsibilities of Each Board of Directors	52	Entitas Anak Perseroan Subsidiaries Of The Company
10	Struktur Pemegang Saham Shareholders Structure	36	Struktur Direksi Board of Directors Structure	53	Lembaga Penunjang Tahun 2021 Supporting Institutions in 2021
13	Harga Saham Share Price	37	Rapat Umum Pemegang Saham General Meeting of Shareholders	54	Surat Pernyataan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi Statement Letter of Board of Commissioners and Board of Directors
14	Ikhtisar Data Keuangan Penting Financial Highlights			55	Alamat Kantor Office Address
16	Laporan Dewan Komisaris Board of Commissioners' Report				
18	Profil Komisaris Commissioner's Profile				

PT Metro Realty Tbk

www.ptmetrorealty.co.id



Laporan Tahunan 2021
Annual Report 2021

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

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/P-M/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

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.

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.

VISI

Vision

Visi kami adalah mengubah komunitas melalui pembangunan secara holistik proyek-proyek 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 responsible.



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 berusaha meningkatkan kualitas dari seluruh gedung pertokoan kami untuk mencerminkan dinamika ekonomi.

In the next 12 (twelve) months, we will try to 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.

Kami berkomitmen untuk bekerja sama dengan para pemasok dan para penyedia jasa sehingga menghasilkan kerja sama yang saling menguntungkan, dengan demikian 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 partner with our tenants (customers) to create an exciting and vibrant business environment.

We are committed to work with our suppliers and service providers so that the relationship is mutually beneficial and therefore 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.

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 believe in developing the potential of our next generation.

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.

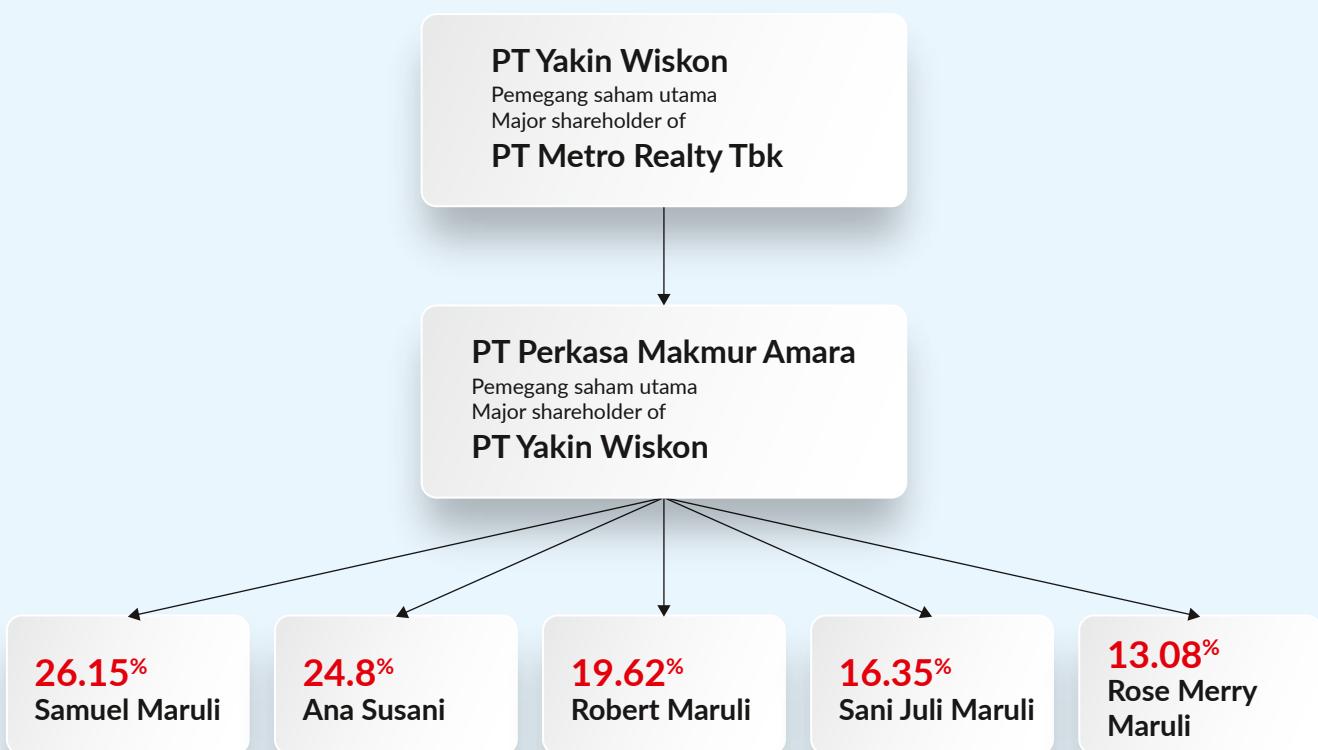
STRUKTUR PEMEGANG SAHAM

Shareholders Structure



Pemegang saham utama PT Metro Realty Tbk adalah PT Yakin Wiskon dengan kepemilikan saham sebesar 80.396.044 saham (34,527%) dan dijelaskan sebagai berikut:

The main shareholder of PT Metro Realty Tbk is PT Yakin Wiskon with a share ownership of 80,396,044 shares (34.527%) and is explained as follows:

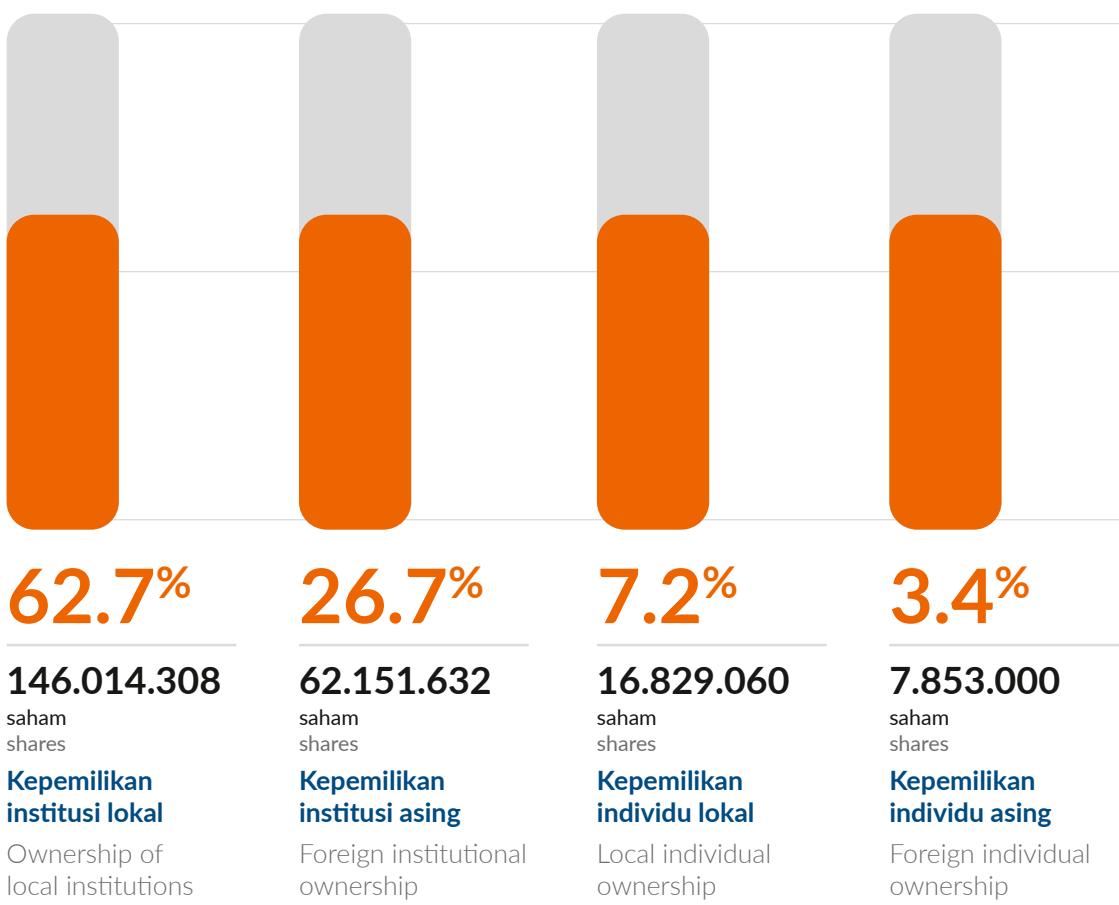


JUMLAH PEMEGANG SAHAM DAN PERSENTASE KEPEMILIKAN

Number of Shareholders and Percentage of Ownership

Jumlah Pemegang Saham dan Persentase Kepemilikan per 31 Desember 2021 berdasarkan klasifikasi adalah sebagai berikut:

Number of Shareholders and Percentage of Ownership as of December 31, 2021 based on the classification are as follows:

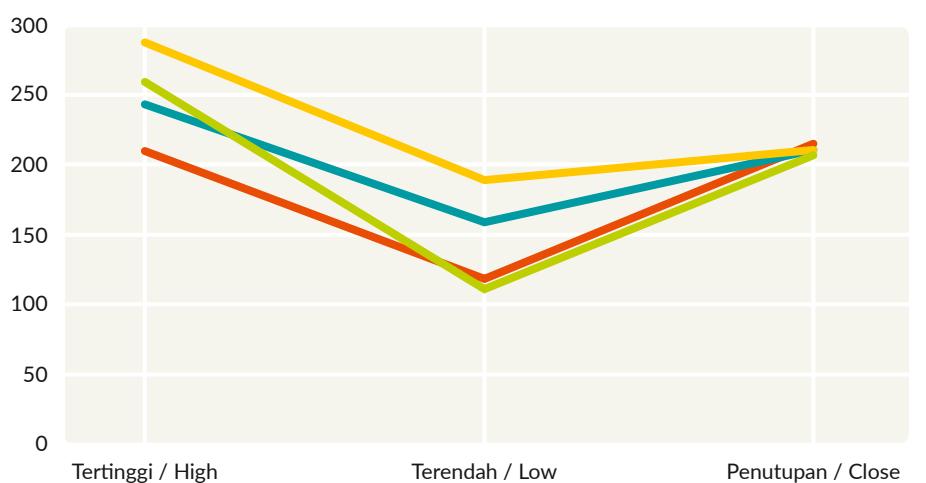


HARGA SAHAM

Share Price

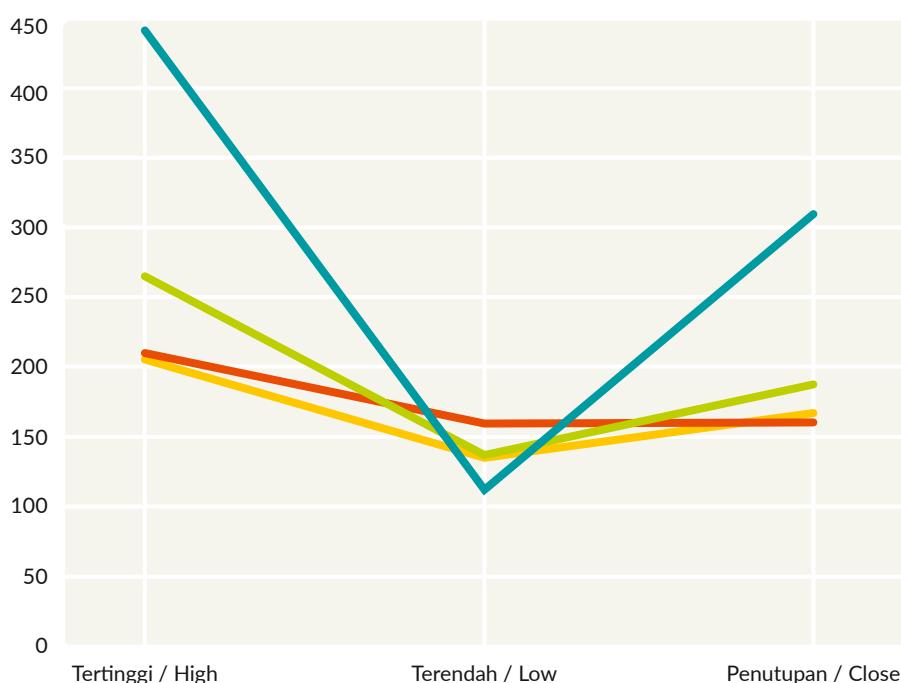
Tahun / Year 2020

		Q1	Q2	Q3	Q4
Tertinggi	Highest	262	226	270	246
Terendah	Lowest	122	138	192	172
Penutupan	Closing	204	220	218	218



Tahun / Year 2021

		Q1	Q2	Q3	Q4
Tertinggi	Highest	260	210	202	446
Terendah	Lowest	147	153	146	122
Penutupan	Closing	187	157	166	310

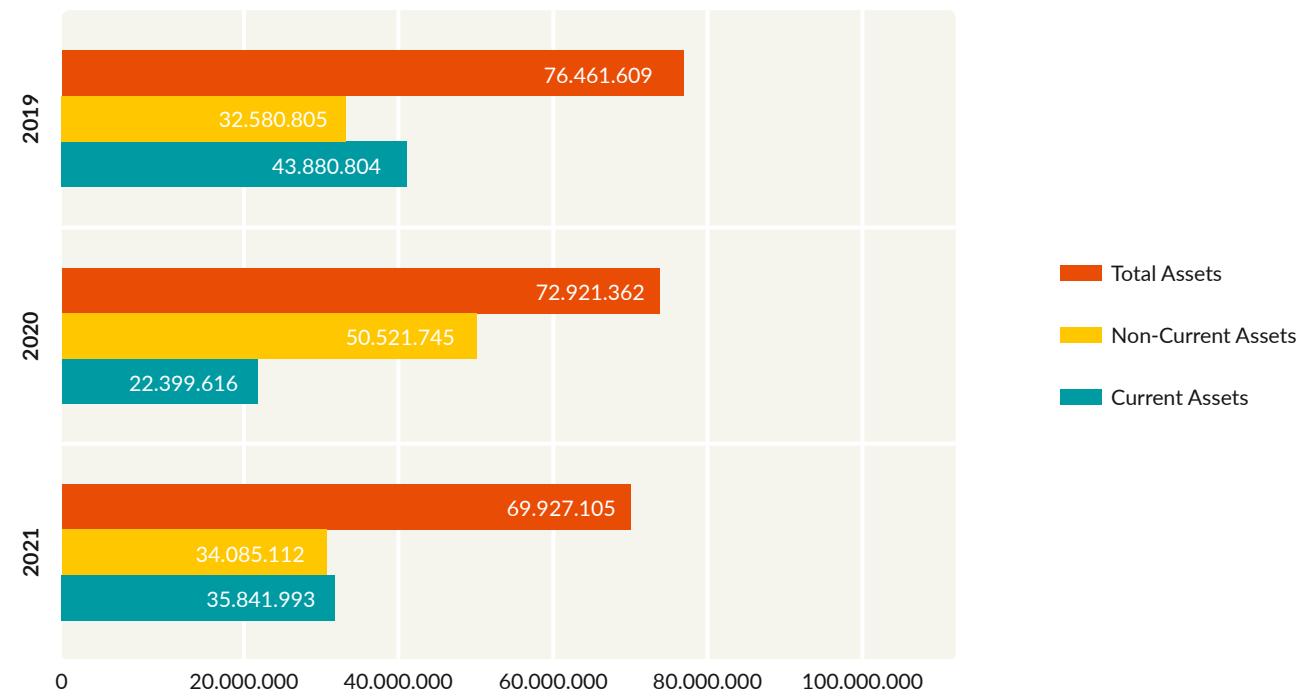


IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

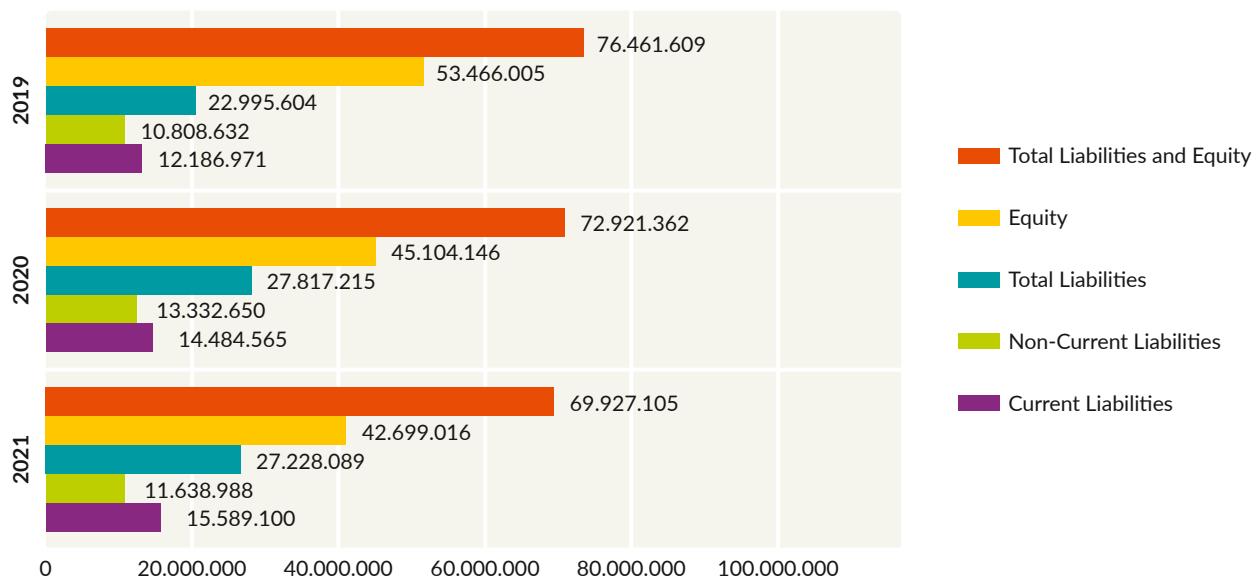
Financial Highlights

(dalam ribuan Rupiah/in thousands Rupiah)

Neraca / Balance Sheets Aktiva / Assets	2021	2020	2019
Aktiva Lancar	35.841.993	22.399.616	43.880.804
Aktiva Tidak Lancar	34.085.112	50.521.745	32.580.805
Jumlah Aktiva	69.927.105	72.921.362	76.461.609



Kewajiban dan Ekuitas / Liabilities and Equity	2021	2020	2019
Liabilitas Jangka Pendek	15.589.100	14.484.565	12.186.971
Liabilitas Jangka Panjang	11.638.988	13.332.650	10.808.632
Jumlah Liabilitas	27.228.089	27.817.215	22.995.604
Ekuitas	42.699.016	45.104.146	53.466.005
Jumlah Kewajiban dan Ekuitas	69.927.105	72.921.362	76.461.609



Laba Rugi / Income (Loss)		2021	2020	2019
Pendapatan Usaha	Net Sales	27.015.774	22.905.174	29.614.763
Laba Kotor	Gross Profit	5.292.664	2.346.758	5.669.080
Laba(Rugi) Usaha	Income (Loss) from Operation	(3.231.040)	(10.704.989)	(6.160.594)
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	Income (Loss) before Tax Expenses	30.327	(7.178.722)	(5.517.994)
Laba (Rugi) Bersih	Net Income (Loss)	(3.121.418)	(8.716.984)	(8.068.444)
Laba Usaha Per Saham	Income per Share	-14	-46	-26
Laba Bersih Per Saham	Earning per Share	-13	-37	-35
Rasio Keuangan / Financial Ratio		2021	2020	2019
Rasio Lancar	Current Ratio	229%	154%	360%
Rasio Kewajiban terhadap Ekuitas	Liabilities to Equity Ratio	63%	61%	43%
Rasio Kewajiban terhadap Total Aktiva	Liabilities to Assets Ratio	39%	38%	30%
Rasio Laba Usaha terhadap Pendapatan Usaha		-12%	-46%	-21%
Rasio Laba Bersih terhadap Pendapatan Usaha		-11%	-38%	-27%
Rasio Laba Bersih terhadap Jumlah Aktiva	Return on Assets	-5%	-12%	-11%
Rasio Laba Bersih terhadap Ekuitas	Return on Equity	-7%	-19%	-15%
Rasio Utang terhadap Ekuitas	Debt to Equity Ratio	63%	61%	43%
Rasio Utang terhadap Aset	Debt to Asset	39%	38%	30%

LAPORAN DEWAN KOMISARIS

Board of Commisioners' Report



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.

**Para Pemegang Saham Yang Terhormat,
Honorable Shareholders,**

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 2021.

Kami sangat menghargai usaha Direksi dan segenap karyawan yang telah berusaha keras untuk menjaga kinerja Perseroan khususnya di masa pandemi covid 19 yang masih melanda tanah air dan pastinya mempengaruhi kondisi Perseroan.

Pencapaian Kinerja 2021

Kami bersyukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas keberlangsungan Perseroan dalam tahun 2021 ini. Dalam situasi yang sangat sulit seperti saat ini Perseroan masih dapat memperjuangkan kinerja usaha pendapatan dari sewa dan pengelolaan gedung dan pendapatan lainnya.

Atas kinerja Perseroan di tahun 2021 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.

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 2021.

We really appreciate the efforts of the Board of Directors and all employees who have tried to work to maintain the Company's performance, especially during the COVID-19 pandemic which is still hitting the country and certainly affects the condition of the Company.

Performance Achievement in 2021

We are grateful to Almighty God for the sustainability of the Company in 2021. In a very difficult situation like these days, the Company is still able to fight for its business performance, from rent and building management, and other income.

For the Company's performance in 2021, on 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

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%

PROFIL KOMISARIS

Commissioner's Profile

ROBERT MARULI

Presiden Komisaris
President Commissioner

Kewarganegaraan / Citizenship
Indonesia / Indonesian

Usia / Age
63

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.

Ditunjuk sebagai Presiden Komisaris berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham No.04 tanggal 09 Juni 2017 yang dibuat oleh Eko Putranto, SH, Notaris di Jakarta Selatan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No.AHU-AH.01.03-0145569 tanggal 13 Juni 2017.

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

Appointed as President Commissioner based on the Deed of Decision Statement of the Shareholders Meeting No. 04 dated June 09, 2017 drawn up by Eko Putranto, SH, Notary in South Jakarta with the Letter of Acceptance of Notification of Changes in Company Data from the Ministry of Law and Human Rights No.AHU- AH.01.03-0145569 dated June 13, 2017.





RAMLI YANG LIE

Komisaris Independen
Independent Commissioner

Kewarganegaraan / Citizenship
Indonesia / Indonesian

Usia / Age
55

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.

Ditunjuk sebagai Komisaris Independen berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham No.04 tanggal 09 Juni 2017 yang dibuat oleh Eko Putranto, SH, Notaris di Jakarta Selatan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No.AHU-AH.01.03-0145569 tanggal 13 Juni 2017.

Bapak Ramli Yang Lie pertama kali ditunjuk sebagai anggota Dewan Komisaris yang merupakan Komisaris Independen adalah berdasarkan Akta Notaris No.36 tanggal 09 Januari 2004 yang dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH, Notaris di Jakarta.

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.

Appointed as Independent Commissioner based on the Deed of Decision Statement of the Shareholders' Meeting No.04 dated June 09, 2017 drawn up by Eko Putranto, SH, Notary in South Jakarta with the Letter of Acceptance of Notification of Changes in Company Data from the Ministry of Law and Human Rights No.AHU- AH.01.03-0145569 dated June 13, 2017.

Mr. Ramli Yang Lie was first appointed as a member of the Board of Commissioners who is an Independent Commissioner based on Notarial Deed No. 36 dated January 09, 2004 drawn up by Mrs. Poerbaningsih Adi Warsito, SH, Notary in Jakarta.

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.

**Para Pemegang Saham Yang Terhormat,
Honorable Shareholders,**

Kinerja Perseroan di tahun 2021 ini masih dibatasi oleh peraturan - peraturan Pemerintah yang berlaku saat awal Pandemi Covid 19 di mana diadakan pembatasan terhadap gedung-gedung pusat perbelanjaan, usaha-usaha makanan dan minuman yang dibatasi hampir sepanjang tahun sehingga usaha kami juga terdampak.

Ucapan Terima Kasih

Tetapi kami tetap bersyukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena Perseroan masih bisa bertahan dikarenakan kerja sama sebagian besar tenant yang bersedia tetap mengelola usaha mereka di gedung-gedung kami.

Untuk ke depannya kami akan terus menjelajahi cara memperkuat bisnis pengelolaan gedung.

Kami juga berharap pandangan ekonomi tahun depan akan membaik dan memberi harapan kepada rekan usaha kami sehingga pendapatan bisa bertumbuh di masa yang akan datang.

The Company's performance in 2021 is still limited by Government regulations that were in effect at the beginning of the Covid 19 Pandemic where there were restrictions on shopping center buildings, food and beverage businesses which were restricted for most of the year so that our business was also affected.

Our Gratitude

But we were still grateful to God Almighty because the Company was still able to survive due to the cooperation of most of the tenants who were willing to continue to manage their business in our buildings.

Going forward, we will continue to explore ways to strengthen our building management business.

We also hope that the economic outlook for the next year will improve and give hope to our business partners so that the income can grow in the future.

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

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%
Sukardi	12	100%	3	100%

PROFIL DIREKSI

Board of Directors' Profile



ROSE MERRY MARULI

Presiden Direktur
President Director

Kewarganegaraan / Citizenship
Indonesia / Indonesian

Usia / Age
59

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.

Ditunjuk sebagai Presiden Direktur berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham No.04 tanggal 09 Juni 2017 yang dibuat oleh Eko Putranto, SH, Notaris di Jakarta Selatan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No.AHU-AH.01.03-0145569 tanggal 13 Juni 2017.

Appointed as President Director based on the Deed of Decision Statement of the Shareholders Meeting No.04 dated June 09, 2017 drawn up by Eko Putranto, SH, Notary in South Jakarta with a Letter of Acceptance of Notification of Changes in Company Data from the Ministry of Law and Human Rights No.AHU- AH.01.03-0145569 dated June 13, 2017.



SUKARDI

Direktur
Director

Kewarganegaraan / Citizenship
Indonesia / Indonesian

Usia / Age
58

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.

Ditunjuk sebagai Direktur berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Metro Realty Tbk No.15 tanggal 28 Agustus 2020 yang dibuat oleh Eko Putranto, SH, Notaris di Jakarta berikut Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Metro Realty Tbk tanggal 22 September 2020

Appointed as Director based on the Deed of Statement of the Shareholders Meeting No. 15 dated August 28, 2020 made by Eko Putranto, SH, Notary in Jakarta followed by The Acceptance of Notification due to Company Data Changes of PT Metro Realty Tbk dated September 22, 2020

Halaman ini sengaja dikosongkan
This page is intentionally left blank

Halaman ini sengaja dikosongkan
This page is intentionally left blank

ANALISIS & PEMBAHASAN MANAJEMEN

Management Discussion & Analysis

Laporan Keuangan Perseroan yang dikonsolidasikan dengan Entitas Anak yaitu PT Yakin Gloria untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021 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, 2021 are in opinion of Fairly Stated in all material respects.

HASIL USAHA

Pendapatan Usaha

Pendapatan usaha perseroan pada tahun 2021 sebesar Rp.27,015 miliar, naik sebesar 18% dibandingkan dengan tahun 2020 yang sebesar Rp.22,905 miliar. Kenaikan pendapatan usaha ini terutama disebabkan oleh adanya tambahan pendapatan penjualan apartemen.

Laba Kotor

Pada tahun 2021 perseroan memperoleh laba kotor sebesar Rp.5,292 miliar, naik sebesar 125% dibandingkan tahun 2020 yang sebesar Rp.2,346 miliar. Kenaikan laba kotor ini terutama disebabkan oleh adanya tambahan pendapatan dari penjualan apartemen.

Laba (Rugi) Usaha

Tahun 2021 rugi usaha perseroan menurun sebesar 69,81% dari rugi usaha sebesar Rp.10,704 miliar pada tahun 2020 menjadi rugi usaha sebesar Rp.3,231 miliar pada tahun 2021.

Laba (Rugi) sebelum Pajak Penghasilan

Pada tahun 2021 laba sebelum pajak penghasilan dari rugi sebelum pajak penghasilan tahun 2020 yaitu dari sebesar Rp.7,178 miliar menjadi laba Rp.30,327 juta pada tahun 2021. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya tambahan pendapatan dari penjualan apartemen.

Laba (Rugi) Bersih

Pada tahun 2021, perseroan mengalami penurunan rugi bersih sebesar 64,2% yaitu dari rugi bersih sebesar Rp.8,716 miliar pada tahun 2020 menjadi Rp.3,121 miliar pada tahun 2021.

OPERATING PERFORMANCE

Net Revenues

The company's revenue in 2021 was Rp.27,015 billion, increasing 18% compared to 2020 which was Rp.22,905 billion. The increase in operating income was mainly due to additional income from the sale of apartments.

Gross Profit

In 2021 the company earned gross profit in the amount of Rp.5,292 billion, increasing 125% compares to previous year 2020 which was in the amount of Rp.2,346 billion. The increase in gross profit was mainly due to additional income from the sale of apartments.

Operating Profit (Loss)

The company is experiencing a decrease in operating loss 69,81% from operating loss in the amount of Rp.10,704 billion in 2020 to become operating loss in the amount of Rp.3,231 billion in 2021.

Profit before Income Taxes

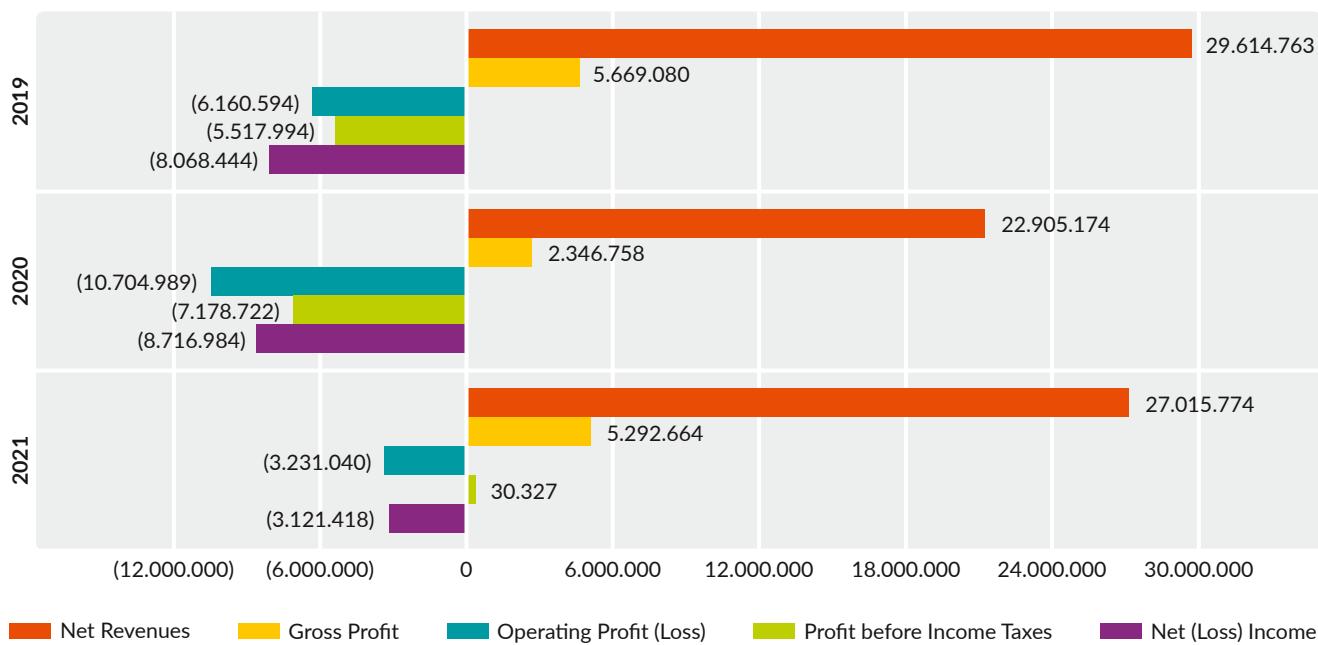
In 2021 there was a profit before income tax from a loss before income tax in 2020, from Rp.7,178 billion to a profit of Rp.30,327 million in 2021. This was mainly due to additional income from the sale of apartments.

Net (Loss) Income

In 2021, the company experienced a decrease in net loss by 64,2%, from a net loss of Rp. 8,716 billion in 2020 to Rp. 3,121 billion in 2021.

Dalam ribuan Rupiah / in thousands Rupiah

		2021	2020	2019
Pendapatan Usaha	Net Revenues	27.015.774	22.905.174	29.614.763
Laba Kotor	Gross Profit	5.292.664	2.346.758	5.669.080
Laba (Rugi) Usaha	Operating Profit (Loss)	(3.231.040)	(10.704.989)	(6.160.594)
Laba sebelum Pajak Penghasilan	Profit before Income Taxes	30.327	(7.178.722)	(5.517.994)
Laba (Rugi) Bersih	Net (Loss) Income	(3.121.418)	(8.716.984)	(8.068.444)



Jumlah Aktiva

Jumlah total aktiva perseroan secara konsolidasi pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp.69,927 miliar atau turun sebesar 4,1% dibanding 31 Desember 2020 yang sebesar Rp.72,921 miliar.

Penurunan tersebut disebabkan penurunan aset tidak lancar yang diimbangi dengan peningkatan aktiva lancar.

Kenaikan aktiva lancar sebesar 60,01% dari Rp.22,399 miliar pada tahun 2020 menjadi Rp.35,841 miliar di tahun 2021.

Penurunan aktiva tidak lancar sebesar 32,53% dari Rp.50,521 miliar pada tahun 2020 menjadi Rp.34,085 miliar di tahun 2021.

Total Assets

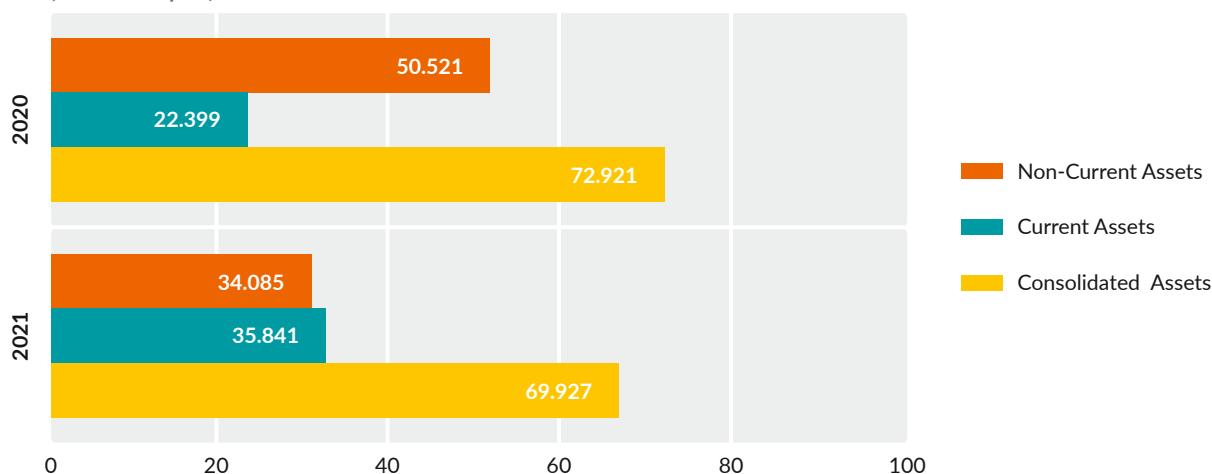
The total consolidated total assets of the Company as of December 31, 2021 is Rp.69,927 billion, or decreasing by 4,1% compares to December 31, 2020 which is in the amount of Rp.72,921 billion.

The decrease was due to a decrease in non-current assets which was offset by an increase in current assets.

Current assets increase 60,01% from Rp.22,399 billion in 2020 to Rp.35,841 billion in 2021.

Non-current assets decrease by 32,53% from Rp.50,521 billion in 2020 to Rp.34,085 billion in 2021.

(in billions Rupiah)



Jumlah Liabilitas

Liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp.15,589 miliar meningkat sebesar 7,63% dari tahun 2020 yang sebesar Rp.14,484 miliar.

Liabilitas jangka panjang menurun sebesar 12,70% dari Rp.13,332 miliar pada tahun 2020 menjadi Rp.11,638 miliar pada tahun 2021.

Secara keseluruhan, jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2021 menurun sebesar 2,11% dari sebesar Rp.27,817 miliar pada tahun 2020 menjadi Rp.27,228 miliar pada tahun 2021.

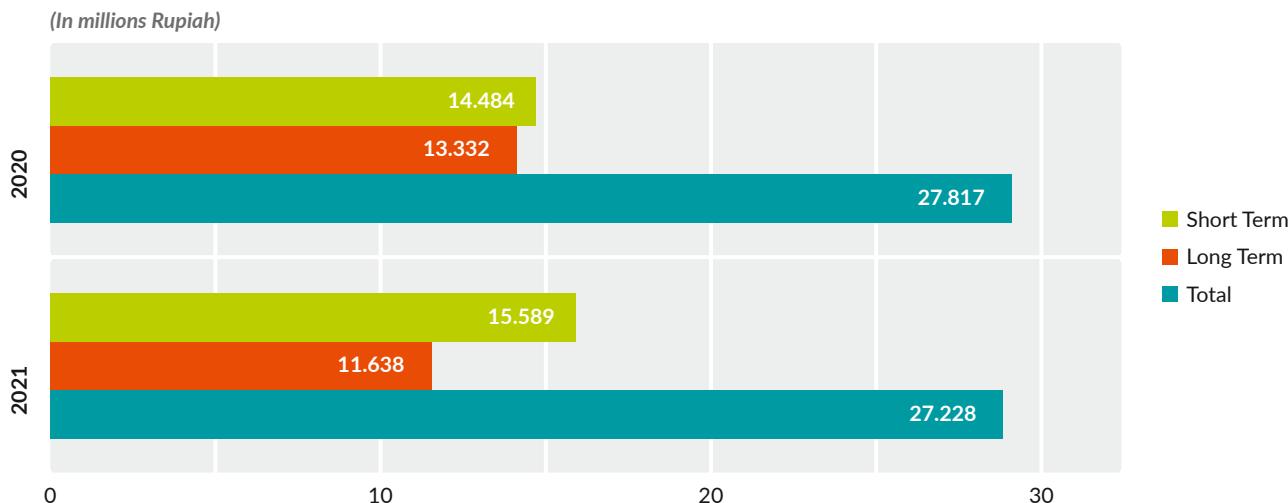
Penurunan ini dikarenakan adanya penurunan hutang imbalan pasca kerja.

Total Liability

Short-term liabilities as of December 31, 2021 is in the amount of Rp.15,589 billion, an increase of 7,63% from the year 2020 which was in the amount of Rp.14,484 billion.

The long-term liabilities decreasing 12,70% from Rp.13,332 billion in 2020 to Rp.11,638 billion in 2021.

Over all, the total liabilities as of December 31, 2021 decreased by 2,11% from Rp.27,817 billion in 2020 to Rp.27,228 billion in 2021. This decrease was due to a decrease in post-employment benefits payable.

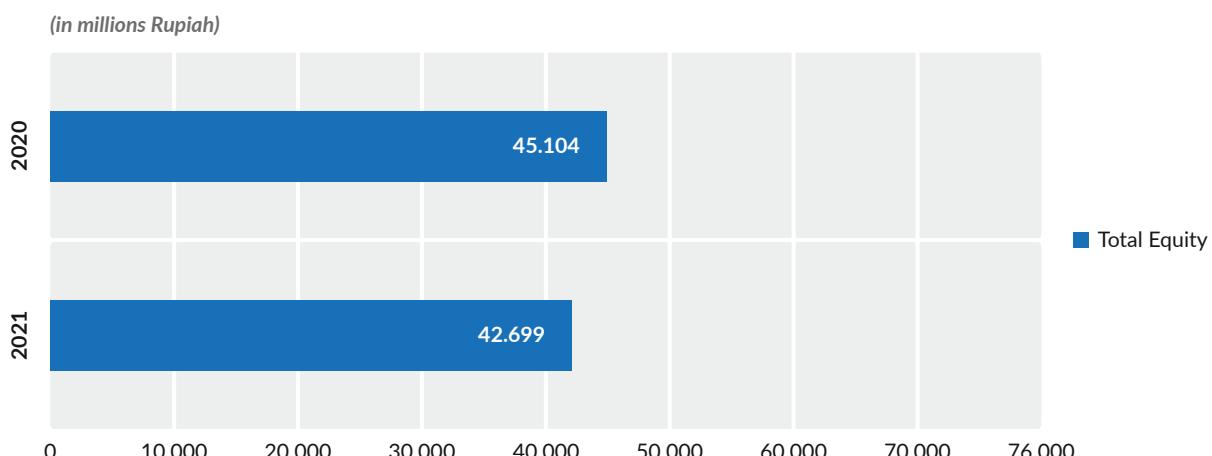


Jumlah Ekuitas

Jumlah ekuitas perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami penurunan sebesar 5,33% dibanding tahun 2020 yaitu dari Rp.45,104 miliar menjadi Rp.42,699 miliar pada tahun 2021.

Total Equity

The total equity of the company as of December 31, 2021 decreased by 5,33% compared to 2020 from Rp.45,104 billion to Rp.42,699 billion in 2021.



Rasio Keuangan

Rasio laba bersih terhadap jumlah aktiva (ROA) pada tahun 2021 adalah sebesar -5%.

Rasio laba bersih terhadap ekuitas (ROE) pada tahun 2021 adalah sebesar -7% sedangkan pada tahun 2020 sebesar -19%.

Beban Usaha

Beban usaha tahun 2021 menurun dibanding tahun 2020 di mana tahun sebelumnya adalah sebesar Rp.13,051 miliar sedangkan untuk tahun 2021 adalah sejumlah Rp.8,523 miliar.

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 2021 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 2021 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 2021 amounted to -5%.

The ratio of net income to equity (ROE) in 2021 is -7% while in 2020 at -19%.

Operating Expenses

Operating expenses in 2021 decreased compared to the year 2020 where the previous year was Rp.13,051 billion while for the year 2021 was Rp.8,523 billion.

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 2021 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 2021 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 2021, dari pendapatan pada tahun sebelumnya, yaitu sebesar Rp.22,905 miliar pada tahun 2020. Sedangkan realisasi pencapaiannya adalah sebesar Rp.27,015 miliar, atau naik sebesar 18% dibanding tahun 2020. Oleh sebab itu perseroan berhasil mencapai target peningkatan pendapatan. Peningkatan tersebut terutama berasal dari hasil penjualan apartemen.

The company was planning to increase the revenue in 2021, from the previous revenue which was Rp. 22,905 billion in year 2020 whereas the realization was Rp. 27,015 billion, or increasing 18% compares to year 2020. Therefore, the company succeeded in achieving the target of increasing revenue. The increase was mainly from the sale of apartments

Perseroan merencanakan peningkatan laba usaha pada tahun 2021 dari tahun sebelumnya 2020 yang mengalami rugi usaha sebesar Rp.10,704 miliar, sedangkan realisasi pencapaiannya adalah penurunan rugi usaha menjadi sebesar Rp.3,231 miliar atau turun 69,81% dibandingkan tahun 2020. Hal tersebut terutama dikarenakan penjualan apartemen yang dilakukan oleh Perseroan.

The company targeted an increase in operating income in 2021 from the previous year in 2020 which was experiencing operating loss in amount of Rp.10,704 billion, whereas the realization was a decrease in operating loss in amount of Rp.3,231 billion or decreasing 69,81% compares to year 2020. This was mainly due to the sale of apartments by the Company

SUMBER DAYA MANUSIA

Human Resources

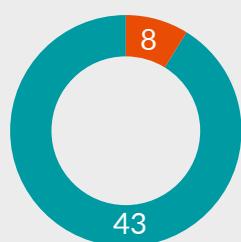


Perseroan menempatkan sumber daya manusia sebagai aset paling berharga karena perseroan percaya bahwa dukungan sumber daya manusia yang berkualitas merupakan salah satu faktor kunci bagi pertumbuhan perseroan di masa mendatang.

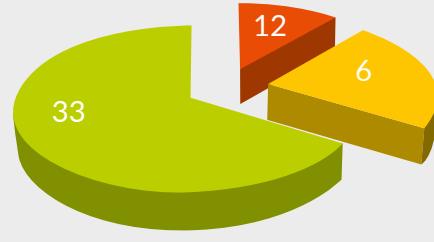
The company places its human resources as the most precious asset because it believes that the support from good quality of human resources is one of the key factor for the company's growth in the future.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2021 perusahaan mempekerjakan 51 orang pegawai
/ As of December 31, 2021 the company employs 51 employees

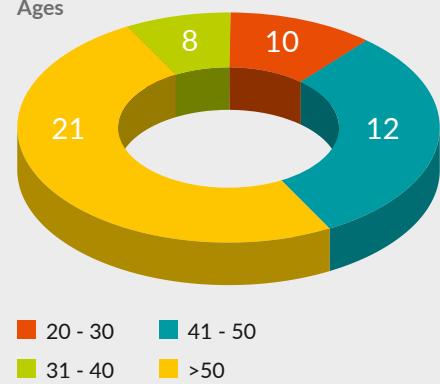
Jenis Kelamin
Sex



Tingkat Pendidikan
Level of Education



Usia
Ages



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/SEO-JK.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 2021, Direksi telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya untuk kepentingan perseroan sesuai dengan sasaran dan tujuannya dengan berpegang kepada Piagam Direksi. Piagam Direksi ini disusun sebagai pedoman kerja bagi Direksi agar dapat melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan transparan, akuntabilitas, penuh tanggung jawab, mandiri dan wajar dalam upayanya mencapai tujuan Perseroan serta memberi nilai yang diharapkan oleh pihak yang berkepentingan. Piagam ini dibuat untuk memberi kejelasan hubungan antara anggota Direksi dengan organ lain Perseroan agar masing-masing organ dapat melakukan tugas, tanggung jawab, dan wewenang dengan optimal dan efektif. Direksi wajib mengikuti Piagam ini, dan tunduk pada landasan hukum yang menjadi dasar penyusunan Piagam ini serta menjalankan standar etika yang tinggi dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya

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.

Throughout 2021, the Board of Directors has carried out its duties and responsibilities for the benefit of the company in accordance with its goals and objectives by adhering to the Board of Directors Charter. The Board of Directors Charter is prepared as a work guideline for the Board of Directors to be able to carry out their duties and responsibilities in a transparent, accountable, responsible, independent and fair manner in their efforts to achieve the Company's goals and provide the values expected by interested parties. This charter is made to provide clarity on the relationship between members of the Board of Directors and other organs of the Company so that each organ can perform its duties, responsibilities and authorities optimally and effectively. The Board of Directors is obliged to follow this Charter, and to comply with the legal basis on which the preparation of this Charter is based and to carry out high ethical standards in carrying out their duties and responsibilities.

TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB MASING-MASING DIREKSI

Duties and Responsibilities of Each Board of Directors



Rose Merry Maruli - Presiden Direktur

Memiliki tanggung jawab atas keseluruhan kinerja Perusahaan kepada pemangku kepentingan, memberikan arahan kepemimpinan, mempromosikan Good Corporate Governance serta mengembangkan dan melaksanakan kegiatan ke arah keseluruhan misi, visi, dan strategi Perseroan dalam hubungannya dengan anggota Direksi lainnya serta bertanggung jawab dalam merencanakan, melaksanakan, mengawasi seluruh pelaksanaan kegiatan operasional Perseroan.

Sukardi - Direktur

Memiliki tanggung jawab melakukan perencanaan, pengembangan kinerja, dan kemampuan akuntansi, pajak, dan membantu Presiden Direktur dalam strategi pengambilan keputusan yang melibatkan keuangan serta melaksanakan keseluruhan strategi yang efektif guna mencapai tingkat kinerja bisnis secara optimal.

Rose Merry Maruli - President Director

Have responsibility for the overall performance of the Company to stakeholders, provide leadership direction, promote Good Corporate Governance as well as develop and carry out activities towards the overall mission, vision, and strategy of the Company in relation to other member of the Board of Directors and also responsible in planning, implementing, supervising the entire implementation of the Company's operational activities.

Sukardi - Director

Has the responsibility for planning, developing performance, and accounting, tax, and assisting the President Director in strategic decision-making involving finance and implementing an effective overall strategy in order to achieve an optimal level of business performance.

STRUKTUR DIREKSI

Board of Directors Structure



ROSE MERRY MARULI

Presiden Direktur
President Director



SUKARDI

Direktur
Director

Kebijakan Remunerasi 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.

Remunerasi yang diterima oleh Direksi Tahun 2021

Rose Merry Maruli: Rp.988.650.000,00 (setelah pajak)
Sukardi: Rp.225.000.000,00 (setelah pajak)

Penilaian kinerja Direksi dilakukan berdasarkan kriteria yang ditetapkan dan disetujui oleh Direksi dan Dewan Komisaris di setiap awal tahun buku (untuk Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan) atau awal periode jabatan (untuk Rencana Jangka Panjang Perusahaan). Penilaian kinerja Direksi secara umum adalah sebagai berikut:

1. Kinerja Direksi secara kolektif terhadap pencapaian kinerja Perseroan sesuai dengan Rencana Kerja dan Anggaran atau kriteria lain yang ditetapkan.
2. Kontribusi Direktur secara individual
3. Pelaksanaan prinsip-prinsip Good Corporate Governance
4. Partisipasi aktif dalam rapat dan proses pengambilan keputusan termasuk di dalamnya kemampuan dalam menyampaikan dan memberikan masukan dan solusi mengenai isu strategis dan operasional Perseroan.
5. Kemampuan Direksi dalam mengidentifikasi, mengantisipasi, dan merespon isu dan tren yang beresiko mempengaruhi pencapaian kinerja Perseroan baik jangka pendek maupun jangka panjang

Remuneration Policy of the Board of Directors

The Company has established a policy framework to determine the remuneration for the Board of Directors.

The Board of Directors is responsible for determining all elements of the determination of remuneration and job requirements, and if deemed necessary can seek advice from outside. The Board of Directors must ensure that the level of remuneration is adequate to attract and retain Directors in managing the company.

The remuneration of the Board of Directors is decided by the Board of Directors as a whole where the Board of Directors cannot make their own decisions. The remuneration of the Board of Directors is communicated with the Board of Commissioners for approval.

Remuneration received by the Board of Directors in 2021

Rose Merry Maruli: IDR 988,650.000,00 (after tax)
Sukardi: Rp. 225,000,000,00 (after tax)

The performance appraisal of the Board of Directors is carried out based on the criteria determined and approved by the Board of Directors and the Board of Commissioners at the beginning of each financial year (for the Annual Work Plan and Budget) or at the beginning of the term of office (for the Company's Long-Term Plan). The general performance appraisal of the Board of Directors is as follows:

1. The collective performance of the Board of Directors towards the achievement of the Company's performance in accordance with the Work Plan and Budget or other determined criteria.
2. Individual Director's Contribution
3. Implementation of the principles of Good Corporate Governance
4. Active participation in meetings and decision-making processes, including the ability to convey and provide input and solutions regarding strategic and operational issues of the Company.
5. The ability of the Board of Directors to identify, anticipate, and respond to issues and trends that are at risk of affecting the achievement of the Company's performance, both in the short and long term.

Pada tahun 2020, PT Metro Realty Tbk telah melaksanakan RUPS sebanyak 2 (dua) kali, yaitu RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa Tahun Buku 2019 yang diselenggarakan pada tanggal 28 Agustus 2020 dengan mata acara rapat:

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM TAHUNAN

Agenda Pertama

1. Menyetujui Laporan Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang terdiri dari Laporan Direksi tentang keadaan Perseroan dan Keuangan Perseroan tahun 2019.
2. Mengesahkan Laporan Keuangan Perseroan yang terdiri Laporan Posisi Keuangan (Neraca), Laporan Laba Rugi Komprehensif, Laporan Perubahan Ekuitas, Laporan Arus Kas, dan Catatan atas Laporan Keuangan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik ANDERSON, AMRIL, & REKAN dengan pendapat wajar dalam semua hal yang material sesuai dengan suratnya Nomor: 00014/2.1071/AU.1/05/1235-1/1/V/2020 tertanggal 18 Mei 2020 serta mengesahkan Laporan mengenai tugas pengawasan yang telah dilaksanakan oleh Dewan Komisaris selama untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Selanjutnya dengan disetujunya Laporan Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan disahkannya Laporan Keuangan Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 serta disahkannya Laporan mengenai Tugas Pengawasan yang telah dilaksanakan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 maka Rapat juga telah memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya ("acquit et de charge") kepada segenap anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan kepengurusan dan pengawasan yang telah mereka jalankan selama tahun buku 2019, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan Perseroan dan Laporan Keuangan Tahunan tahun 2019 tersebut.

Agenda Kedua

Menyetujui tidak menetapkan penggunaan Laba Bersih Perseroan Tahun Buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Agenda Ketiga

Menyetujui pelimpahan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menunjuk Akuntan Publik yang akan melakukan audit Laporan Keuangan Perseroan Tahun Buku 2020, serta menetapkan honorarium Akuntan Publik tersebut dan persyaratan lainnya dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Agenda Keempat

1. Menyetujui pengunduran diri Tuan Ir. Arief Thamin dan Nyonya Sani Juli Maruli dari jabatannya masing-masing sebagai Direktur Perseroan dan memberhentikan dengan hormat Tuan Sukardi dari jabatannya sebagai Direktur Independen Perseroan dan mengangkat Tuan Sukardi sebagai Direksi Perseroan yang baru dengan masa jabatan meneruskan sisa masa jabatan Direksi yang digantikannya, dengan demikian susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan pada tanggal Rapat ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	: Robert Maruli
Komisaris Independen	: Ramli Yang Lie

Direksi

Presiden Direktur	: Rose Merry Maruli
Direktur	: Sukardi

2. Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan, dengan hak substitusi, untuk menyatakan kembali dalam suatu akta notaris atas keputusan tersebut di atas dan selanjutnya untuk mengajukan permohonan pemberitahuan atas perubahan data Perseroan mengenai perubahan direksi dan dewan komisaris Perseroan tersebut kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan untuk maksud tersebut melakukan perubahan dan/atau penambahan dalam bentuk bagaimanapun yang diperlukan dan/atau disyaratkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanpa satupun yang dikecualikan

In 2020, PT Metro Realty Tbk has held the GMS 2 (two) times, namely the Annual GMS and Extraordinary GMS for the 2019 Financial Year which were held on August 28, 2020 with the following meeting agenda:

ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

First Agenda

1. Approved the Company's Annual Report for the financial year ending on December 31, 2019 which consists of the Directors' Report on the Company's condition and the Company's Finances for 2019.
2. To ratify the Company's Financial Statements consisting of a Statement of Financial Position (Balance Sheet), Comprehensive Income Statement, Statement of Changes in Equity, Statement of Cash Flows, and Notes to Financial Statements for the financial year ended December 31, 2018 which have been audited by a Public Accounting Firm ANDERSON, AMRIL, & PARTNERS with fair opinions in all material respects in accordance with their letter Number: 00014/2.1071/AU.1/05/1235-1/1/V/2020 dated 18 May 2020 as well as ratifying the report on supervisory duties that have been carried out. carried out by the Board of Commissioners during the financial year ending on December 31, 2019.

Furthermore, with the approval of the Company's Annual Report for the financial year ending on December 31, 2019 and the ratification of the Annual Financial Report for the financial year ending on December 31, 2019 as well as the ratification of the Report on Supervisory Duties that have been carried out by the Board of Commissioners during the financial year ending on December 31, 2019, the Meeting has also granted full discharge and discharge of responsibility ("acquit et de charge") to all members of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company for the management and supervisory actions they have carried out during the 2019 financial year, to the extent that such actions are reflected in the Report. The Company's Annual and Annual Financial Statements for 2019.

Second Agenda

Approved not to determine the use of the Company's Net Profit for the Financial Year ending on December 31, 2019.

Third Agenda

Approved the delegation of authority and power to the Board of Commissioners of the Company to appoint a Public Accountant who will audit the Company's Financial Statements for Fiscal Year 2020, as well as determine the honorarium of the Public Accountant and other requirements by taking into account the provisions of the applicable laws and regulations.

Fourth Agenda

1. Approved the resignation of Mr. Ir. Arief Thamin and Mrs. Sani Juli Maruli from their respective positions as Director of the Company and honorably dismiss Mr. Sukardi from his position as Independent Director of the Company and appoint Mr. Sukardi as the new Board of Directors of the Company with a term of office continuing the remaining term of office of the Board of Directors he replaces, thus the composition The Board of Directors and Board of Commissioners of the Company on the date of this Meeting are as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner	: Robert Maruli
Independent Commissioner	: Ramli Yang Lie

Directors

President Director	: Rose Merry Maruli
Director	: Sukardi

2. To authorize the Board of Directors of the Company, with the right of substitution, to restate in a notarial deed of the above-mentioned decision and subsequently to submit a request for notification of changes to the Company's data regarding changes to the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia. Indonesia and for that purpose make changes and/or additions in any form required and/or required by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia without any exceptions.



RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

Agenda Tunggal

Menyetujui Penyesuaian bidang usaha Perseroan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) Tahun 2017, yaitu:

68110 - REAL ESTAT YANG DIMILIKI SENDIRI ATAU DISEWA.

- Selanjutnya merubah anggaran dasar Perseroan pada Pasal 3 sehingga menjadi berbunyi sebagai berikut :

MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA PASAL 3

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang : --
REAL ESTAT YANG DIMILIKI SENDIRI ATAU DISEWA (KBLI 68110)

2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha, sebagai berikut:
Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah. (KBLI 68110)

Selanjutnya Memberi kuasa dan wewenang penuh kepada Direksi Perseroan yang baru baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, dengan hak substitusi, untuk menuangkan keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat ini ke dalam akta notaris dan untuk maksud tersebut menghadap ke hadapan Notaris; membuat atau menyuruh membuat, dan menandatangani akta, dokumen, formulir dan/atau surat-surat lainnya yang diperlukan, mengadakan segala perubahan dan/atau tambahan mengajukan permohonan persetujuan dan atau melaporkan atau pemberitahuan kepada pihak yang berwenang, termasuk Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan mendaftarkan dalam Daftar Perusahaan, serta pada umumnya melakukan tindakan apapun juga yang diperlukan untuk melaksanakan kuasa dan wewenang tersebut di atas sesuai ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tanpa ada yang dikecualikan. Menyetujui tidak menetapkan penggunaan Laba Bersih Perseroan Tahun Buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

EXTRAORDINARY GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

Single Agenda

Approved the adjustment of the Company's business fields to the 2017 Indonesian Standard Classification of Business Fields (KBLI), namely:

68110 - OWNED OR RENTED REAL ESTATE.

- Furthermore, amending the articles of association of the Company in Article 3 so that it reads as follows:

PURPOSE AND OBJECTIVES AND BUSINESS ACTIVITIES ARTICLE 3

1. The purpose and objective of the Company is to do business in the fields of: -- OWN OWN OR RENT REAL ESTATE (KBLI 68110)

2. To achieve the aims and objectives mentioned above, the Company may carry out business activities, as follows:

This group includes the business of buying, selling, leasing and operating real estate both owned and rented, such as apartment buildings, residential buildings and non-residential buildings (such as exhibition venues, personal storage facilities, malls, shopping centers and others) as well as providing houses and flats or apartments with or without furniture for permanent use, either monthly or annually. Including land sales activities, building development for self-operation (for the rental of spaces in the building), division of real estate into plots without land development and operation of residential areas for movable houses. (KBLI 68110)

Furthermore, to give full power and authority to the new Board of Directors of the Company, both jointly and individually, with the right of substitution, to put the decisions taken at this Meeting into a notarial deed and for this purpose appear before a Notary; make or order to make, and sign deed, documents, forms and/or other documents required, make all changes and/or additions apply for approval and or report or notification to the competent authorities, including the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia Indonesia and register in the Company Register, and generally take whatever actions are necessary to carry out the power and authority mentioned above in accordance with the applicable laws and regulations, without any exceptions. ended on December 31, 2019.

Pada tahun 2021, PT Metro Realty Tbk telah melaksanakan RUPS sebanyak 2 (dua) kali, yaitu RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa Tahun Buku 2020 yang diselenggarakan pada tanggal 30 Juli 2021 dengan mata acara rapat:

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM TAHUNAN

Agenda Pertama

1. Menyetujui Laporan Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang terdiri dari Laporan Direksi tentang keadaan Perseroan dan Keuangan Perseroan tahun 2020.
2. Mengesahkan Laporan Keuangan Perseroan yang terdiri Laporan Posisi Keuangan (Neraca), Laporan Laba Rugi Komprehensif, Laporan Perubahan Ekuitas, Laporan Arus Kas, dan Catatan atas Laporan Keuangan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik MAKSUM, SUYAMTO, DAN HIRDJAN dengan pendapat wajar dalam semua hal yang material sesuai dengan suratnya Nomor:00016/2.0979/AU.1/03/0428-1/1/III/2021 tertanggal 26 Maret 2021 serta mengesahkan Laporan mengenai tugas pengawasan yang telah dilaksanakan oleh Dewan Komisaris selama untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Selanjutnya dengan disetujuinya Laporan Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan disahkannya Laporan Keuangan Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 serta disahkannya Laporan mengenai Tugas Pengawasan yang telah dilaksanakan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 maka Rapat juga telah memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya ("acquit et de charge") kepada segenap anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan kepengurusan dan pengawasan yang telah mereka jalankan selama tahun buku 2020, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan Perseroan dan Laporan Keuangan Tahunan tahun 2020 tersebut.

Agenda Kedua

Menyetujui tidak menetapkan penggunaan Laba Bersih Perseroan Tahun Buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Agenda Ketiga

Menyetujui pelimpahan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menunjuk Akuntan Publik yang akan melakukan audit Laporan Keuangan Perseroan Tahun Buku 2021, serta menetapkan honorarium Akuntan Publik tersebut dan persyaratan lainnya dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

Agenda Tunggal

1. Menyetujui perubahan anggaran dasar Perseroan mengenai Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan sebagaimana diatur dalam Pasal 16, 17, 18 dan 19 serta Pasal terkait lainnya dalam Anggaran Dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 15/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 16/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik.

Memberi wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama menyatakan dalam Akta Notaris mengenai keputusan Rapat ini sehubungan dengan keputusan angka 1 di atas dengan cara menyusun kembali seluruh Anggaran Dasar Perseroan dalam suatu Akta Notaris tersendiri, dan untuk itu diberikan kewenangan menandatangani akta dan dokumen lainnya yang diperlukan, serta selanjutnya mengajukan persetujuan dan/atau memberitahukan kepada instansi yang berwenang, termasuk melakukan segala sesuatu yang diperlukan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku

Seluruh keputusan RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa Perseroan disetujui secara musyawarah dan mufakat dan seluruh keputusan telah direalisasikan. Berhubung PT Metro Realty Tbk secara konsolidasi mengalami kerugian pada 2 (dua) tahun buku terakhir, oleh karenanya Perseroan tidak menetapkan dividen.

In 2021, PT Metro Realty Tbk has held 2 (two) GMS, namely the Annual GMS and Extraordinary GMS for Financial Year 2020 which will be held on July, 30, 2021 with the following meeting agenda:

ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

First Agenda

1. Approved the Company's Annual Report for the financial year ending on December 31, 2020 which consists of the Board of Directors' Report on the Company's condition and the Company's Finances for 2020.
2. To ratify the Company's Financial Statements consisting of a Statement of Financial Position (Balance Sheet), Comprehensive Income Statement, Statement of Changes in Equity, Statement of Cash Flows, and Notes to Financial Statements for the financial year ended December 31, 2020 which have been audited by a Public Accounting Firm MAKSUM, SUYAMTO, AND HIRDJAN with fair opinions in all material respects in accordance with their letter Number: 00016/2.0979/AU.1/03/0428-1/1/III/2021 dated March 26, 2021 and ratify the report on supervisory duties that have been carried out. carried out by the Board of Commissioners during the financial year ending on December 31, 2020.

Furthermore, with the approval of the Company's Annual Report for the financial year ending on December 31, 2020 and the ratification of the Annual Financial Statements for the financial year ending on December 31, 2020 and the ratification of the Report on Supervisory Duties that have been carried out by the Board of Commissioners during the financial year ending on December 31, 2020, the Meeting has also granted full discharge and release of responsibility ("acquit et de charge") to all members of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company for the management and supervisory actions they have carried out during the 2020 financial year, as long as these actions are reflected in the Report. The Company's Annual and Annual Financial Statements for 2020.

Second Agenda

Approved not to stipulate the use of the Company's Net Profit for the Financial Year ending on December 31, 2020.

Third Agenda

Approved the delegation of authority and power to the Board of Commissioners of the Company to appoint a Public Accountant who will audit the Company's Financial Statements for the 2021 Financial Year, as well as determine the honorarium of the Public Accountant and other requirements by taking into account the provisions of the applicable laws and regulations.

EXTRAORDINARY GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

Single Agenda

1. Approved changes to the Company's articles of association regarding the General Meeting of Shareholders of the Company as regulated in Articles 16, 17, 18 and 19 as well as other related articles in the Company's Articles of Association to be adjusted to the Financial Services Authority Regulation Number: 15/PO-JK.04/2020 dated 20 April 2020 regarding the Plan and Organizing of the General Meeting of Shareholders of Public Companies, and Regulation of the Financial Services Authority Number: 16/POJK.04/2020 dated April 20, 2020 concerning the Organizing of the General Meeting of Shareholders of Public Companies Electronically.

Granting authority and power to the Board of Directors of the Company, either individually or jointly, stated in the Notary Deed regarding the resolution of this Meeting in connection with the decision number 1 above by re-arranging the entire Articles of Association of the Company in a separate Notary Deed, and for this reason, they are given the authority to sign deed and other required documents, and subsequently submit approval and/or notify the competent authority, including doing everything necessary based on the applicable laws and regulations.

All decisions of the Company's Annual GMS and Extraordinary GMS were approved by deliberation and consensus and all decisions have been realized. Since PT Metro Realty Tbk on a consolidated basis suffered losses in the last 2 (two) financial years, therefore the Company did not determine dividends.



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 yang mengacu pada ketentuan di dalam Piagam Dewan Komisaris.

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 2021, 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 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.

Sampai dengan Tahun Buku 2021, anggota Dewan Komisaris PT Metro Realty Tbk tidak pernah menerima gaji dan tunjangan apapun dari Perseroan.

Board of Commissioners

In accordance with the functions and authorities contained in the Company's Articles of Association, the Board of Commissioners is responsible for the supervisory function of the implementation of strategy and management of the company by the Board of Directors as well as providing recommendations to the Board of Directors to ensure sustainability of business activities that refer to the provisions in the Board of Commissioners Charter.

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, 2021, 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.

As of the 2021, members of the Board of Commissioners of PT Metro Realty Tbk have never received any salary or allowances from the Company.

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.

Anggota Komite Audit Perseroan pada akhir Tahun 2021 terdiri dari:

Ramli Yang Lie (Ketua Komite Audit)

Pengalaman kerja:
Direktur PT.Citra Koprasindo Tani sejak 1999 s.d. sekarang

Melania Chandra (Anggota Komite Audit)

Pengalaman kerja:
Manajer Keuangan PT Mega Sawindo Perkasa sejak 2007 s.d. sekarang

Wena (Anggota Komite Audit)

Pengalaman kerja:
Manajer Akuntansi PT Citra Koprasindo Tani sejak 2002 s.d. sekarang

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.

Anggota Komite Audit PT Metro Realty Tbk memiliki masa jabatan selama 5 (lima) tahun dan dapat dipilih kembali pada periode selanjutnya.

Frekuensi atau jumlah rapat Komite Audit dalam 1 (satu) tahun pada Tahun Buku 2021 adalah sebanyak 4 (empat) kali.

Komite Audit yang memperoleh penilaian atas efektivitas kinerjanya dan penilaian ini dilakukan oleh Dewan Komisaris secara periodik (tahunan).

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 members of the Company's Audit Committee at the end of 2021 are:

Ramli Yang Lie (Chairman of the Audit Committee)

Work experience:
Director of PT Citra Koprasindo Tani since 1999 until now

Melania Chandra (Audit Committee Member)

Work Experience:
Finance Manager of PT Mega Sawindo Perkasa since 2007 until now

Wena (Audit Committee Member)

Work experience:
Accounting Manager of PT Citra Koprasindo Tani since 2002 until now

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.

Members of the Audit Committee of PT Metro Realty Tbk have a term of office of 5 (five) years and can be re-elected for the next period.

The frequency or number of Audit Committee meetings in 1 (one) year in the 2021 Financial Year is 4 (four) times.

The Audit Committee receives an assessment of the effectiveness of its performance and this assessment is carried out by the Board of Commissioners periodically (annually).



SEKRETARIS PERUSAHAAN

Corporate Secretary

Lahir di Semarang, usia 39 tahun. 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 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, 39 years old. 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 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.

Beliau aktif mengikuti pelatihan-pelatihan yang diadakan sehubungan dengan pekerjaannya sebagai Sekretaris Perusahaan selama tahun 2021, di antaranya:

She actively participated in the trainings held in connection with her work as Corporate Secretary during the year 2021, including:

Pelatihan dan Seminar Training and Seminar	Tanggal Date	Penyelenggara Organizer
Sosialisasi SEOJK Nomor 16/SEOJK.04/2021 tentang Bentuk dan Isi Laporan Tahunan Emiten atau Perusahaan Publik	31 Agustus 2021 August 31, 2021	OJK
Pelatihan Modul e-Proxy dan Modul e-Voting pada Aplikasi eASY.KSEI beserta Tayangan RUPS	08 Juli 2021 July 08, 2021	KSEI



VERONIKA SITEPU

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 2021, 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 2021, 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.



Komite Nominasi dan Komite Remunerasi

Perseroan tidak membentuk Komite Nominasi dan Komite Remunerasi karena struktur Perseroan yang tergolong kecil sehingga Dewan Komisaris juga berfungsi menjadi pelaksana fungsi Nominasi dan Remunerasi Perusahaan.

Unit Audit Internal, Sistem Pengendalian Internal, Sistem Manajemen Resiko yang Diterapkan, Informasi Kode Etik Perseroan

Sehubungan dengan keterbatasan struktur dan sumber daya dalam Perseroan maka Perseroan belum memiliki unit audit internal, sistem pengendalian internal, sistem manajemen resiko yang diterapkan, dan informasi kode etik Perseroan. Untuk tahun-tahun berikutnya Perseroan akan berusaha untuk memenuhi semua hal-hal tersebut di atas

Nomination Committee and Remuneration Committee

The Company did not establish a Nomination Committee and a Remuneration Committee due to the relatively small structure of the Company so that the Board of Commissioners also functions as the executor of the Company's Nomination and Remuneration functions.

Internal Audit Unit, Internal Control System, Implemented Risk Management System, Information on the Company's Code of Ethics

Due to the limited structure and resources within the Company, the Company does not yet have an internal audit unit, internal control system, applied risk management system, and information on the Company's code of ethics. For the following years the Company will strive to fulfill.

TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

Corporate Social Responsibility

Untuk tahun 2021 informasi mengenai tanggung jawab sosial dan lingkungan Perseroan telah diungkapkan dalam Laporan Keberlanjutan yang disajikan secara terpisah dari Laporan Tahunan.

For 2021, information regarding the Company's social and environmental responsibilities has been disclosed in the Sustainability Report which is presented separately from the Annual Report.



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 2021 kurang menguntungkan yang disebabkan adanya pandemi covid 19 yang melanda tanah air. Hal ini mengakibatkan pelemahan ekonomi domestik yang mengurangi tingkat konsumsi dan investasi serta persaingan bisnis yang semakin ketat.

Refocussing 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 situation and condition of the real estate business and property management in 2021 was less favorable due to the COVID-19 pandemic that hit the country. This resulted in a weakening of the domestic economy which reduced consumption and investment levels as well as increasingly fierce business competition





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

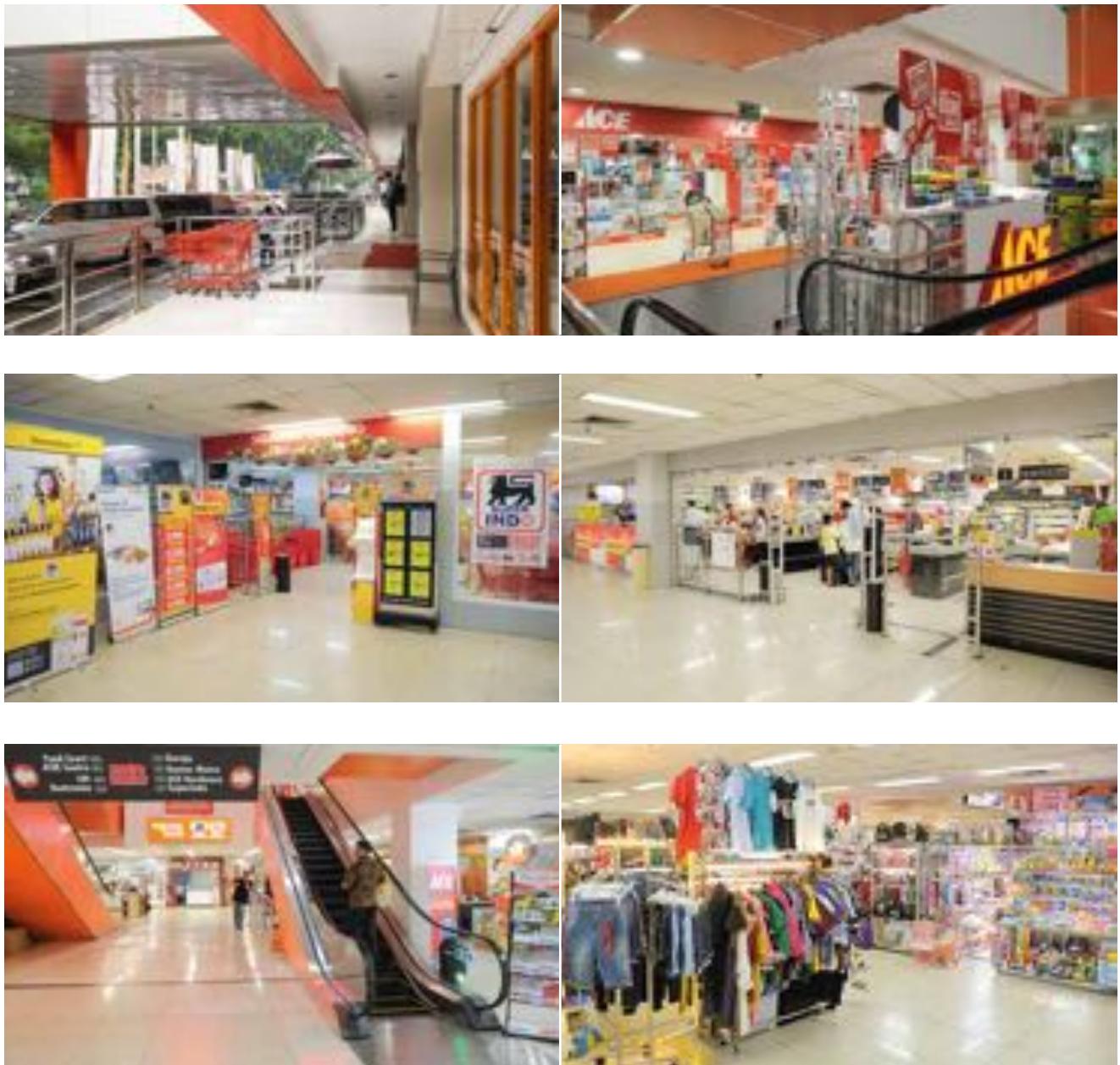


METRO SUNTER PLAZA

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 3.080 m² 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 3.080 m² and building area of 15.611 m². This building was built around 1993.



ENTITAS ANAK PERSEROAN

Subsidiaries Of The Company

PT. YAKIN GLORIA

Gedung Metro Pasar Baru Lantai 10
Jalan KH. Samanhudi, Sawah Besar
Jakarta Pusat 10710



LEMBAGA PENUNJANG TAHUN 2021

Supporting Institutions in 2021

NOTARIS / NOTARY

Eko Putranto, SH
Jalan Lenteng Agung Raya No.100 Jakarta Selatan
Telp. / Fax : (021) 7870064, 78880383

AKUNTAN PUBLIK / PUBLIC ACCOUNTANT

Kantor Akuntan Maksum, Suyamto dan Hirdjan
Jalan Kaji No.2B-5, Jakarta Pusat
Telp. : (021) 63852854

BIRO ADMINISTRASI EFEK / SHARE REGISTER

PT. Datindo Entrycom
Jalan Hayam Wuruk No.28 Jakarta Pusat 10120
Telp. : (021) 3508077
Fax : (021) 3508078

Surat Pernyataan Anggota Dewan Komisaris Dan Direksi Tentang Tanggung Jawab Atas Laporan Tahunan 2021 PT. Metro Realty Tbk.

Statement Letter of Board of Commissioners and Board
of Directors on The Responsibility for The 2021
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 2021 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 2021 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, 28 April 2022
Jakarta, April 28, 2022

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
Presiden Direktur
President Director



Sukardi
Direktur
Director



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

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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
Per 31 Desember 2021 DAN 2020
On Desember 31, 2021 AND 2020

DAFTAR ISI
CONTENTS

Laporan Auditor Independen
Independence Auditor's Report

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian per Per 31 Desember 2021 Dan 2020 2 - 3
Consolidated Statements Of Financial Position Of Desember 31, 2021 And 2020

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada 31 Desember 2021 Dan 2020 4
*Consolidated Statements Of Profit Or Loss And Other Comprehensive Income For The Years Ended
Desember 31, 2021 And 2020*

Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Untuk Tahun Yang Berakhir
Pada 31 Desember 2021 Dan 2020 5
*Consolidated Statements Of Changes In Equity For The Years Ended
Desember 31, 2021 And 2020*

Laporan Arus Kas Konsolidasian Untuk Tahun Yang Berakhir
Per 31 Desember 2021 Dan 2020 6
*Consolidated Statements Of Cash Flows For The Years Ended
Desember 31, 2021 And 2020*

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun Yang Berakhir
31 Desember 2021 Dan 2020 7 - 64
*Notes To The Consolidated Financial Statements For The Year Ended
Desember 31, 2021 And 2020*



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 2021 DAN 2020 PT METRO REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK

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

1. Nama : Rose Merry Maruli
 Alamat kantor : Gedung Metro Pasar Baru
 Lt. 10, Jl. Samanhudi, Jakarta
2. Nama : Sukardi
 Alamat kantor : Gedung Metro Pasar Baru
 Lt. 10, Jl. Samanhudi, Jakarta
 Alamat rumah : Taman Harapan, Cawang,
 Kramat Jati, Jakarta Timur
 Jabatan : Direktur Keuangan

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. Sesua 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, 2021 AND 2020
 PT METRO REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES**

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

1. Name : Rose Merry Maruli
 Office address : Gedung Metro Pasar Baru
 Lt.10, Jl. Samanhudi, Jakarta
2. Name : Sukardi
 Office address : Gedung Metro Pasar Baru
 Lt.10, Jl. Samanhudi, Jakarta
 Domiciled at : Taman Harapan, Cawang,
 Kramat Jati, Jakarta Timur
 Title : President 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, 25 March, 2022

Atas nama dan menulis Dewan Direksi/Toward/on Behalf of The Board of Directors



ROSE MERRY MARULI
 Presiden Direktur/
 President Director

SUKARDI
 Direktur Keuangan/
 Finance Director



Kantor Akuntan Publik
MAKSUM, SUTAMPO DAN HSUDI-JAH

Izin USAHA No. : 363 / KM.1 / 2014

Rekan Sekutu AP : Muhammad Meksum, Suyemta, Hirjan Sjafti, Sudiyatmoko

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

Laporan No : 00018/2.0979/AU.1/03/0428-2/VI/2022

Report No. : 00018/2.0979/AU.1/03/0428-2/VI/2022

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

To:

The Stockholders, Board of Commissioners and Director
PT Metro Reality Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Metro Reality Tbk dan entitas anak terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2021, serta laporan laba (rugi) dan penghasilan komprehensif konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu sifat-sifat kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Metro Reality Tbk and its subsidiary, which comprise the consolidated statements of financial position as of December 31, 2021, 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.

Tanggungjawab Manajemen Atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

Management's Responsibility For The Consolidated Financial Statements

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

Tanggungjawab Auditor

Tanggungjawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut berdasarkan audit kami. 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.

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.

Tanggungjawab Auditor - Lanjutan

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 risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

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

Jakarta, 25 Maret 2022

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

Auditors' Responsibility - Continued

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

Hal Lain

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

Other Matters

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

KAF, MAKSUM, SUYAMTO DAN HIRDIAN

NUGAP : KEP-353/KM.1/2014

Gra. Hirdian Siantilak, Ak, MM, CPA,
Gra. Akuntan Publik No. AP.0428



00019

Jakarta, 25 Maret 2022.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PER 31 DESEMBER 2021 DAN 2020
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
Expresses in Rupiah, Unless otherwise Stated

	31 Desember 2021 / December 31, 2021	Catatan Note (s)	31 Desember 2020 / December 31, 2020	
			(Rupiah)	(Rupiah)
ASET				
Aset Lancar				
Kas dan setara kas	21.983.774.396	2e, 3.	8.258.650.287	CURRENT ASSETS
Piutang usaha	3.359.262.703	2f, 4.	2.161.007.216	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Piutang lain-lain	82.417.593	2f, 5.	4.500.000	<i>Trades Receivable</i>
Persediaan	10.156.246.494	2g, 6.	11.883.757.787	<i>Others Receivable</i>
Biaya Dibayar Dimuka	260.291.914	8.	91.700.909	<i>Inventories</i>
Total Aset Lancar	35.841.993.100		22.399.616.199	<i>Prepaid Expenses</i>
				Total Current Assets
Penyertaan Yakin Gloria				
Piutang unit usaha	-			
Aset Tidak Lancar				
Piutang pihak berelasi	350.000.000	2o, 7.	15.710.473.171	NON CURRENT ASSETS
Aset Tetap - setelah dikurangi akumulasi Penyusutan sebesar Rp30.024.058.619,- tahun 2020, dan sebesar Rp28,595,540,594,- tahun 2019	32.813.585.101	2h, 9.	33.494.835.394	<i>Related Parties Receivable</i>
Aset Pajak Tangguhan - Bersih	921.527.727	2q, 11c.	1.316.437.287	<i>Fixed Assets - net of</i>
Total Aset Tidak Lancar	34.085.112.828		50.521.745.852	<i>Accumulated Depreciation</i>
				<i>Rp28,595,540,594,- in 2019 and</i>
				<i>Rp27,120,305,748-</i>
				<i>in 2018</i>
				Total Non Current Assets
Total Aset	69.927.105.928		72.921.362.051	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 2021 DAN 2020
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
Expresses in Rupiah, Unless otherwise Stated

	31 Desember 2021 / December 31, 2021	Catatan Note (s)	31 Desember 2020 / December 31, 2020	
			(Rupiah)	(Rupiah)
LIABILITAS DAN EKUITAS				
LIABILITAS				
Liabilitas Jangka Pendek				LIABILITIES
Hutang Usaha	749.004.535	10.	1.649.153.178,00	CURRENT LIABILITIES
Hutang Lain-Lain	5.583.218.975	12.	4.807.547.580,00	<i>Trades Payables</i>
Hutang Pajak	577.143.557	2q, 11a	248.631.067,00	<i>Others Payables</i>
Uang Muka Pelanggan	1.161.307.432	13.	1.936.307.432,00	<i>Taxes Payables</i>
Biaya yang Masih Harus Dibayar	1.059.430.749	2k, 14.	1.018.125.765,00	<i>Advance Customer</i>
Pendapatan Diterima Dimuka	6.458.994.965	2k, 15.	4.824.799.995,00	<i>Accrued Expenses</i>
Total Liabilitas Jangka Pendek	15.589.100.213		14.484.565.017,00	<i>Unearned Income</i>
				Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				NON CURRENT LIABILITIES
Hutang Berelasi	2.624.384.388		2.624.384.388,00	<i>Post-employment benefits obligation</i>
Liabilitas imbalan pasca kerja	4.534.280.289	17.	6.324.089.954,00	<i>Tenants Deposits</i>
Uang Jaminan Pelanggan	4.480.324.117	16.	4.384.175.805,00	
Total Liabilitas Jangka Panjang	11.638.988.794		13.332.650.147,00	Total Non Current Liabilities
Total Liabilitas	27.228.089.007		27.817.215.164,00	Total Liabilities
EKUITAS				
Ekuitas dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk:				EQUITY
Modal saham	58.212.000.000	18.	58.212.000.000,00	<i>Equity attributable to the owner of parent entity:</i>
Tambahan modal disetor	2.868.000.000	19.	2.868.000.000,00	<i>Share Capital</i>
Saldo laba				<i>Additional paid-in capital</i>
Sudah ditentukan penggunaannya	-		-	<i>Retained earnings</i>
Belum ditentukan penggunaannya	(18.359.523.237)		(15.956.798.401,00)	<i>Appropriated</i>
Jumlah ekuitas dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	42.720.476.763		45.123.201.599,00	<i>Unappropriated</i>
Kepentingan non-pengendali	(21.459.842)	21.	(19.054.712,00)	Total equity attributable to the owner of parent entities
Total Ekuitas	42.699.016.921		45.104.146.887,00	Non-controlling interest
Total Liabilitas Dan Ekuitas	69.927.105.928		72.921.362.051,00	Total Equity
Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan				
<i>See Accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements</i>				

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(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, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

	2021 (Rupiah)	Catatan Note (s)	2020 (Rupiah)	
Pendapatan	27.015.774.778	2p, 22.	22.905.174.633	<i>Revenues</i>
Beban pokok pendapatan	<u>21.723.110.375</u>	2p, 23.	<u>20.558.416.447</u>	<i>Cost of revenues</i>
Laba (rugi) bruto	5.292.664.403		2.346.758.186	<i>Gross Profit (loss)</i>
Beban usaha				<i>Operating expenses</i>
Penjualan	310.915.332	24.	210.483.917	<i>Selling</i>
Umum dan administrasi	<u>8.212.789.764</u>	25.	<u>12.841.263.287</u>	<i>General and administration</i>
Total Beban Usaha	8.523.705.096		13.051.747.204	<i>Total Operating Expenses</i>
Laba (rugi) usaha	<u>(3.231.040.693)</u>		<u>(10.704.989.018)</u>	<i>Operating income (loss)</i>
Pendapatan (bebannya) diluar usaha	<u>3.261.368.317</u>	26.	<u>3.526.266.892</u>	<i>Others Revenue / (Expenses)</i>
Laba/(Rugi) Sebelum Beban Pajak	30.327.624		(7.178.722.126)	<i>Income (loss) Before Tax Expenses</i>
Beban Pajak	<u>(3.151.745.858)</u>	2q, 11b.	<u>(1.538.262.206)</u>	<i>Tax Expenses</i>
Laba (rugi) bersih	<u>(3.121.418.234)</u>		<u>(8.716.984.332)</u>	<i>Net income (loss)</i>
Penghasilan komprehensif lainnya				<i>Other comprehensive income</i>
Pos-pos yang tidak direklasifikasi ke laba rugi				<i>Item that will not be reclassified subsequently to profit or loss</i>
keuntungan / (kerugian) aktuarial dari program imbalan pasti	587.121.531		473.501.347	<i>Actuarial gains / (losses) on defined benefit plans</i>
(Beban) / manfaat pajak penghasilan terkait	<u>129.166.737</u>		<u>(118.375.337)</u>	<i>Related income tax (expense) benefit</i>
Penghasilan komprehensif lain setelah pajak	716.288.268		355.126.010	<i>Other comprehensive income net of tax</i>
Jumlah laba (rugi) komprehensif	<u>(2.405.129.966)</u>		<u>(8.361.858.322)</u>	<i>Total comprehensive income (loss)</i>
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Income (loss) attributable to:</i>
- Pemilik entitas induk	(3.118.296.816)		(8.708.267.348)	<i>The owner of parent entity</i>
- Kepentingan non-pengendali	<u>(3.121.418)</u>	21.	<u>(8.716.984)</u>	<i>Non-controlling interest</i>
<u>(3.121.418.234)</u>			<u>(8.716.984.332)</u>	
Laba (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Comprehensive income (loss) attributable to:</i>
- Pemilik entitas induk	(2.402.724.836)		(8.353.496.464)	<i>The owner of parent entity</i>
- Kepentingan non-pengendali	<u>(2.405.130)</u>		<u>(8.361.858)</u>	<i>Non-controlling interest</i>
<u>(2.405.129.966)</u>			<u>(8.361.858.322)</u>	
Laba (Rugi) Per Saham				<i>Income (Loss) Per Share</i>
Laba (rugi) per saham - dasar	(13,39)	30a.	(37,40)	<i>Income (loss) per share - basic per share</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 2021 DAN 2020

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2021 AND 2020

	Catatan /Notes		2020 (Rupiah)	CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
	2021 (Rupiah)			
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan kas dari pelanggan	27.373.706.665	4, 24	21.828.845.894	<i>Cash receipts from customers</i>
Pembayaran kas kepada pemasok, karyawan dan aktivitas operasi lainnya	(28.099.466.232)		(30.386.524.628)	<i>Cash payment to suppliers, employees and others operating activities</i>
Kas dihasilkan dari operasi	(725.759.567)		(8.557.678.734)	<i>Cash provided from operations</i>
Pendapatan (bebani) diluar usaha	3.261.368.317	28	3.526.266.892	<i>Non operating income expenses</i>
Pajak penghasilan dan pajak lainnya	(1.960.192.603)	13	(1.602.282.660)	<i>Corporate income tax and other taxes</i>
Arus kas bersih dari (untuk) aktivitas operasi	575.416.147		(6.633.694.502)	<i>Net cash flows from (for) operating activities</i>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Piutang kepada pihak berelasi	13.632.961.878	8	14.210.592.797	<i>Due from related parties</i>
Penjualan aktiva tetap	-		-	<i>Sales of fixed assets</i>
Perolehan aset tetap	(578.730.838)	10	(4.880.054.294)	<i>Acquisition of fixed assets</i>
Aset tidak lancar lainnya	-	11	-	<i>Others non-current assets</i>
Arus kas bersih dari (untuk) aktivitas investasi	13.054.231.040		9.330.538.503	<i>Net cash flows from (for) investing activities</i>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran dividen	-	22	-	<i>Dividen payment</i>
Transaksi pihak-pihak berelasi			-	<i>Related parties transactions</i>
Uang jaminan penyewa	95.476.922	18	1.725.326.516	<i>Tenants deposits</i>
Arus kas bersih dari (untuk) aktivitas pendanaan	95.476.922		1.725.326.516	<i>Net cash flows from (for) financing activities</i>
Kenaikan / (penurunan) bersih kas dan bank				<i>Net increase / (decrease) in cash and bank</i>
	13.725.124.109		4.422.170.517	
Kas dan bank - awal tahun	8.258.650.287		3.836.479.770	<i>Cash and bank - beginning</i>
Kas dan bank - akhir tahun	21.983.774.396		8.258.650.287	<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
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

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

	Modal saham / Share capital	Tambah modal disetor / Paid-in capital	Saldo Laba / Retained Earnings		Kepentingan non pengendali / Non controlling interest	Jumlah ekuitas / Total equity	<i>Balance as December 31, 2019</i>
			Sudah ditentukan penggunaannya / appropriated	Belum ditentukan penggunaannya / unappropriated			
			(Rp.)	(Rp.)			
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>
Laba (rugi) tahun berjalan	-	-	-	(8.708.267.348)	(8.716.984)	(8.716.984.332)	<i>Profit or (loss) for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan setelah pajak	-	-	-	354.770.884	355.126	355.126.010	<i>Other comprehensive income net of tax</i>
Saldo per 31 Desember 2020	58.212.000.000	2.868.000.000	-	(15.956.798.401)	(19.054.712)	45.104.146.887	<i>Balance as December 31, 2020</i>
Koreksi saldo laba	-	-	-	-	-	-	<i>Adjustment of retained earnings</i>
Laba (rugi) tahun berjalan	-	-	-	(3.118.296.816)	(3.121.418)	(3.121.418.234)	<i>Profit or (loss) for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan setelah pajak	-	-	-	715.571.980	716.288	716.288.268	<i>Other comprehensive income net of tax</i>
Koreksi saldo laba	-	-	-	-	-	-	<i>Adjustmnennt of retained earnings</i>
Saldo per 31 Desember 2021	58.212.000.000	2.868.000.000	-	(18.359.523.237)	(21.459.842)	42.699.016.921	<i>Balance as December 31, 2021</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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(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. Di rubah lagi dengan Akta Notaris Eko Putranto, SH, notaris di Jakarta, Akta Nomor No. 04 tanggal 9 Juni 2018, dan telah didaftarkan ke Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia dengan No. AHU-AH.01.03-0145569 tanggal 13 Juni 2018. Dan perubahan terakhir berdasarkan Akte Nomor 14 Tanggal 28 Agustus 2020 Tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Metro Realty Tbk, Yang telah medapatkan persetujuan perubahan oleh kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor AHU-0064592.AH.01.02.TAHUN 2020 Tanggal 18 September 2020, serta Akte Nomor 15 Tanggal 28 Agustus 2020 Tentang Pernyataan keputusan Rapat PT. Metro Realty Tbk dan telah di daftarkan Kemetrian Hukum dan HAM Republik Indonesia dengan Nomor AHU-AH. 01.03-0389645 Tanggal 22 September 2020, Terakhir diubah lagi dengan Akta No. 13 Tanggal 20 juli 2021 tentang pernyataan keputusan rapat umum pengegangan saham luar biasa PT Metro realty Tbk yang telah diterima oleh Kemenkumham RI nomor : AHU-AH. 01.03-0436328 Tanggal 10 Agustus 2021.

1. GENERAL

a. The Company's History

PT Metro Realty Tbk, here in after 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 undergone several changes, including changing the company name to PT Metro Realty Tbk based on Notarial Deed Robert Purba, SH, notary in Jakarta, No. 179 dated June 30, 2009 and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia with No. AHU-35003 AH.01.02 Year 2009 dated July 24, 2009 which was later changed again by Notarial Deed Eko Putranto , SH, notary 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. Changed again by Notarial Deed Eko Putranto, SH, notary in Jakarta, Deed No. 04 dated June 9, 2018, 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, 2018. And the latest changes based on Deed No. 14 dated August 28, 2020 concerning The News of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Metro Realty Tbk, which has obtained approval of changes by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia Number AHU-0064592. AH.01.02. Dated 2020 Dated September 18, 2020, as well as Deed No. 15 dated August 28, 2020 concerning Statement of Resolution of PT Meeting. Metro Realty Tbk and has been registered kemetrian Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with the Number AHU-AH. 01.03-0389645 Dated 22 September 2020, as last modified by deed number 13 July 13th 2021 of the desicion statement of extraordinary general meering of shareholder PT Metro Realty Tbk as registered by Ministry of Law and Human Rights Republic of Indonesia Number: AHU-AH.01.03-0436328 dated Auauast 10th 2021.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

1. UMUM (Lanjutan)

b. Penawaran umum saham

Berdasarkan KBLI tahun 2017 Perusahaan bergerak di bidang 68110 - REAL ESTAT YANG DIMILIKI SENDIRI ATAU DISEWA dengan bidang usaha sebagai berikut : Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan.Termauk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk di operasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), Pembagian real estet menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

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

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.

1. GENERAL (Continued)

b. Initial Public Offering of Shares

Based on the 2017 KBLI, the Company is engaged in the field of 68110 - OWN OWNED OR LEASED REAL ESTATE with the following business fields: This group includes the business of buying, selling, renting and operating real estate, both self-owned and leased, such as apartment buildings, residential buildings and non-living quarters (such as exhibition venues, private storage facilities, malls, shopping centers and others) as well as the provision of houses and flats or apartments with or without furniture for permanent use, either monthly or annually Including land sales activities, building development for private use. operate alone (for leasing spaces in the building), Division of real estate into land plots without land development and operation of residential areas for movable houses

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

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.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

1. UMUM (Lanjutan)

b. Penawaran umum saham

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 2021 dan 2020, 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
Periode Beroperasi	Jakarta	Domicile
Tahun Beroperasi	1978	Operation Year
Percentase Kepemilikan:		Percentage of Ownership:
- 2021	99,90%	- 2021
- 2020	99,90%	- 2020
Total Aset (Dalam Jutaan Rupiah):		Total Assets (in Million Rupiah):
- 2021	13.818	- 2021
- 2020	10.365	- 2020

1. GENERAL (Continued)

b. Initial Public Offering of Shares

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, 2021 and 2020, the company has the following subsidiary as follows:

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

1. UMUM (Lanjutan)

d. Karyawan, direksi dan dewan komisaris

Berdasarkan Akta Notaris Eko Putranto, SH, notaris di Jakarta, Akta Nomor No. 15 tanggal 28 Agustus 2020, susunan dewan direksi dan komisaris perusahaan pada tahun 2021 sebagai berikut:

Presiden Komisaris

Robert Maruli

President Commissioner

Komisaris Independen

Ramli Yang Lie

Independent Commissioner

Presiden Direktur

Rose Merry Maruli

President Director

Direktur

Sukardi

Director

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, perusahaan memperkerjakan masing-masing sebanyak 51 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 2021 dan 2020 sebagai berikut:

Ketua

Ramli Yang Lie

Leader

Anggota

Melania Chandra

Members

Anggota

Wena

Members

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

Veronika

Corporate Secretary

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.

**PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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 Maret 2022

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.

Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang Diterbitkan Berlaku Efektif Dalam Tahun Berjalan (pada atau setelah 1 Januari 2020) Namun tidak berdampak pada laporan keuangan entitas:

PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan". PSAK No. 71 mengatur perubahan persyaratan terkait instrumen keuangan seperti klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai, dan akuntansi lindung nilai. PSAK ini akan menggantikan PSAK No. 55 "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran".

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 March 25, 2022

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.

Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) Issued Effective in the Current Year (on or after January 1, 2020) However, it does not impact the entity's financial statements:

PSAK No. 71, "Financial Instruments". PSAK No. 71 provides for changes in terms of financial instruments such as classification and measurement, impairment, and hedge accounting. This PSAK will replace PSAK No. 55 "Financial Instruments: Recognition and Measurement".

**PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

a. Pernyataan Kepatuhan (LANJUTAN)

Amendemen PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif". Amendemen PSAK No. 71 mengamendemen paragraf PP4.1.11(b) dan PP4.1.12(b), dan menambahkan paragraf PP4.1.12A sehingga mengatur bahwa aset keuangan dengan fitur percepatan pelunasan yang dapat menghasilkan kompensasi negatif memenuhi kualifikasi sebagai arus kas kontraktual yang berasal semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

PSAK No. 72, "Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan". PSAK No. 72 mengatur model pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan, sehingga entitas diharapkan dapat melakukan analisis sebelum mengakui pendapatan. PSAK No. 72 ini akan menggantikan PSAK No. 23 "Pendapatan", PSAK No. 34 "Kontrak Konstruksi", PSAK No. 44 "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate", ISAK No. 10 "Program Loyalitas Pelanggan", ISAK No. 21 "Perjanjian Konstruksi Real Estat" dan ISAK No. 27 : Pengalihan Aset Dari Pelanggan.

PSAK No. 73 , "Sewa", PSAK No. 73 menetapkan prinsip-prinsip untuk pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan sewa, dengan tujuan memastikan bahwa lessee dan lessor menyediakan informasi yang relevan yang dengan setia mewakili transaksi tersebut. PSAK No. 73 ini akan menggantikan PSAK No. 30 "Sewa".

a. Statement of Compliance (CONTINUED)

Amendment to PSAK No. 71 "Financial Instruments concerning Features of Accelerating Repayment with Negative Compensation". Amendment to PSAK No. 71 amend paragraphs PP4.1.11 (b) and PP4.1.12 (b), and add paragraphs PP4.1.12A to regulate that financial assets with accelerated repayment features that can result in negative compensation meeting qualifications as contractual cash flows originating solely from payment of principal and interest from the principal amount owed.

PSAK No. 72, "Revenue From Contract With Customers". PSAK No. 72 sets the revenue recognition model of the contract with the customer, so the entity is expected to conduct an analysis before acknowledging the revenue. This PSAK No. 72 will replace PSAK No. 23 "Revenue", PSAK No. 34 "Construction Contracts", PSAK No. 44 "Accounting for Real Estate Development Activities", ISAK No. 10 "Customer Loyalty Program", ISAK No. 21 "Real Estate Construction Agreements" and ISAK No. 27: Transfer of Assets From Customers ".

PSAK No. 73 "Leases", PSAK No. 73 establishes principles for the recognition, measurement, presentation and disclosure of leases, with the objective of ensuring that lessees and lessors provide relevant information that faithfully represents those transactions. This PSAK No. 73 will replace PSAK No. 30 "Lease".

**PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

a. Pernyataan Kepatuhan (LANJUTAN)

Beberapa SAK dan ISAK lainnya yang tidak relevan dengan kegiatan Kelompok Usaha atau mungkin akan mempengaruhi kebijakan akuntansinya dimasa depan sedang dievaluasi oleh manajemen potensi dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar-standar ini terhadap laporan keuangan konsolidasian.

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.

a. Statement of Compliance (CONTINUED)

Other SAKs and ISAKs that are not relevant to the Group's operation or might affect the accounting policies in the future are being evaluated by the management the potential impact that might arise from the adoption of these standards to the consolidated financial statements.

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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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 allocated 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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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.

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Perseroan dan entitas anak mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi. Hal ini termasuk pemisahan derivatif melekat dalam kontrak utama oleh pihak yang diakuisisi.

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

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.

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

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

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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 selesai 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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

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.

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. 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".

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. 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.

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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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:

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:

	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.

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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

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.

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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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 pembiayaan. Jumlah kewajiban sewa, dikurangi beban keuangan disajikan sebagai hutang jangka panjang. Unsur bunga dalam beban keuangan dibebankan dilaporan laba rugi setiap periode selama masa sewa sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo kewajiban. Aset tetap yang diperoleh melalui sewa pembiayaan disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara periode masa sewa dan umur manfaatnya.

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:

- a) 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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

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.

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 amount 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 evidence 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 useful 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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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 diekspetasikan.
- 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. Dividend 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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

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 kualifikasi ("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.

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

Borrowings 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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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 pengakuannya sebagai berikut:

a) Aset keuangan

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

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

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

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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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.

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.

m. Financial instruments - Continued

ii. Loans and receivables

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

iii. Held to maturity financial assets

Held to maturity investments are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments and fixed maturities that the Management has the positive intention and ability to hold to maturity, 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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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.

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah)**

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

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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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 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 2021 DAN 2020
(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
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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 2021 DAN 2020
(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

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).

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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

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 2021 DAN 2020
(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
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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 pengakumannya, jika liabilitas keuangan tersebut berakhir, dibatalkan atau telah kada luasa. 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.

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah)

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

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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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.

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

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.

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:

2021	2020
US\$ 1	14.421

US\$ 1

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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 similar 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 2021 DAN 2020
(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
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

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
- 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.

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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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 digunakannya 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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

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.

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. 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.

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 compensated.

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

r. Imbalan kerja

a) Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang pada karyawan.

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 2021 DAN 2020
(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
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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 adjustment 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 deferred and amortized during the remaining average expected working service from qualifying employees. The provision of current service cost is charged directly to current operations. Actuarial gain or loss arising from the adjustment and the changes of actuarial assumption is recognized as revenue or expenses as if net accumulated actuarial gain or loss has not been previously recognized of more than 10% from present value of certain benefit at those dates.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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.

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.

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. 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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DESEMBER 30, 2020 AND 2019
(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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

3. KAS DAN SETARA KAS

CASH AND CASH EQUIVALENTS 3.

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	
Kas			
Kas Kecil	37.864.710	28.155.089	<i>Cash</i>
	<u>37.864.710</u>	<u>28.155.089</u>	<i>Petty Cash</i>
Bank			
Bank - Rupiah			<i>Bank - Rupiah</i>
PT Bank Central Asia, Tbk	3.390.047.285	4.060.042.077	<i>PT Bank Central Asia, Tbk</i>
PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk	742.055.039	2.688.414.869	<i>PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk</i>
PT Bank Mandiri, Tbk	3.219.568.907	887.799.797	<i>PT Bank Mandiri, Tbk</i>
Bank - US Dollar			<i>Bank - US Dollar</i>
PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk	594.238.455	594.238.455	<i>PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk</i>
	<u>7.945.909.686</u>	<u>8.230.495.198</u>	
Deposito Berjangka			<i>Time Deposit</i>
Rupiah			<i>Rupiah</i>
Deposito Berjangka	14.000.000.000	-	
PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk	-	-	<i>PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk</i>
	<u>-</u>	<u>-</u>	
Jumlah	<u>21.983.774.396</u>	<u>8.258.650.287</u>	Total

Kisaran suku bunga deposito 2% dan 8% masing-masing untuk tahun 2021 dan 2020. Jangka waktu penempatan deposito satu bulan. *Deposit interest rate approximately 2% and 8% for the year 2021 and 2020. Time of period of deposit is one month.*

4. PIUTANG USAHA

TRADE RECEIVABLES 4.

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	
Pihak ketiga:			<i>Third parties:</i>
Jasa pemeliharaan	1.093.970.284	777.280.632	<i>Maintenance</i>
Listrik, Air, dan Telpon	120.007.256	477.528.916	<i>Electricity, water, and telephone</i>
Asuransi	-	27.675.300	<i>Insurance</i>
Penjualan Apartemen	1.692.997.543	-	<i>Sales of apartement</i>
Sewa Ruangan	452.287.620	878.522.368	<i>Rent</i>
Jumlah	<u>3.359.262.703</u>	<u>2.161.007.216</u>	<i>Total</i>
Cadangan kerugian penurunan nilai	-	-	<i>Allowance for impairment losses</i>
Jumlah	<u>3.359.262.703</u>	<u>2.161.007.216</u>	Total

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

4. PIUTANG USAHA - LANJUTAN

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)
Piutang usaha berdasarkan umur piutang usaha:		
1 - 30 hari	2.856.762.566	1.658.507.079
31 - 60 hari	502.500.137	502.500.137
61 - 90 hari	-	-
Lebih dari 90 hari	-	-
Jumlah	3.359.262.703	2.161.007.216

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 jumlah receivables at the end of the year, management believes that the cadangan kerugian penurunan nilai memadai untuk menutup allowance for impairment losses is adequate to cover any possible kemungkinan kerugian yang timbul dari kegagalan menagih piutang. *Based on management's evaluation of the collectibility of trade receivables at the end of the year, management believes that the allowance for impairment losses is adequate to cover any possible losses on uncollectible accounts.*

5. PIUTANG LAIN-LAIN

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)
Piutang Giro Mundur/Tolak	-	-
Piutang Karyawan	-	4.500.000
Piutang Lainnya	82.417.593	-
Jumlah	82.417.593	4.500.000
Cadangan kerugian penurunan nilai	-	-
Jumlah	82.417.593	4.500.000

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 bahwa seluruh receivables at the end of the year, management believes that all jumlah piutang lain-lain pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 such others receivables are collectible as of December 31, 2021 tersebut dapat ditagih sehingga tidak dibentuk cadangan kerugian and 2020. Thus, no allowance for impairment losses was provided. penurunan nilai atas piutang tersebut.

6. PERSEDIAAN

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)
Persediaan real estate		
Apartemen	7.538.355.218	9.265.866.511
Persediaan gedung parkir	2.617.891.276	2.617.891.276
Jumlah	10.156.246.494	11.883.757.787

INVENTORIES 6.

Real estate inventories
Apartement
Inventories are building parking
Total

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

6. PERSEDAIAN - LANJUTAN

INVENTORIES - CONTINUED 6.

Bangunan apartemen terdiri dari apartemen blok I dan apartemen blok II *Apartment building are apartment blok I and apartment blok II*
serta gedung parkir berlokasi di Jalan Danau Sunter Utara. *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 Rp135.000.000.000,- untuk tahun 2021. 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 Rp135.000.000.000,- for the year 2021. 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. TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

RELATED PARTY TRANSACTION 7.

Sifat hubungan dengan pihak-pihak yang berelasi adalah sebagai berikut: *The nature of relationship with related parties is as follows:*

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

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

7. TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI - LANJUTAN

RELATED PARTY TRANSACTION - CONTINUED 7.

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	
Piutang Berelasi :			
PT Grogol Indah	-	15.710.473.171	<i>PT Grogol Indah</i>
PT Perkasa Makmur Amara	350.000.000	-	<i>PT Perkasa Makmur Amara</i>
Jumlah	350.000.000	15.710.473.171	Total
Persentase dari jumlah aset	<i>0,50%</i>	<i>21,54%</i>	<i>Percentage of total assets</i>
Hutang Berelasi :			
PT Perkasa Makmur Amara	2.624.384.388	2.624.384.388	<i>PT Perkasa Makmur Amara</i>
Jumlah	2.624.384.388	2.624.384.388	Total
Persentase dari jumlah aset	<i>3,75%</i>	<i>3,60%</i>	<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 tahun.			
Personel manajemen kunci Perusahaan adalah Dewan Komisaris dan Direksi (lihat catatan 1).			
Jumlah remunerasi Dewan komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020 masing-masing sebesar Rp2.101.200.000,- dan Rp2.101.200.000,-.			
8. BIAYA DIBAYAR DIMUKA			PREPAID EXPENSES 8.
	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	
Biaya dibayar dimuka	-	-	<i>Prepaid Expenses</i>
Pengurusan izin	91.700.909	91.700.909	<i>Advance for payment</i>
Pajak Dibayar Dimuka PPh Pasal 23	-	-	
Pajak Dibayar Dimuka Final	168.591.005	-	
Jumlah	260.291.914	91.700.909	Total
9. ASET TETAP			FIXED ASSETS 9.
	2021		
	Saldo awal /Beginning balance (Rupiah)	Penambahan /Additions (Rupiah)	Pengurangan /Disposal (Rupiah)
			Saldo akhir/Ending balance (Rupiah)

	Saldo awal /Beginning balance (Rupiah)	Penambahan /Additions (Rupiah)	Pengurangan /Disposal (Rupiah)	Saldo akhir/Ending balance (Rupiah)	
Biaya perolehan					<i>Historical Cost</i>
Hak atas tanah	3.700.153.795		-	3.700.153.795	<i>Landrights</i>
Bangunan	51.804.850.047	160.803.600	-	51.965.653.647	<i>Buildings</i>
kendaraan	3.376.002.293		-	3.376.002.293	<i>Vehicles</i>
Peralatan kantor	4.637.887.878	417.927.238	-	5.055.815.116	<i>Furniture and fixture</i>
Jumlah	63.518.894.013	578.730.838	-	64.097.624.851	Total
Akumulasi depresiasi					<i>Accumulated depreciation</i>
Bangunan	24.090.498.498	990.535.104		25.081.033.602	<i>Buildings</i>
kendaraan	2.872.620.906	46.407.334		2.919.028.240	<i>Vehicles</i>
Peralatan kantor	3.060.939.215	223.038.693		3.283.977.908	<i>Furniture and fixture</i>
Jumlah	30.024.058.619	1.259.981.131	-	31.284.039.750	Total
Nilai buku	33.494.835.394			32.813.585.101	<i>Book value</i>

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

9. ASET TETAP (LANJUTAN)

FIXED ASSETS - CONTINUED 9.

2020				
	Saldo awal /Beginning balance (Rupiah)	Penambahan / Additions (Rupiah)	Pengurangan /Disposal (Rupiah)	Saldo akhir/Ending balance (Rupiah)
Biaya perolehan				
Hak atas tanah	3.700.153.795		-	3.700.153.795
Bangunan	47.590.102.283	4.214.747.764	-	51.804.850.047
kendaraan	3.376.002.293		-	3.376.002.293
Peralatan kantor	3.965.951.348		-	4.637.887.878
Aset dalam penyelesaian	6.630.000		6.630.000	-
Jumlah	58.638.839.719	4.214.747.764	6.630.000	63.518.894.013
Akumulasi depresiasi				
Bangunan	22.958.512.728	1.131.985.770	-	24.090.498.498
kendaraan	2.792.392.704	80.228.202	-	2.872.620.906
Peralatan kantor	2.844.635.162	216.304.053	-	3.060.939.215
Jumlah	28.595.540.594	1.428.518.025	-	30.024.058.619
Nilai buku	30.043.299.125			33.494.835.394

9. ASET TETAP - LANJUTAN

FIXED ASSETS - CONTINUED 9.

Aset tetap berupa bangunan dijamin dengan asuransi kerugian atau *Fixed assets such as buildings secured by insurance or the* kerusakan fisik yang tidak terduga dengan nilai jaminan *unexpected physical damage to the insurance value of* Rp90.000.000.000,- untuk tahun 2021 dan Rp90.000.000.000,- untuk *Rp90.000.000.000,- for the year 2021 and Rp90.000.000.000,- for* tahun 2020. Manajemen berpendapat bahwa asuransi tersebut cukup *the year 2020. Management believes that the insurance coverage* untuk menutupi kemungkinan kerugian yang terjadi dari resiko tersebut. *is adequate to cover possible losses arising from such risks.* Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat potensi penurunan *Management also believes that there is potential for impairment* nilai aset yang perlu dinyatakan dalam laporan keuangan. *of assets that need to be stated in the financial statements.*

Manajemen Entitas berkeyakinan bahwa nilai tercatat aset tetap per 31 *Management of the Company believes that the carrying value of* Desember 2021 dan 2020 tidak melebihi taksiran jumlah yang dapat *fixed assets as December 31, 2021 and 2020 did not exceed the* diperoleh kembali (*estimated recoverable amount*) dari masing-masing *estimated recoverable amount (estimated recoverable amount) of* aset tetap tersebut. *each asset.*

Alokasi beban penyusutan adalah sebagai berikut:

This allocation of depreciation expenses is as follows:

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	
Beban pokok pendapatan (lihat catatan 25)	-		<i>Cost of revenues (See note 25)</i>
Beban umum dan administrasi (lihat catatan 26)	1.261.981.130	1.475.234.846	<i>General and administration expenses (See note 26)</i>
Jumlah	1.261.981.130	1.475.234.846	Total

10. HUTANG USAHA

TRADE PAYABLES 10.

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	
Hutang kontraktor	749.004.535	1.649.153.178	<i>Due to contractors</i>
Jumlah	749.004.535	1.649.153.178	Total

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

11. PERPAJAKAN

TAXATION 11.

a. Hutang pajak

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	<i>Taxes payable a.</i>
Perseroan			<i>The Company</i>
Pajak Penghasilan			<i>Income taxes</i>
Pasal 21	48.609.322	33.457.026	Article 21
Pasal 23	7.355.261	-	Article 23
Pasal 29	11.247.461	57.558.157	Article 29
Pajak Final	69.648.362	-	Final taxes
Pajak Pertambahan Nilai	145.123.083	141.049.263	Value added tax
	281.983.489	232.064.446	
Entitas anak			<i>Susidiary</i>
Pajak Penghasilan			<i>Income tax</i>
Pasal 21	16.566.621	16.566.621	Article 21
Pasal 23	-	-	Article 23
Pasal 25/29	-	-	Article 25/29
Pajak Pertambahan Nilai	278.593.447	-	Value added tax
PB1	-	-	PB1
	295.160.068	16.566.621	
Jumlah	577.143.557	248.631.067	Total
Konsolidasi			<i>Consolidation</i>
Perseroan	281.983.489	232.064.446	<i>The Company</i>
Entitas anak	295.160.068	16.566.621	<i>Susidiary</i>
Jumlah	577.143.557	248.631.067	Total

b. Manfaat / (beban) pajak

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	<i>Tax benefits / (expenses) b.</i>
Perseroan			<i>The Company</i>
Pajak Kini			<i>Current tax</i>
PPH final	(2.192.537.100)	(1.452.738.559)	Final income tax
PPH non final	(435.132.461)	(178.807.317)	Non final income tax
Manfaat / (beban) pajak tangguhan	(524.076.297)	93.283.670	Deferred tax benefit (expense)
	(3.151.745.858)	(1.538.262.206)	
Entitas anak			<i>Susidiary</i>
PPH final	-	-	<i>Final income tax</i>
	(3.151.745.858)	(1.538.262.206)	Total
Konsolidasi			<i>Consolidation</i>
Perseroan	(3.151.745.858)	(1.538.262.206)	<i>The Company</i>
Entitas anak	-	-	<i>Susidiary</i>
Jumlah	(3.151.745.858)	(1.538.262.206)	Total

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

11. PERPAJAKAN - LANJUTAN

b. Manfaat / (beban) pajak - lanjutan

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

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

Pada tahun 2020, Perseroan menerima surat dari Kantor Pelayanan Pajak *On 2020, the Company received the letter from the Special Tax* Perusahaan Masuk Bursa untuk pemeriksaan pajak tahun buku 2014. *Office Companies Listed in the Stock Exchange for tax examination* Sampai dengan tanggal penerbitan laporan, pemeriksaan masih dalam *for the year 2014. Until the issuance of this report, examination is* proses. *still process.*

c. Pajak tangguhan

Penghitungan aset pajak tangguhan dengan menggunakan tarif pajak *The calculation of deferred tax assets using the maximum* maksimum 22% pada tahun 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut: *tax rate of 22% in 2021 and 2020 were as follows:*

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	
Perseroan			<i>The Company</i>
Saldo awal	1.316.437.287	1.341.528.954	<i>Beginning balance</i>
Manfaat (beban) pajak tangguhan	(394.909.560)	(25.091.667)	<i>Deffered tax benefit (expenses)</i>
Aset (liabilitas) pajak tangguhan	<u>921.527.727</u>	<u>1.316.437.287</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	-	-	<i>Deffered tax assets (liabilities)</i>
 TOTAL ASET (LIABILITAS)			 TOTAL DEFFERED TAX
PAJAK TANGGUHAN	<u>921.527.727</u>	<u>1.316.437.287</u>	ASSETS (LIABILITIES)

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

12. HUTANG LAIN-LAIN

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	OTHERS PAYABLE 12.
iuran PPMP	3.174.832.310	3.174.832.310	<i>PPMP Dues</i>
Uang Jaminan	1.128.937.723	357.963.092	<i>Money Guarantee</i>
Hutang Titipan Apartemen	210.636.000	210.636.000	
Hutang Titipan Apartemen II	4.021.590	-	
Hutang Titipan Bangunan	583.204.578	583.204.578	
Hutang Titipan SW-BL Apt	460.911.600	460.911.600	
Lain-lain	20.675.174	20.000.000	<i>Others</i>
Jumlah	5.583.218.975	4.807.547.580	Total

13. UANG MUKA PELANGGAN

Akun ini merupakan uang muka penjualan properti masing-masing *This account represents advances of sales of property amounted sebesar Rp 1.161.307.432,- dan Rp 1.936.307.432,- tanggal 31 Desember to Rp 1.161.307.432,- and Rp 1.936.307.432,- as at December 31, 2021 dan 2020, respectively.*

ADVANCE CUSTOMER 13.

14. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	ACCRUED EXPENSES 14.
Listrik	-	619.704.914	<i>Electricity</i>
Air	-	48.836.304	<i>Water</i>
Telepon	-	7.059.981	<i>Telephone</i>
Apartemen dan parkir	366.776.072	342.524.566	<i>Apartement project & parking</i>
Jumlah	1.059.430.749	1.018.125.765	Total

15. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	UNEARNED INCOME 15.
Gedung/ Kantor	6.458.994.966	4.824.799.999	<i>Building/office</i>
Jumlah	6.458.994.966	4.824.799.995	Total

16. UANG JAMINAN PELANGGAN

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	TENANT DEPOSITS 16.
Maintenance	1.185.242.845	1.185.242.845	<i>Maintenance</i>
Telepon	51.500.000	49.000.000	<i>Telephone</i>
Sewa ruangan	809.500.516	1.754.631.156	<i>Rooms</i>
Sewa beli apartemen	541.428.973	1.395.301.804	<i>Apartements</i>
Jumlah	4.480.324.117	4.384.175.805	Total

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

17. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

POST-EMPLOYMENT BENEFIT OBLIGATION 17.

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

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

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	
Saldo awal	6.324.089.954	6.424.456.621	<i>Beginning balance</i>
Pembayaran manfaat	(581.887.740)	(310.057.020)	<i>Benefit payment</i>
Beban tahun berjalan	(1.207.921.924)	209.690.353	<i>Amount charged to current year</i>
Saldo akhir	4.534.280.290	6.324.089.954	<i>Ending balance</i>

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

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	
Biasa jasa tahun lalu	(1.127.701.578)	-	<i>Past Service Cost</i>
Beban jasa kini	201.416.027	269.246.847	<i>Current service costs</i>
Beban bunga	305.485.158	413.944.853	<i>Interest expense</i>
Keuntungan atau kerugian aktuarial	(587.121.531)	(473.501.347)	<i>Actuarial gain or losses</i>
Amortisasi beban jasa lalu	-	-	<i>Amortization of prior service costs</i>
	(1.207.921.924)	209.690.353	

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

	2021	2020	
Tingkat diskonto per tahun	5.32% per tahun	5.32% 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 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

18. MODAL SAHAM

SHARE CAPITAL 18.

Sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 17 Juni 2011 (*In accordance with Extraordinary General Meeting of Shareholders dated June 17, 2011*) ditetapkan berlakunya pemecahan saham dengan komposisi 1 : 4, sehingga nilai saham menjadi Rp. 250 per lembar. Dan rincian kepemilikan saham pada 2021 dan 2020 1 : 4 and par value of share become Rp. 250 per share. And the details of share ownership as of 2021 and 2020 are as follows:

Pemegang saham Shareholders	Jumlah Saham Number of share	Jumlah Amount	Percentase kepemilikan Percentage of ownership
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%

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR

ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL 19.

	2020	
Agio saham dari penawaran umum tahun 1991 sebanyak 1.500.000 saham	6.000.000.000	Premium from public offering in year 1991 of 1.500.000 shares
Pembagian saham bonus tahun 1993 sebanyak 5.400.000 saham	(12.369.600.000)	Distributed its 5.400.000 bonus shares in year 1993
Agio saham dari penawaran umum terbatas dengan HMTED tahun 1993 sebanyak 7.560.000 saham	34.020.000.000	Premium from limited public offering in year 1993 of 7.560.000 shares
Pembagian saham bonus tahun 1994 sebanyak 31.752.000 saham	(24.782.400.000)	Distributed its 31.752.000 bonus shares in year 1994
Dikurangi biaya emisi saham	-	Less stock issuance cost
Jumlah	2.868.000.000	Total

20. DIVIDEN

DIVIDEN 20.

Sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 30 Juli 2021, yang (*In accordance with General Meeting of Shareholders date July 30, 2021 as stated by Notarial Deed of Eko Putranto SH, No. 11 dated*) sudah diaktaikan No. 11 tanggal 30 Juli 2021 dari Notaris Eko Putranto SH, 2021 as stated by Notarial Deed of Eko Putranto SH, No. 11 dated para pemegang saham menyetujui tidak membagikan dividen untuk July 30, 2021, the shareholders agree to not contribute to cash tahun buku 2018.

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

21. 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).*

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	<i>Non controlling interests in net assets of subsidiaries</i>
Kepentingan non pengendali atas aset bersih entitas anak	(19.054.712)	(10.692.854)	<i>Net income for the years attributable to non controlling interests</i>
Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non pengendali	(3.121.418)	(8.716.984)	<i>Share of other comprehensive income attributable to non controlling interests</i>
Penghasilan komprehensif lain yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non pengendali	716.288	355.126	
Jumlah	(21.459.842)	(19.054.712)	<i>Total</i>

22. PENDAPATAN USAHA

REVENUES 22.

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	
Penjualan tanah dan apartemen	7.497.470.467	-	<i>Sale of land and apartment</i>
Sewa dan pengelolaan gedung	17.759.516.616	20.683.960.034	<i>Property rent and management</i>
Sewa apartemen	1.258.729.580	1.437.107.884	<i>Rent of apartment</i>
Parkir	500.058.115	784.106.715	<i>Parking</i>
Jumlah	27.015.774.778	22.905.174.633	<i>Total</i>

23. BEBAN POKOK PENDAPATAN

COST OF REVENUES 23.

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	
Beban pokok penjualan tanah dan bangunan	1.727.510.233	-	<i>Cost of sales of Land and apartments</i>
Beban langsung			<i>Direct expenses</i>
Gaji dan tunjangan	7.369.975.824	6.983.973.543	<i>Salary and welfare</i>
Listrik, air dan telepon	7.506.342.189	8.190.185.825	<i>Electricity, water and telephone</i>
Perlengkapan dan kebersihan	1.067.067.400	905.301.785	<i>Supplies and cleaning</i>
Keamanan	2.119.750.968	2.332.996.771	<i>Security</i>
Perbaikan dan pemeliharaan	928.085.281	725.272.796	<i>Maintenance and repairs</i>
PBB dan pajak pembangunan	605.802.000	714.155.820	<i>Property tax</i>
Asuransi	278.710.380	529.717.907	<i>Insurance</i>
Pajak parkir	-	-	<i>Parking tax</i>
Oli dan solar genset	-	105.000.000	<i>Oil and genset fuel</i>
Penyusutan			<i>Depreciation</i>
Iuran dan retribusi	44.625.000	46.450.000	<i>Fees and retribution</i>
Suku cadang	61.241.100	25.362.000	<i>Spareparts</i>
Seragam	14.000.000	-	<i>Uniform</i>
Jumlah	21.723.110.375	20.558.416.447	<i>Total</i>

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

24. BEBAN PENJUALAN

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	SELLING EXPENSES 24.
Iklan dan promosi	84.850.555	43.471.415	<i>Advertising and promotion</i>
Benda pos dan materai	6.598.500	4.831.460	<i>Post and stamp</i>
Pajak dan perijinan	219.466.277	162.181.042	<i>Tax and licences</i>
Jumlah	<u>310.915.332</u>	<u>210.483.917</u>	Total

25. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES 25.
Gaji dan tunjangan	3.020.560.412	5.656.464.476	<i>Salary and welfare</i>
Perbaikan dan pemeliharaan	141.717.363	32.254.095	<i>Maintenance and repairs</i>
Imbalan pasca kerja	-	683.191.700	<i>Post employment benefits</i>
Asuransi, jamsostek dan kesehatan	799.443.037	579.173.415	<i>Social welfare and healthy</i>
Jasa profesional	281.867.560	496.351.744	<i>Professional fee</i>
Transportasi	350.540.438	430.914.665	<i>Transportation</i>
Penyusutan	1.261.981.130	1.428.518.026	<i>Depreciation</i>
Keperluan kantor	91.360.566	91.182.269	<i>Office expenses</i>
Biaya administrasi saham	114.056.164	67.500.000	<i>Share administration expenses</i>
Pajak bumi dan bangunan	623.219.484	779.024.352	<i>Property tax</i>
Biaya proyek	-	-	<i>Project expenses</i>
Sumbangan dan representasi	3.450.400	10.348.300	<i>Donation and representation</i>
Keperluan dapur	11.503.350	17.598.200	<i>Pantries expenses</i>
Photocopy	6.463.625	10.302.405	<i>Photocopy</i>
Kebersihan	17.222.100	50.169.270	<i>Cleaning</i>
Cetakan	27.090.770	12.113.540	<i>Printing</i>
Internet	155.936.963	29.557.100	<i>Internet</i>
Majalah dan koran	-	2.202.800	<i>Magazine and news paper</i>
Iuran dan retribusi	35.400.000	26.640.000	<i>Fees and retribution</i>
Alat tulis kantor	11.375.800	5.064.360	<i>Stationaries</i>
Dekorasi	83.468.194	5.141.660	<i>Decoration</i>
Pajak dan perijinan	1.130.728.000	2.368.855.192	<i>Tax and licenses</i>
Biaya Corporate Social Responsibility	1.754.000	8.404.500	<i>Corporate Social Responsibility</i>
Pembuatan dan pemeliharaan prasarana	17.046.140	16.142.175	<i>Build and maintenance of infrastructure</i>
Lain-lain	26.604.268	34.149.043	<i>Others</i>
Jumlah	<u>8.212.789.764</u>	<u>12.841.263.287</u>	Total

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

26. PENDAPATAN (BEBAN) DILUAR USAHA

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	<i>NON OPERATING INCOME (EXPENSES) 26.</i>
Pendapatan jasa giro dan bunga deposito	22.460.028	46.227.675	<i>Interest income - bank</i>
Pendapatan bunga piutang pihak berelasi	2.825.900.000	808.327.738	<i>Interest income from related parties</i>
Selisih pencatatan	-	-	<i>Recording differences</i>
Pendapatan Imbalan Pasca Kerja	620.800.393	-	<i>Post-employment benefit income</i>
Pendapatan lain-lain	10.547.000	2.705.096.796	<i>Other income</i>
Selisih kurs	-	-	<i>Gain or loss on exchange rate</i>
Beban bunga	-	-	<i>Interest expenses</i>
Beban administrasi bank	(6.890.675)	(8.331.271)	<i>Bank charges</i>
Penghapusbukan aset dalam penyelesaian	-	-	<i>Write off on asset in progress</i>
Penghapusbukan tanah dalam sengketa (catatan 11)	-	-	<i>Write off on land under law suit (see note 11)</i>
Beban penghapusan piutang	-	-	<i>Doubtfull account expense</i>
Beban lain-lain	(211.448.429)	(25.054.046)	<i>Other expenses</i>
Jumlah	<u>3.261.368.317</u>	<u>3.526.266.892</u>	<i>Total</i>

27. LABA PER SAHAM DASAR

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	<i>EARNING PER BASIC SHARES 27.</i>
Laba (rugi) bersih yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	(3.118.296.816)	(8.708.267.348)	<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	<u>(13,39)</u>	<u>(37,40)</u>	

28. TRANSAKSI YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	<i>TRANSACTIONS WHICH HAVE NO EFFECT TO CASH FLOWS 28.</i>
Reklasifikasi uang muka tanah ke properti investasi	15.710.473.171	15.710.473.171	<i>Reclasification of advance for purchase of land to investment properties</i>
Jumlah	<u>15.710.473.171</u>	<u>15.710.473.171</u>	<i>Total</i>

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

29. INFORMASI SEGMENT

Untuk tujuan pelaporan, manajemen Perseroan dan Entitas Anak mengklasifikasikan kegiatan usahanya sebagai bentuk primer pelaporan segmen, terdiri dari usaha sewa dan pengelolaan gedung dan real estat. Sedangkan untuk pelaporan segmen sekunder, Perseroan maupun Entitas Anak tidak mengklasifikasikan kegiatan usahanya berdasarkan wilayah geografis, karena diantara wilayah-wilayah ekonomi dimana kegiatan usaha Perseroan dan Entitas Anak dilaksanakan tidak mempunyai risiko dan imbalan yang berbeda secara signifikan. Pelaporan segmen usaha Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

For reporting purposes, the management of the Company and Subsidiary classify its business activities as primary form of segment reporting, as follows : Income from property building management and real estate. Whereas for secondary form of segment reporting, both the Company and Subsidiary did not classify its business activities based on geographical region, because among economical regions to where the Company and Subsidiary's business activities were conducted has no significant differences in risk and benefit. Reporting of the Company and Subsidiary's dated December 31, 2021 and 2020 business segments is as follows:

Aset Segmen / Assets by segment

	<i>Sewa dan pengelolaan gedung/ Property management</i>	<i>Pendapatan properti/ Revenue from property</i>	<i>Jumlah / Total</i>
Piutang usaha / Trade receivables	2.250.706.011	1.108.556.692	3.359.262.703
persediaan / Inventories	-	10.156.246.494	10.156.246.494
Uang muka pembelian tanah / Advance for purchase of land	-	91.700.909	91.700.909
Aset tetap / Fixed assets	32.813.585.101	-	32.813.585.101
Aset tidak lancar lainnya / Other non current assets	-	-	-
	35.064.291.112	11.356.504.095	46.420.795.207
Aset tidak dialokasikan / Not allocated asset			23.506.310.721
Jumlah aset / Total assets			69.927.105.928

Liabilitas Segmen / Liabilities by segment

Uang muka pelanggan / Advance customers	-	-	-
Pendapatan diterima dimuka / Unearned income	1.614.748.741	4.844.246.224	6.458.994.965
Uang jaminan pelanggan / Customers deposits	4.480.324.117	-	4.480.324.117
	6.095.072.858	4.844.246.224	10.939.319.082
Liabilitas tidak dialokasikan / Not allocated liabilities			58.987.786.846
Jumlah liabilitas / Total liabilities			69.927.105.928

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

29. INFORMASI SEGMENT - LANJUTAN

SEGMENT INFORMATION - CONTINUED 29.

	2021		
	<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	17.759.516.616	1.758.787.695	19.518.304.311
Beban pokok pendapatan / Cost of revenues	19.765.648.363	1.957.462.012	21.723.110.375
Laba (rugi) bruto / Gross profit (loss)	(2.006.131.747)	(198.674.317)	(2.204.806.064)
Beban usaha / Operating expenses			8.523.705.096
Laba (rugi) usaha / Operating income (loss)			(10.728.511.160)
Pendapatan (beban) diluar usaha / Non operating income (expenses)			3.261.368.317
Laba (rugi) sebelum pajak / Income (loss) before tax			(7.467.142.843)
Pajak penghasilan / Income tax			(3.151.745.858)
Laba (rugi) bersih / Net income (loss)			(3.121.418.234)
Pendapatan komprehensif lain / Other comprehensive income			716.288.268
Laba (rugi) komprehensif / Comprehensive income (loss)			(2.405.129.966)
	2020		
	<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	1.447.874.835	713.132.381	2.161.007.216
persediaan / Inventories	-	11.883.757.787	11.883.757.787
Uang muka pembelian tanah / Advance for purchase of land	-	91.700.909	91.700.909
Aset tetap / Fixed assets	33.494.835.394	-	33.494.835.394
Aset tidak lancar lainnya / Other non current assets	-	-	-
Aset tidak dialokasikan / Not allocated asset	34.942.710.229	12.688.591.077	47.631.301.306
Jumlah aset / Total assets			25.290.060.745
			72.921.362.051

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

29. INFORMASI SEGMENT - LANJUTAN

SEGMENT INFORMATION - CONTINUED 29.

2020

	<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	1.206.199.999	3.618.599.996	4.824.799.995
Uang jaminan pelanggan / Customers deposits	4.384.175.805	-	4.384.175.805
	<u>5.590.375.804</u>	<u>3.618.599.996</u>	<u>9.208.975.800</u>
Liabilitas tidak dialokasikan / Not allocated liabilities			63.712.386.251
Jumlah liabilitas / Total liabilities			<u>72.921.362.051</u>
Hasil usaha Segmen / Earning by segment			
Pendapatan usaha / Revenues	20.683.960.034	2.221.214.599	22.905.174.633
Beban pokok pendapatan / Cost of revenues	18.564.777.216	1.993.639.231	20.558.416.447
	<u>2.119.182.818</u>	<u>227.575.368</u>	<u>2.346.758.186</u>
Laba (rugi) bruto / Gross profit (loss)			13.051.747.204
Beban usaha / Operating expenses			
Laba (rugi) usaha / Operating income (loss)			(10.704.989.018)
Pendapatan (bebannya) diluar usaha / Non operating income (expenses)			3.526.266.892
Laba (rugi) sebelum pajak / Income (loss) before tax			(7.178.722.126)
Pajak penghasilan / Income tax			(1.538.262.206)
Laba (rugi) bersih / Net income (loss)			(8.716.984.332)
Pendapatan komprehensif lain / Other comprehensive income			355.126.006
Laba (rugi) komprehensif / Comprehensive income (loss)			<u>(8.361.858.326)</u>

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

30. MANAJEMEN RISIKO

RISK MANAGEMENT 30.

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 *The Company and its subsidiaries manage the risk capital* bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan *to ensure that they will able to continue to live, in addition* hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham *to maximizing the profits of the shareholders through the* melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Perseroan *optimization of the balance of debt and equity. Capital* terdiri dari liabilitas, kas dan setara kas (Catatan 3) dan modal tersedia *structure of the Company consist of liabilities, cash and* bagi para pemegang saham dari entitas induk, terdiri dari modal *cash equivalents (Note 3) and the capital available to the* saham (Catatan 20), tambahan modal disetor (Catatan 21), saldo laba, *shareholders of the parent entity, comprised of shares* dan kepentingan non pengendali (Catatan 23) sebagaimana *capital (Note 20), additional paid-in capital (Note 21),* diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian. *retained earnings and non-controlling interest (Note 23)* *as disclosed in the consolidated financial statements.*

Direksi secara berkala melakukan review struktur permodalan *Directors regularly review the Company's capital* Perseroan. Sebagai bahan dari review ini, Direksi mempertimbangkan *structure. As part of this review, the Directors consider the* biaya permodalan dan risiko yang berhubungan. *cost of capital and the risks associated.*

Gearing ratio pada tanggal 30 Juni 2021 dan 2020 adalah sebagai *Gearing ratio as at June 30, 2021 and 2020 are as follows:* berikut:

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	
Pinjaman	20.069.424.330	18.868.740.822	<i>Borrowing</i>
Kas dan setara kas	21.983.774.396	8.258.650.287	<i>Cash and cash equivalents</i>
Pinjaman - neto	(1.914.350.066)	10.610.090.535	<i>Borrowing - net</i>
Ekuitas	42.699.016.921	45.104.146.887	<i>Equity</i>
Rasio pinjaman - neto terhadap ekuitas	-4,48%	23,52%	<i>Ratio of borrowing - net to equity</i>

b. Manajemen Risiko Keuangan

Financial Risk Management

b.

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan adalah untuk *Objectives and policies of financial risk management is to* memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia *ensure that financial resources were available for* untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko *operations and business development, as well as to* nilai tukar mata uang asing, risiko tingkat bunga, risiko kredit dan risiko *manage the exchange rate risk of foreign currency, interest rate risk, credit risk and liquidity risk. The* likuiditas. Perseroan dan entitas anak beroperasi dengan pedoman *Company and its subsidiaries operate by the guidelines set* yang telah ditentukan oleh Direksi. *by the Board of Directors.*

30. MANAJEMEN RISIKO - LANJUTAN

b. Manajemen Risiko Keuangan - Lanjutan

i. Manajemen Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

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 entitas anak, yaitu mata uang Rupiah. Manajemen 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 financial instrument will be affected due to changes in exchange rate. At this time activities of operation the Company's business and the entity child, is determined by the functional currency namely currency 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:

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

	2021		2020		Assets
	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	41.206	594.238.455	41.925	594.238.455	<i>Cash and cash equivalents</i>
Jumlah	41.206	594.238.455	41.925	594.238.455	<i>Total</i>

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 due to 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.

30. 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 Perseroan. customers to meet their contractual obligations to the Saat ini transaksi Perseroan dilakukan dengan pelanggan yang Company. Currently the Company carried out memiliki kredibilitas baik dan manajemen secara berkala melakukan transactions with customers who have good credibility pemantauan terhadap umur saldo piutang yang dimiliki. and management regularly monitors the age of accounts receivable balances held.*

Berikut ini eksposur maksimum risiko kredit Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020: *This follows the Company's maximum exposure to credit risk at December 31, 2021 and 2020:*

	2021 (Rupiah)	2020 (Rupiah)	
Kredit dan piutang			<i>Credit and receivables</i>
Kas dan setara kas	21.983.774.396	8.258.650.287	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha	3.359.262.703	2.161.007.216	<i>Trade receivables</i>
Piutang lain-lain	82.417.593	4.500.000	<i>Other receivables</i>
Piutang kepada pihak berelasi	350.000.000	15.710.473.171	<i>Due from related parties</i>
Jumlah	25.775.454.692	26.134.630.674	<i>Total</i>

iv. Manajemen Risiko Likuiditas

Liquidity Risk Management iv.

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

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

Berikut ini jadwal jatuh tempo liabilitas Perseroan berdasarkan *The following maturity schedule of the Company's* pembayaran kontraktual yang tidak didiskonto pada tanggal 31 *liabilities based on contractual undiscounted payments* Desember 2021 dan 2020: *as of December 31, 2021 and 2020:*

30. MANAJEMEN RISIKO - LANJUTAN

b. Manajemen Risiko Keuangan - Lanjutan

iv. Manajemen Risiko Likuiditas - Lanjutan

RISK MANAGEMENT - CONTINUED 30.

Financial Risk Management - Continued b.

Liquidity Risk Management - Continued iv.

	2021				
	< 1 tahun/year	1 - 2 tahun/year	> 2 tahun/year	Jumlah/Total	
Liabilitas	-	-	-	-	<i>Liabilities</i>
Hutang lain-lain	5.583.218.975	-	-	5.583.218.975	<i>Other payable</i>
Biaya yang masih harus dibayar	1.059.430.749	-	-	1.059.430.749	<i>Accrued expenses</i>
Jumlah	6.642.649.724	-	-	6.642.649.724	<i>Total</i>
	2020				
	< 1 tahun/year	1 - 2 tahun/year	> 2 tahun/year	Jumlah/Total	
Liabilitas	-	-	-	-	<i>Liabilities</i>
Hutang lain-lain	4.807.547.580	-	-	4.807.547.580	<i>Other payable</i>
Biaya yang masih harus dibayar	1.018.125.765	-	-	1.018.125.765	<i>Accrued expenses</i>
Jumlah	5.825.673.345	-	-	5.825.673.345	<i>Total</i>

Estimasi nilai wajar instrument keuangan

The estimated fair value of financial instruments

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 SFAS No. 60, "Financial Instruments : Disclosures" requires pengungkapan atas pengukuran nilai wajar dengan tingkat hirarki nilai disclosure of fair value measurements by level of the following wajar sebagai berikut:

- a) harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (tingkat 1) *a) kuotasi prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities (level 1)*
- b) input selain harga kuotasi yang termasuk dalam tingkat 1, yang dapat di observasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya derivasi dari harga) (tingkat 2), dan *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 untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat di observasi (input yang tidak dapat di observasi) (tingkat 3) *c) input for the assets or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs) (level 3)*

Nilai wajar untuk instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif ditentukan berdasarkan kuotasi nilai pasar pada tanggal pelaporan. determined based on quoted market prices at the reporting date. Kuotasi nilai pasar yang digunakan Perseroan untuk aset keuangan adalah *The quoted market price used for financial assets is the Company's bid price*, sedangkan untuk liabilitas keuangan *ask price*. Instrumen keuangan ini termasuk dalam tingkat 1.

30. MANAJEMEN RISIKO - LANJUTAN

RISK MANAGEMENT - CONTINUED 30.

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.

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

Teknik penilaian tertentu digunakan untuk menentukan nilai instrumen keuangan mencakup:

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

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan estimasi nilai wajar dari instrument keuangan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020:

The following table presents the carrying amounts and estimated fair values of financial instruments as at December 31, 2021 and 2020:

	2021		2020		Financial assets
	Jumlah tercatat / <i>Carrying amount</i>	Nilai wajar / <i>Fair value</i>	Jumlah tercatat / <i>Carrying amount</i>	Nilai wajar / <i>Fair value</i>	
Aset keuangan					
Kas dan setara kas	21.983.774.396	21.983.774.396	8.258.650.287	8.258.650.287	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha	3.359.262.703	3.359.262.703	2.161.007.216	2.161.007.216	<i>Trade receivables</i>
Piutang lain-lain	82.417.593	82.417.593	4.500.000	4.500.000	<i>Other receivables</i>
Pendapatan yang masih harus diterima	-	-	-	-	<i>Accrued Income Due from related parties</i>
Piutang kepada pihak berelasi	350.000.000	350.000.000	15.710.473.171	15.710.473.171	
Jumlah	25.775.454.692	25.775.454.692	26.134.630.674	26.134.630.674	<i>Total</i>
Liabilitas keuangan					
Hutang usaha	749.004.535	749.004.535	1.649.153.178	1.649.153.178	<i>Trade payables</i>
Hutang pajak	577.143.557	577.143.557	248.631.067	248.631.067	<i>Taxes payable</i>
Hutang lain-lain	5.583.218.975	5.583.218.975	4.807.547.580	4.807.547.580	<i>Other payables</i>
Biaya yang masih harus dibayar	1.059.430.749	1.059.430.749	1.018.125.765	1.018.125.765	<i>Accrued expense</i>
Jumlah	33.744.252.508	33.744.252.508	33.858.088.264	33.858.088.264	<i>Total</i>

PT METRO REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir
31 DESEMBER 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
For The Year Ended
DECEMBER 31, 2021 AND 2020
(Expressed in Rupiah)

30. MANAJEMEN RISIKO - LANJUTAN

Estimasi nilai wajar instrument keuangan - Lanjutan

Nilai wajar atas sebagian besar aset dan liabilitas keuangan mendekati *Fair value of most financial assets and liabilities approaching the carrying amount as the impact of discounting is not significant.*

Nilai wajar dari pinjaman jangka panjang dinilai menggunakan *discounted cash flows* berdasarkan suku bunga efektif terakhir yang berlaku untuk masing-masing pinjaman yang diutilisasi. Nilai wajar utang obligasi *each loan is utilized. The fair value is estimated using bond debt last quoted market price.*

RISK MANAGEMENT - CONTINUED 30.

The estimated fair value of financial instruments - Continued

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

 Metro Plaza Realty
www.ptmetrorealty.co.id

