

# LAPORAN TAHUNAN

ANNUAL REPORT

# 2022



# Laporan Tahunan 2022 Annual Report 2022



<b>04</b>	<b>Riwayat Singkat Perusahaan</b> Brief History of Company	<b>21</b>	<b>Laporan Direksi</b> Board of Directors' Report	<b>40</b>	<b>Dewan Komisaris</b> Board of Commissioners
<b>05</b>	<b>Kronologi Pencatatan Saham</b> Chronology of Listing of Shares	<b>23</b>	<b>Profil Direksi</b> Board of Directors' Profile	<b>41</b>	<b>Komite Audit</b> Audit Committee
<b>06</b>	<b>Visi, Misi</b> Vision, Mission	<b>26</b>	<b>Analisis dan Pembahasan Manajemen</b> Management Discussion and Analysis	<b>42</b>	<b>Sekretaris Perusahaan</b> Corporate Secretary
<b>07</b>	<b>Tujuan</b> Objective	<b>30</b>	<b>Perbandingan antara Target dengan Realisasi</b> Comparison between Target and Realization	<b>44</b>	<b>Lain-Lain</b> Others
<b>08</b>	<b>Komitmen, Kesempatan</b> Commitment, Opportunity	<b>31</b>	<b>Sumber Daya Manusia</b> Human Resources	<b>45</b>	<b>Tanggung Jawab Sosial Perusahaan</b> Corporate Social Responsibility
<b>09</b>	<b>Kerja Sama Team</b> Team Work	<b>32</b>	<b>Struktur Organisasi</b> Organization Structure	<b>46</b>	<b>Strategi Usaha Ke Depan dan Prospek Usaha</b> The Business Strategy and Business Outlook
<b>09</b>	<b>Pembaharuan</b> Renewal	<b>34</b>	<b>Tata Kelola Perusahaan Yang Baik</b> Good Corporate Governance	<b>48</b>	<b>Lokasi Properti dan Real Estate</b> Location of Properties and Real Estate
<b>09</b>	<b>Komunitas</b> Community	<b>35</b>	<b>Tugas dan Tanggung Jawab Masing-Masing Direksi</b> Duties and Responsibilities of Each Board of Directors	<b>52</b>	<b>Entitas Anak Perseroan</b> Subsidiaries Of The Company
<b>10</b>	<b>Struktur Pemegang Saham</b> Shareholders Structure	<b>36</b>	<b>Struktur Direksi</b> Board of Directors Structure	<b>53</b>	<b>Lembaga Penunjang Tahun 2022</b> Supporting Institutions in 2022
<b>13</b>	<b>Harga Saham</b> Share Price	<b>37</b>	<b>Rapat Umum Pemegang Saham</b> General Meeting of Shareholders	<b>54</b>	<b>Surat Pernyataan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi</b> Statement Letter of Board of Commissioners and Board of Directors
<b>14</b>	<b>Ikhtisar Data Keuangan Penting</b> Financial Highlights			<b>55</b>	<b>Alamat Kantor</b> Office Address
<b>16</b>	<b>Laporan Dewan Komisaris</b> Board of Commissioners' Report				
<b>18</b>	<b>Profil Komisaris</b> Commissioner's Profile				

## 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 dan pada tanggal 24 Juli 2009 Perseroan mengganti namanya lagi menjadi PT. Metro Realty, Tbk.

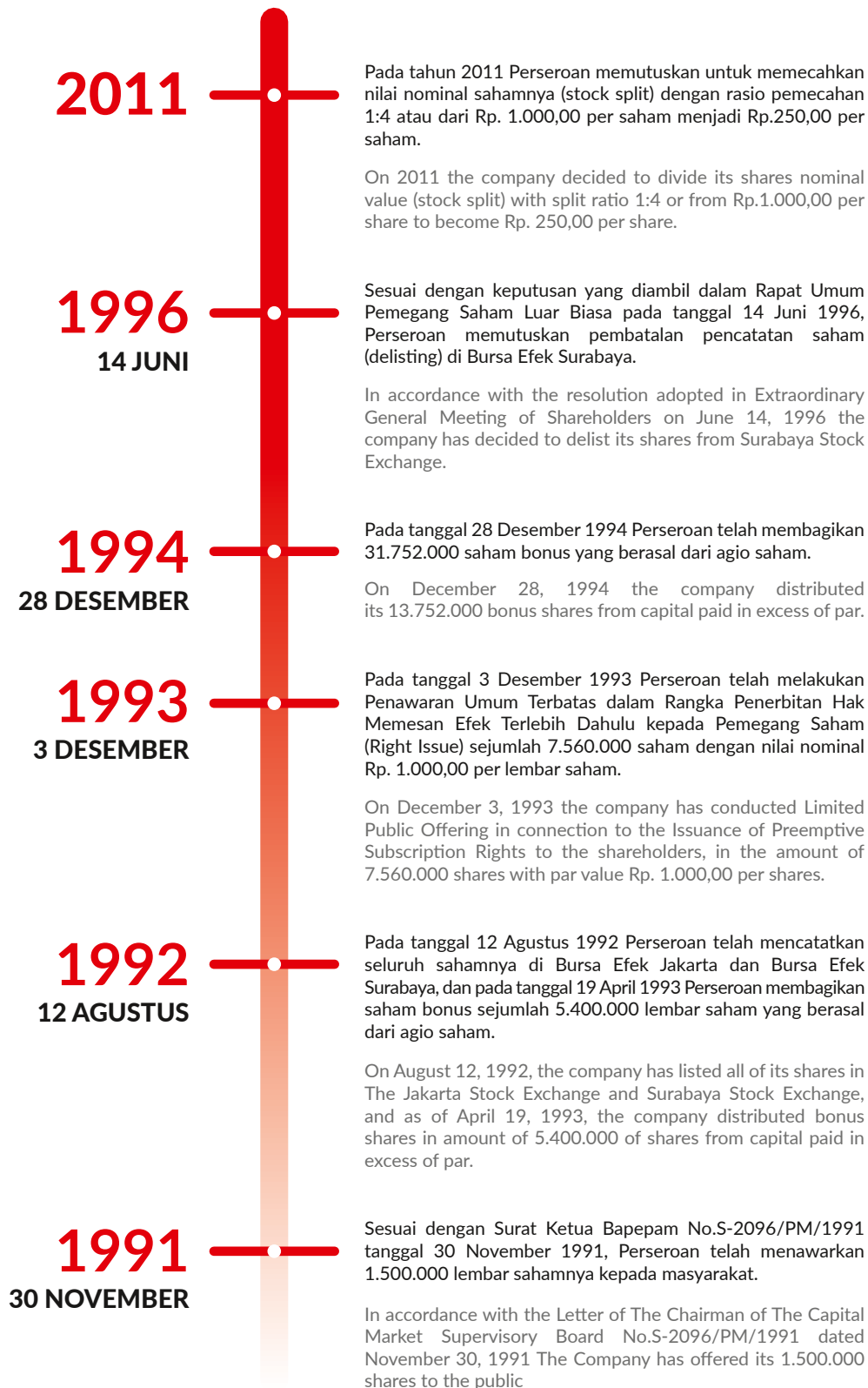
The company was established on February 7, 1980 which previously named PT. Melawai Indah Plaza. On 1992 the company's name has been changed into PT. Metro Supermarket Realty, Tbk and on July 24, 2009 the company changed its name again into PT. Metro Realty, Tbk.

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 H. 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, H. Samanhudi Street, 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



## 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.

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.

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 implement energy savings measures and invest in energy saving and efficient technologies. In so doing we will create more employment and business opportunities.

## KOMITMEN

Commitment

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

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

Kami berkomitmen untuk bekerja sama dengan para pemasok dan para penyedia jasa sehingga menghasilkan kerja sama yang saling menguntungkan, 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 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.**

We believe in developing the potential of our next generation.

Kami bermitra dengan merek-merek kenamaan untuk menciptakan lingkungan retail yang menarik. Banyak lagi konsep yang segar dan menarik yang akan membuat gedung pertokoan Metro menjadi tempat pilihan berkumpul. Kami percaya pada pengembangan potensi generasi kita selanjutnya.



We partner with brand name stores to create an exciting retail environment. Many more fresh and exciting concepts which will make all Metro properties the hangout place of choice. We believe in developing the potential of our next generation.



## 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

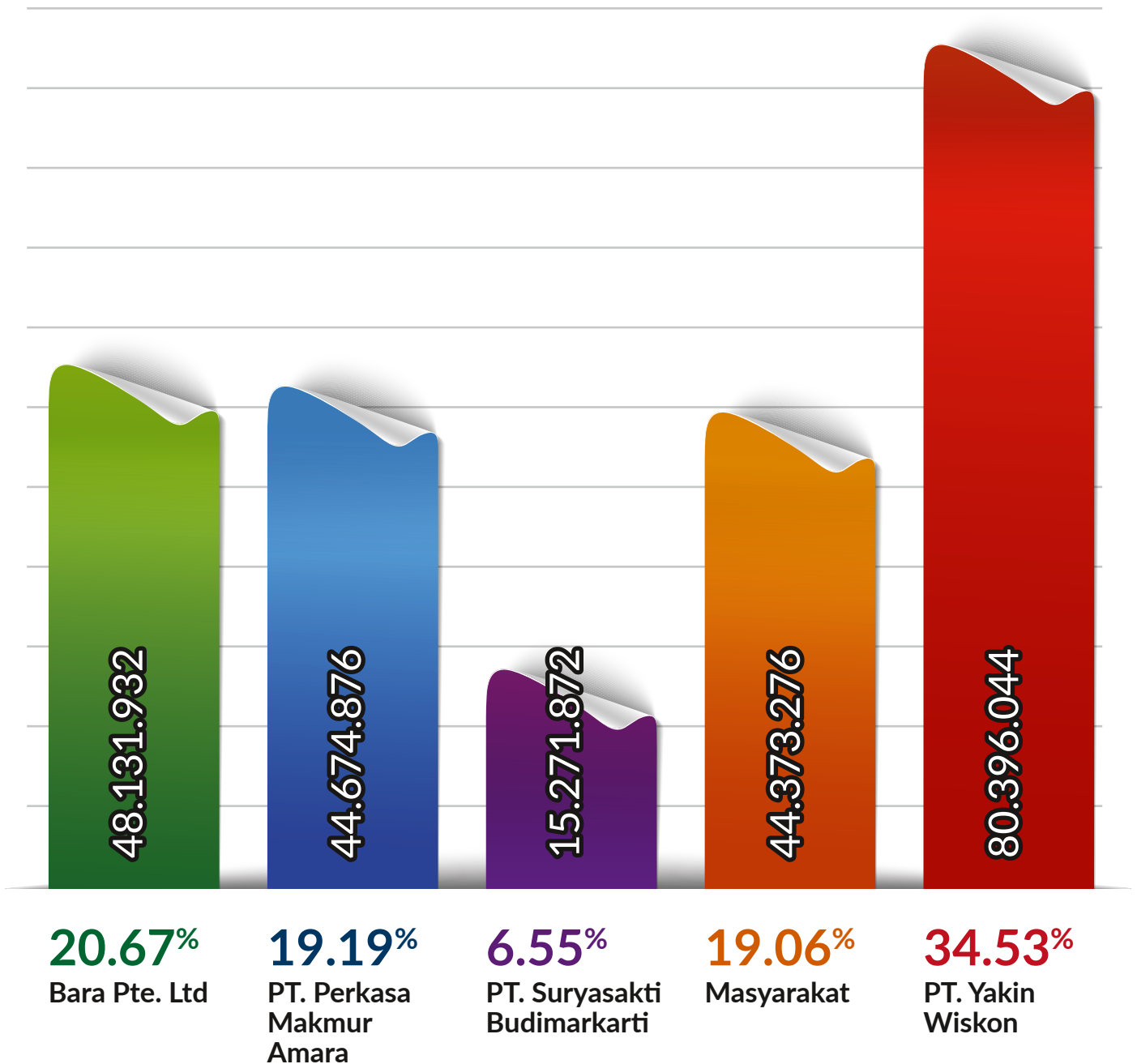
Di mana pun kami berada, kami akan terlibat dengan komunitas lokal untuk memberi nilai dan kesempatan

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



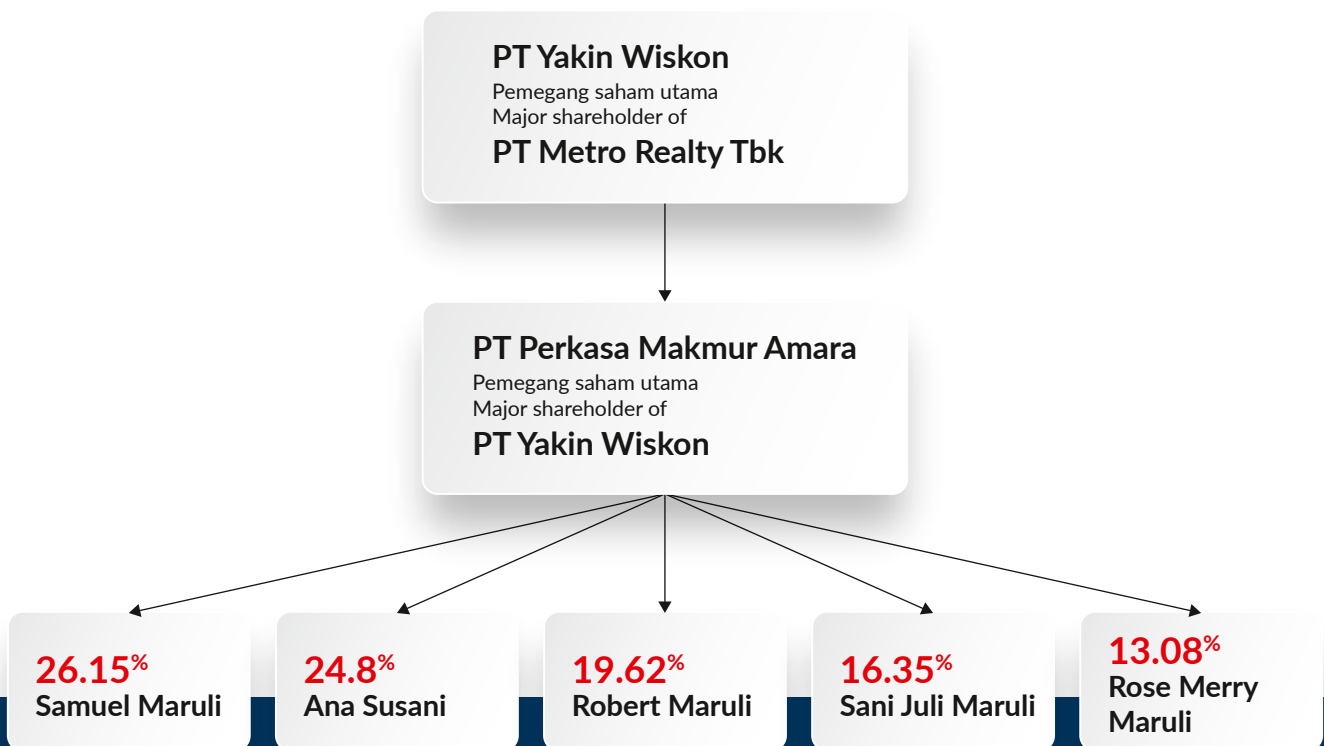
## STRUKTUR PEMEGANG SAHAM

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:

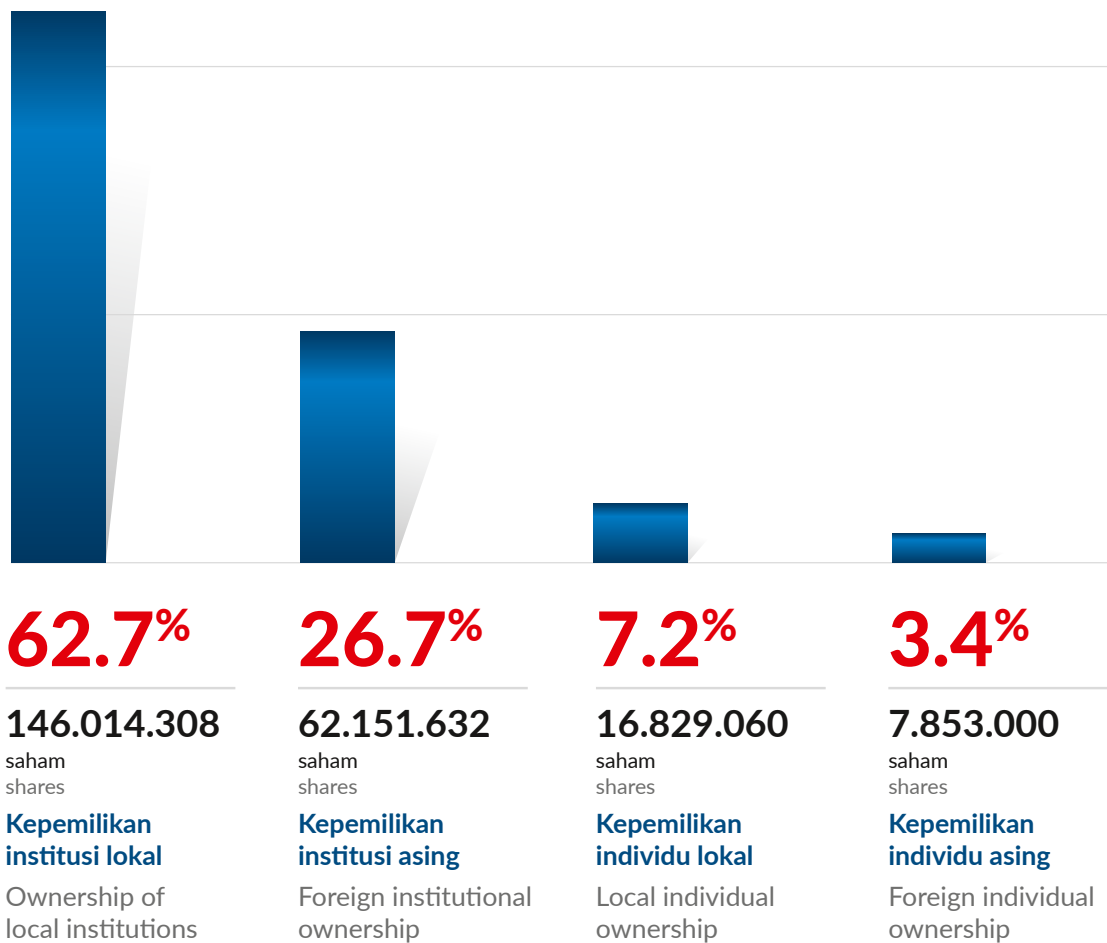


## JUMLAH PEMEGANG SAHAM DAN PERSENTASE KEPEMILIKAN

Number of Shareholders and Percentage of Ownership

Jumlah Pemegang Saham dan Persentase Kepemilikan per 31 Desember 2022 berdasarkan klasifikasi adalah sebagai berikut:

Number of Shareholders and Percentage of Ownership as of December 31, 2022 based on the classification are as follows:

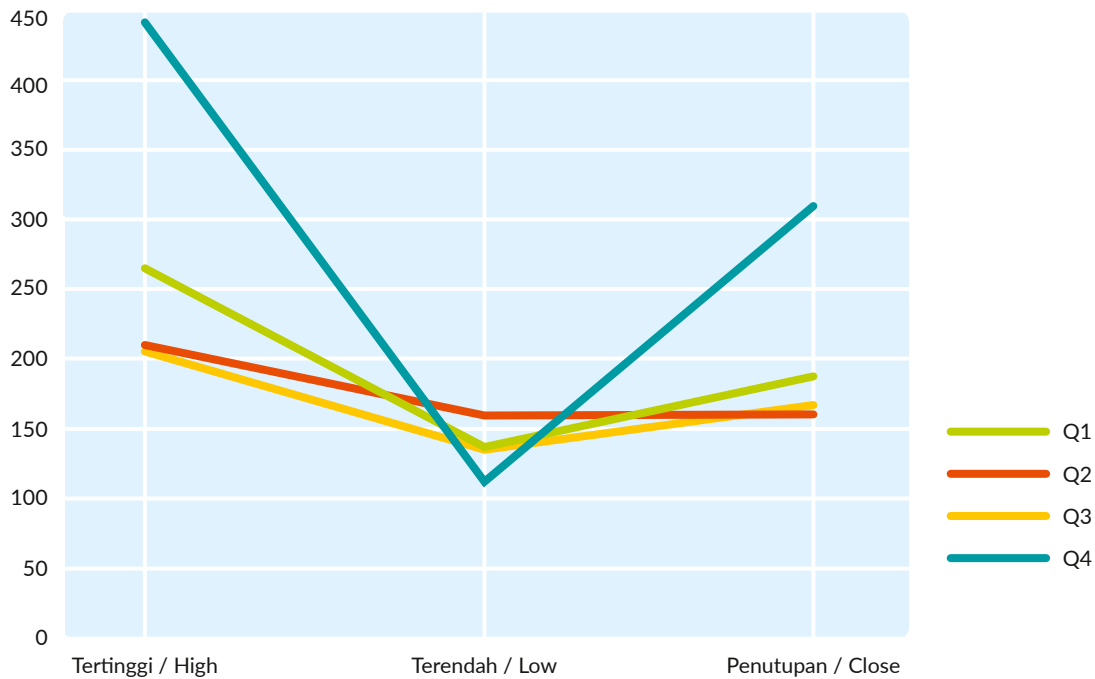


# HARGA SAHAM

## Share Price

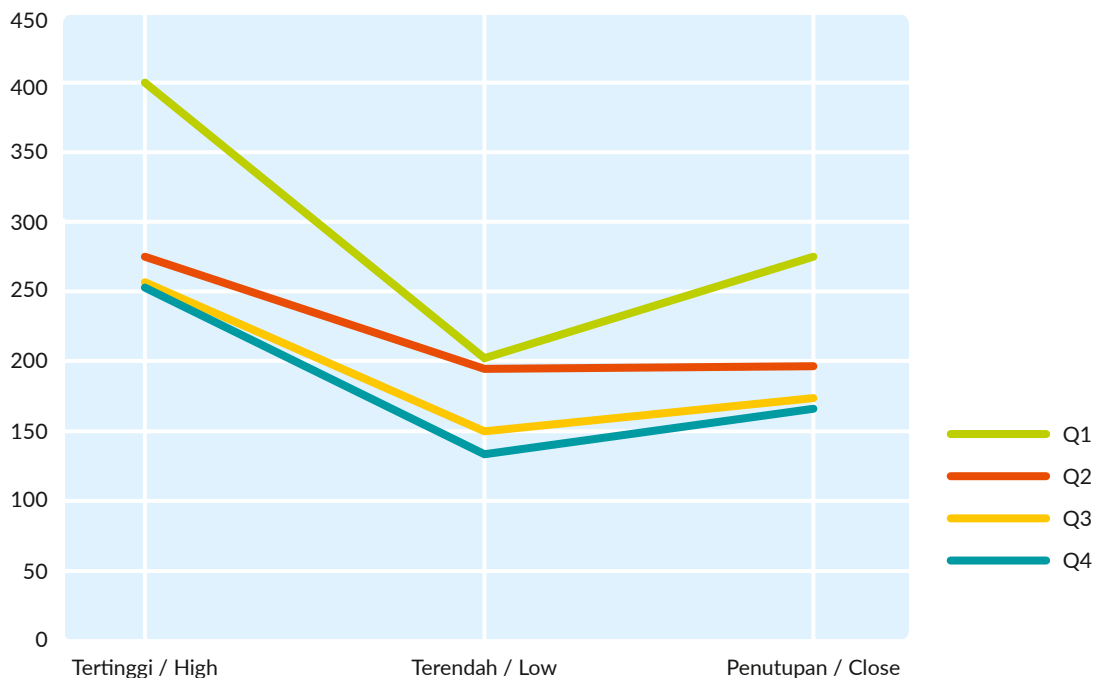
Tahun / Year **2021**

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



Tahun / Year **2022**

		Q1	Q2	Q3	Q4
Tertinggi	Highest	400	280	254	252
Terendah	Lowest	202	191	149	145
Penutupan	Closing	280	194	179	157

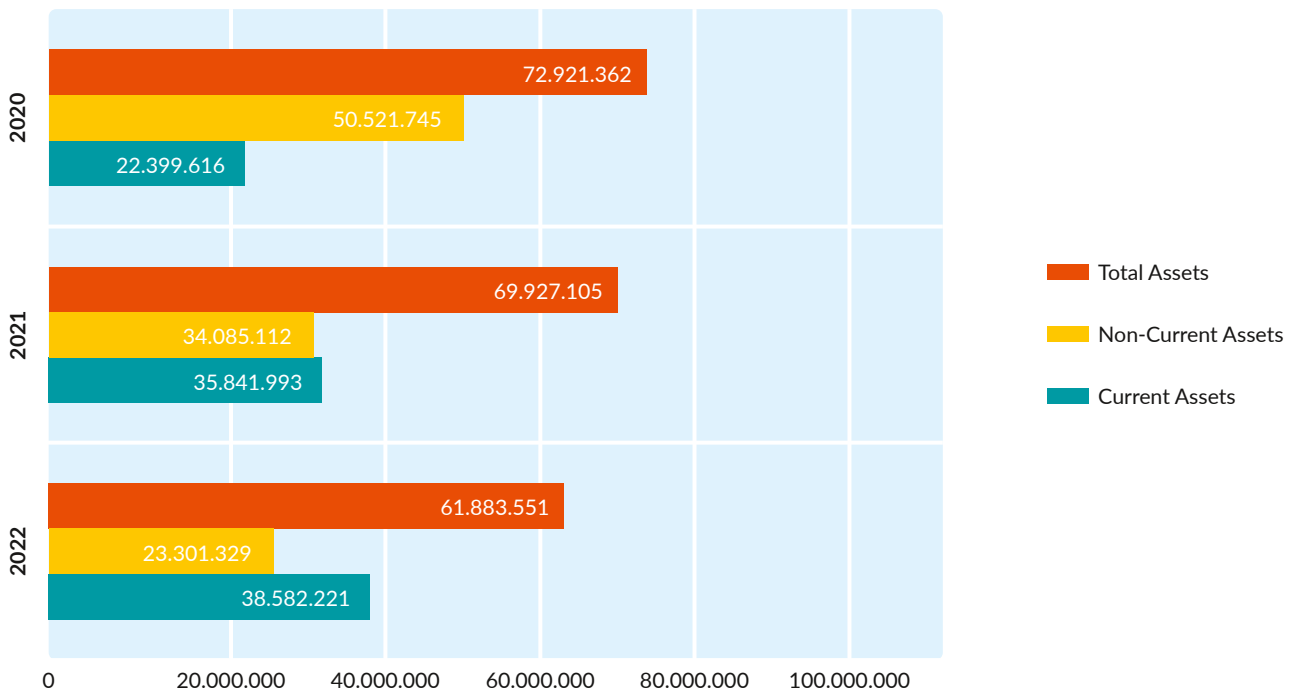


# IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

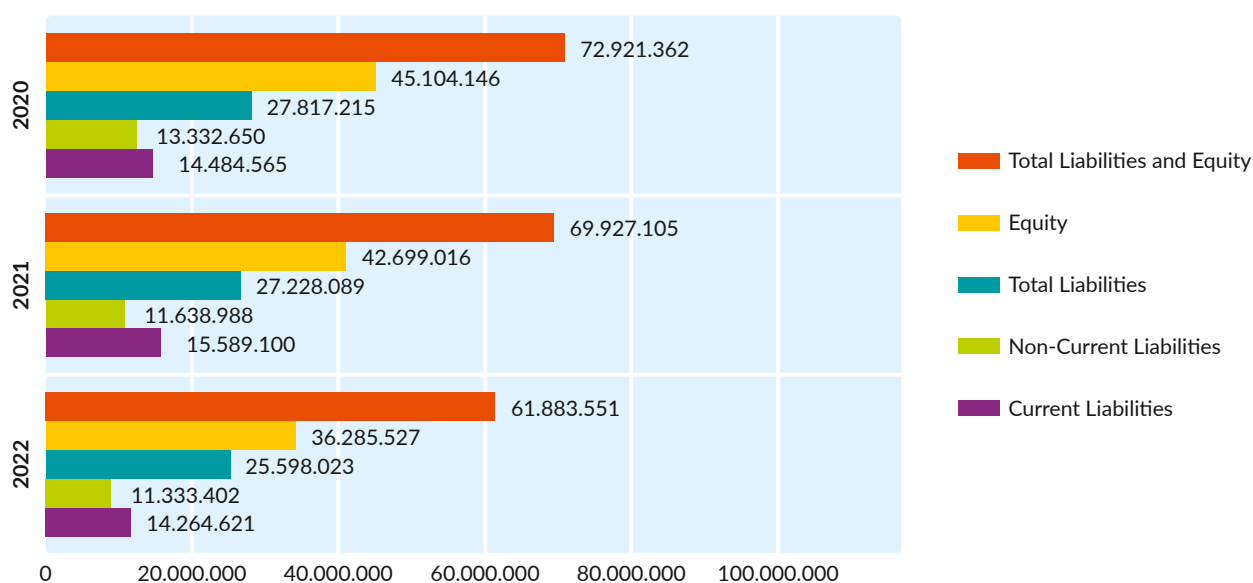
## Financial Highlights

(dalam ribuan Rupiah/in thousands Rupiah)

Neraca / Balance Sheets Aktiva / Assets	2022	2021	2020
Aktiva Lancar	38.582.221	35.841.993	22.399.616
Aktiva Tidak Lancar	23.301.329	34.085.112	50.521.745
Jumlah Aktiva	61.883.551	69.927.105	72.921.362



Kewajiban dan Ekuitas / Liabilities and Equity	2022	2021	2020
Liabilitas Jangka Pendek	14.264.621	15.589.100	14.484.565
Liabilitas Jangka Panjang	11.333.402	11.638.988	13.332.650
Jumlah Liabilitas	25.598.023	27.228.089	27.817.215
Ekuitas	36.285.527	42.699.016	45.104.146
Jumlah Kewajiban dan Ekuitas	61.883.551	69.927.105	72.921.362



Laba Rugi / Income (Loss)		2022	2021	2020
Pendapatan Usaha	Net Sales	21.747.242	27.015.774	22.905.174
Laba Kotor	Gross Profit	873.998	5.292.664	2.346.758
Laba(Rugi) Usaha	Income (Loss) from Operation	(8.666.399)	(3.231.040)	(10.704.989)
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	Income (Loss) before Tax Expenses	5.435.098	30.327	(7.178.722)
Laba (Rugi) Bersih	Net Income (Loss)	(6.947.090)	(3.121.418)	(8.716.984)
Laba Usaha Per Saham	Income per Share	-37	-14	-46
Laba Bersih Per Saham	Earning per Share	-29	-13	-37
Rasio Keuangan / Financial Ratio		2022	2021	2020
Rasio Lancar	Current Ratio	270%	229%	154%
Rasio Kewajiban terhadap Ekuitas	Liabilities to Equity Ratio	71%	63%	61%
Rasio Kewajiban terhadap Total Aktiva	Liabilities to Assets Ratio	41%	39%	38%
Rasio Laba Usaha terhadap Pendapatan Usaha		-40%	-12%	-46%
Rasio Laba Bersih terhadap Pendapatan Usaha		-32%	-11%	-38%
Rasio Laba Bersih terhadap Jumlah Aktiva	Return on Assets	-11%	-5%	-12%
Rasio Laba Bersih terhadap Ekuitas	Return on Equity	-19%	-7%	-19%
Rasio Utang terhadap Ekuitas	Debt to Equity Ratio	70%	63%	61%
Rasio Utang terhadap Aset	Debt to Asset	41%	39%	38%

## 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.



**ROBERT MARULI**

Presiden Komisaris  
President Commissioner

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 2022.

Kami sangat menghargai usaha Direksi dan segenap karyawan yang telah berusaha kerja untuk menjaga kinerja Perseroan khususnya di masa pandemi Covid-19 yang sempat melanda tanah air dan pastinya mempengaruhi kondisi Perseroan.

**Pencapaian Kinerja 2022**

Kami bersyukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas keberlangsungan Perseroan dalam tahun 2022 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 2022 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 2022.

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 had hit the country and certainly affected the Company condition.

**Performance Achievement in 2022**

We are grateful to Almighty God for the sustainability of the Company in 2022. 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 2022, 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	Persentase / Percentage	Kehadiran dalam Rapat Gabungan / Attendance in Joint Meeting	Persentase / Percentage
Robert Maruli	6	100%	3	100%
Ramli Yang Lie	6	100%	3	100%
Sani Juli Maruli	6	100%	3	100%

# PROFIL KOMISARIS

## Commissioner's Profile

### ROBERT MARULI

Presiden Komisaris  
President Commissioner

**Kewarganegaraan / Citizenship**  
Indonesia / Indonesian

**Usia / Age**  
64

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

Latest education is from Saint Louis Missouri University. Appointed as the President Commissioner of the company pursuant to the Company's Annual General Meeting of Shareholders held on June 9, 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 dan mengalami perubahan pada akta terakhir No.13 tanggal 17 Juni 2022 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham 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.01.09-0026913 tanggal 28 Juni 2022.

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 and has been amended in the latest deed No.13 dated June 17, 2022 based on the Deed of Decision Statement of the Shareholders Meeting 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.01.09-0026913 dated June 28, 2022.



## RAMLI YANG LIE

**Komisaris Independen**  
Independent Commissioner

**Kewarganegaraan / Citizenship**  
Indonesia / Indonesian

**Usia / Age**  
56

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

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

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 dan mengalami perubahan pada akta terakhir No.13 tanggal 17 Juni 2022 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham 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.01.09-0026913 tanggal 28 Juni 2022.

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.

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 and has been amended in the latest deed No.13 dated June 17, 2022 based on the Deed of Decision Statement of the Shareholders Meeting 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.01.09-0026913 dated June 28, 2022.

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.

# PROFIL KOMISARIS

## Commissioner's Profile

### SANI JULI MARULI

Komisaris  
Commissioner

Kewarganegaraan / Citizenship  
Indonesia / Indonesian

Usia / Age  
62

Pendidikan terakhir Accounting Diploma, London School. Diangkat sebagai Komisaris Perseroan berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diadakan tanggal 28 Juni 2022.

Latest educational background is Accounting Diploma Education, from London School. Appointed as Commissioner of the Company pursuant to the Company's General Meeting of Shareholders held on June 28, 2022.



Ditunjuk sebagai Komisaris berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham No.13 tanggal 17 Juni 2022 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.01.09-0026913 tanggal 28 Juni 2022.

Appointed as Commissioner based on the Deed of Decision Statement of the Shareholders Meeting No.13 dated June 17, 2022 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.01.09-0026913 dated June 28, 2022.

# LAPORAN DIREKSI

## Board of Directors' Report

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.



**ROSE MERRY MARULI**

Presiden Direktur  
President Director

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 2022 ini telah mulai mengalami kondisi normal perlahan-lahan setelah adanya pembatasan oleh peraturan - peraturan Pemerintah yang berlaku saat Pandemi Covid-19 dimana 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 kerjasama 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 2022 slowly started to experience normal conditions after restrictions 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	Persentase / Percentage	Kehadiran dalam Rapat Gabungan / Attendance in Joint Meeting	Persentase / Percentage
Rose Merry Maruli	12	100%	3	100%
Sukardi	12	100%	3	100%
Wilson Maruli	12	100%	3	100%

## PROFIL DIREKSI

### Board of Directors' Profile



#### **ROSE MERRY MARULI**

Presiden Direktur  
President Director

**Kewarganegaraan / Citizenship**  
Indonesia / Indonesian

**Usia / Age**  
60

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 dan mengalami perubahan pada akta terakhir No.13 tanggal 17 Juni 2022 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham 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.01.09-0026913 tanggal 28 Juni 2022.

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 and has been amended in the latest deed No.13 dated June 17, 2022 based on the Deed of Decision Statement of the Shareholders Meeting 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.01.09-0026913 dated June 28, 2022.

## SUKARDI

Direktur  
Director

Kewarganegaraan / Citizenship  
Indonesia / Indonesian

Usia / Age  
59

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 dan mengalami perubahan pada akta terakhir No.13 tanggal 17 Juni 2022 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham 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.01.09-0026913 tanggal 28 Juni 2022.



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 and has been amended in the latest deed No.13 dated June 17, 2022 based on the Deed of Decision Statement of the Shareholders Meeting 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.01.09-0026913 dated June 28, 2022





## **WILSON MARULI**

Direktur  
Director

**Kewarganegaraan / Citizenship**  
Indonesia / Indonesian

**Usia / Age**  
30

Pendidikan terakhir Sarjana Bisnis Administrasi dari Southern California University, USA. Diangkat sebagai Direktur Perseroan berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diadakan tanggal 28 Juni 2022.

Latest education background is Bachelor Degree in Business Administration from University of Southern California, USA. Appointed as Director of the Company pursuant to the Company's General Meeting of Shareholders held on June 28, 2022.

Ditunjuk sebagai Direktur berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham No.13 tanggal 17 Juni 2022 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.01.09-0026913 tanggal 28 Juni 2022.

Appointed as Director based on the Deed of Decision Statement of the Shareholders Meeting No.13 dated June 17, 2022 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.01.09-0026913 dated June 28, 2022.

# ANALISIS & PEMBAHASAN MANAJEMEN

## Management Discussion & Analysis

**Laporan Keuangan Perseroan yang dikonsolidasikan dengan Entitas Anak yaitu PT Yakin Gloria untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 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, 2022 are in opinion of Fairly Stated in all material respects.

### HASIL USAHA

#### Pendapatan Usaha

Pendapatan usaha perseroan pada tahun 2022 sebesar Rp.21.747 miliar, sedikit turun sebesar 19% dibandingkan dengan tahun 2021 yang mengalami kenaikan sebesar Rp.27.015 miliar. Oleh sebab itu perseroan tetap berusaha mencapai target peningkatan pendapatan, dengan peningkatan tersebut terutama berasal dari hasil sewa-menyewa ruko dan penjualan apartemen.

#### Laba Kotor

Pada tahun 2022 perseroan memperoleh laba kotor sebesar Rp.873 miliar, mengalami penurunan dibandingkan tahun 2021 yang sebesar Rp.5,292 miliar. Penurunan laba kotor ini disebabkan oleh penjualan apartemen yang berkurang oleh pembeli dari Perseroan dan kondisi Covid-19 yang sempat melanda.

#### Laba (Rugi) Usaha

Tahun 2022 rugi usaha perseroan naik sebesar -40% dari rugi usaha sebesar Rp.3.231 miliar pada tahun 2021 menjadi rugi usaha sebesar Rp.8.666 miliar pada tahun 2022.

#### Laba (Rugi) sebelum Pajak Penghasilan

Pada tahun 2022 terjadi laba rugi sebelum pajak penghasilan dari rugi sebelum pajak penghasilan tahun 2021 yaitu dari sebesar Rp.30.327 juta menjadi laba Rp.5.435 miliar pada tahun 2022.

#### Laba (Rugi) Bersih

Pada tahun 2022, perseroan mengalami kenaikan rugi bersih sebesar 55% yaitu dari rugi bersih sebesar Rp.3.121 miliar pada tahun 2021 menjadi Rp.6.947 miliar pada tahun 2022.

### OPERATING PERFORMANCE

#### Net Revenues

The company's revenue in 2022 was IDR 21.747 billion, decreased 19% compares to year 2021 increasing compared to 2021 which was IDR 27.015 billion. Therefore, the company is still trying to succeeded achieving the target of increasing revenue, the increase was mainly derived from the results of lease store and sale of apartments.

#### Gross Profit

In 2022 the company earned a gross profit of IDR 873 billion, a decrease compared to 2021 which amounted to IDR 5.292 billion. This decrease in gross profit was due to reduced apartment sales by buyers from the Company and the Covid-19 conditions that had hit.

#### Operating Profit (Loss)

The company is experiencing increased in operating loss -40% from operating loss in the amount of IDR 3.231 billion in 2021 to become operating loss in the amount of IDR 8.666 billion in 2022.

#### Profit before Income Taxes

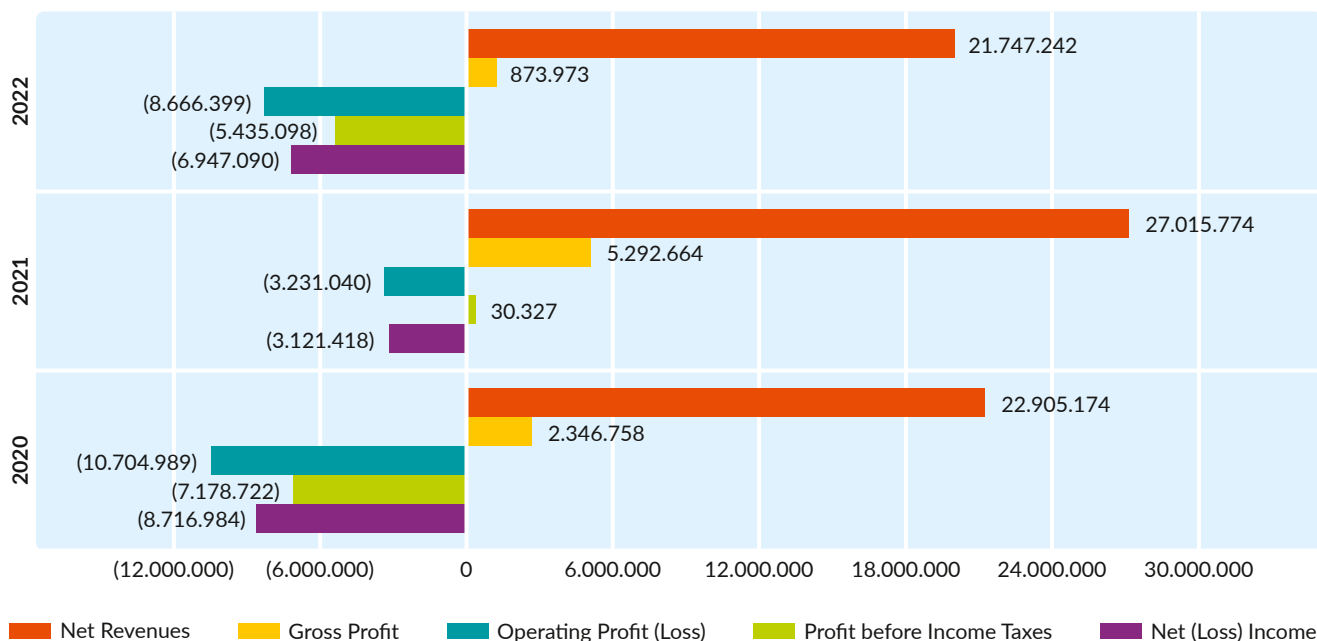
In 2022 there was a profit loss before income tax from loss before income tax in 2021, from namely from IDR 30,327 million to a profit of IDR 5,435 billion in 2022.

#### Net (Loss) Income

In 2022, the company experienced a net loss increase of 55%, from a net loss of IDR 3,121 billion in 2021 to IDR 6,947 billion in 2022.

Dalam ribuan Rupiah / in thousands Rupiah

		2022	2021	2020
Pendapatan Usaha	Net Revenues	21.747.242	27.015.774	22.905.174
Laba Kotor	Gross Profit	873.973	5.292.664	2.346.758
Laba (Rugi) Usaha	Operating Profit (Loss)	(8.666.399)	(3.231.040)	(10.704.989)
Laba sebelum Pajak Penghasilan	Profit before Income Taxes	(5.435.098)	30.327	(7.178.722)
Laba (Rugi) Bersih	Net (Loss) Income	(6.947.090)	(3.121.418)	(8.716.984)



**Jumlah Aktiva**

Jumlah total aktiva perseroan secara konsolidasi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp.61,883 miliar atau turun sebesar 11,5% dibanding 31 Desember 2021 yang sebesar Rp.69,927 miliar. Penurunan tersebut disebabkan oleh penurunan aktiva lancar diimbangi dengan aktiva tetap.

Kenaikan aktiva lancar sebesar 7,60% dari Rp.35,841 miliar pada tahun 2021 menjadi Rp.38,582 miliar di tahun 2022.

Penurunan aktiva tidak lancar sebesar 31,60% dari Rp.34,085 miliar pada tahun 2021 menjadi Rp.23,301 miliar di tahun 2022.

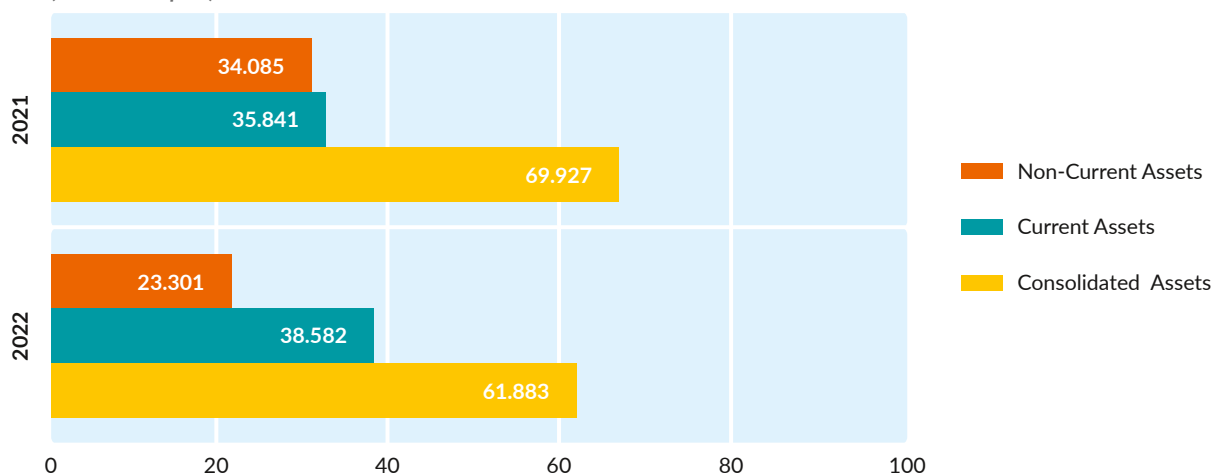
**Total Assets**

The total consolidated assets of the company on December 31, 2022 amounted to IDR 61.883 billion, a decrease of 11.5% compared to December 31 2021 which amounted to IDR 69.927 billion. The decrease was caused by a decrease in current assets offset by fixed assets.

Current assets increased by 7.60% from IDR 35.841 billion in 2021 to IDR 38.582 billion in 2022.

Decrease in non-current assets by 31,60% from IDR 34.085 billion in 2021 to IDR 23.301 billion in 2022.

(in billions Rupiah)



**Jumlah Liabilitas**

Liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp.14,264 miliar meningkat sebesar 8,40% dari tahun 2021 yang sebesar Rp.15,589 miliar.

Liabilitas jangka panjang menurun sebesar 2,62% dari Rp.11,638 miliar pada tahun 2021 menjadi Rp.11,333 miliar pada tahun 2022.

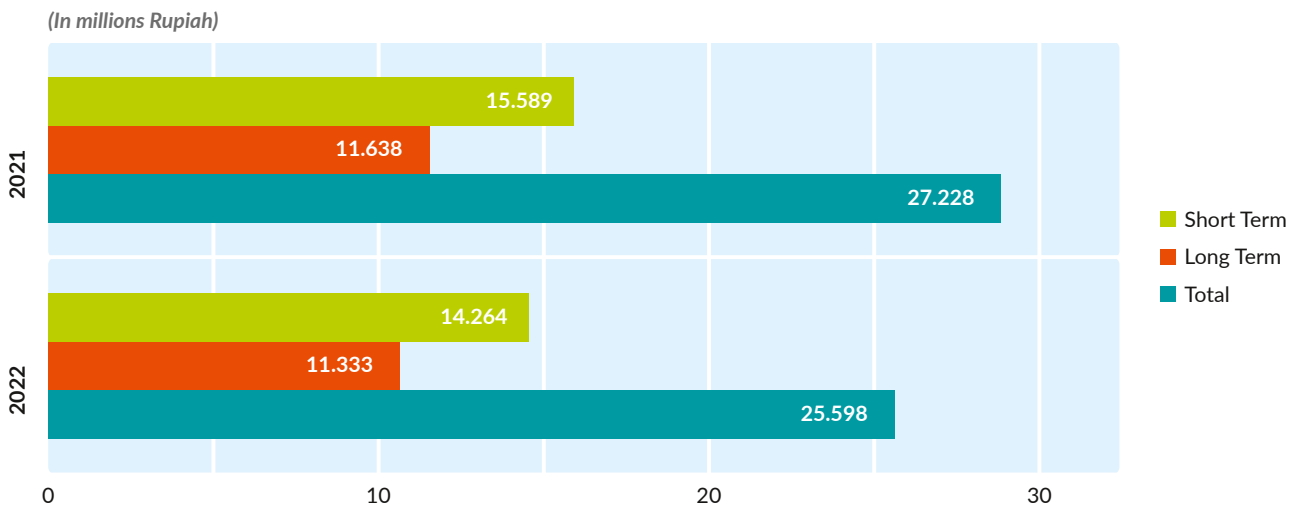
Secara keseluruhan, jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2022 menurun sebesar 5,9% dari sebesar Rp.27,228 miliar pada tahun 2021 menjadi Rp.25,597 miliar pada tahun 2022.

**Total Liability**

Short-term liabilities as of December 31, 2022 is in the amount of IDR 14,264 billion, an increase of 8,40% from the year 2021 which was in the amount of IDR 15,589 billion.

The long-term liabilities decreasing 2,62% from IDR 11,638 billion in 2021 to IDR 11,333 billion in 2022.

Over all, the total liabilities as of December 31, 2022 decreased by 5,9% from Rp.27,228 billion in 2021 to Rp.25,597 billion in 2022.

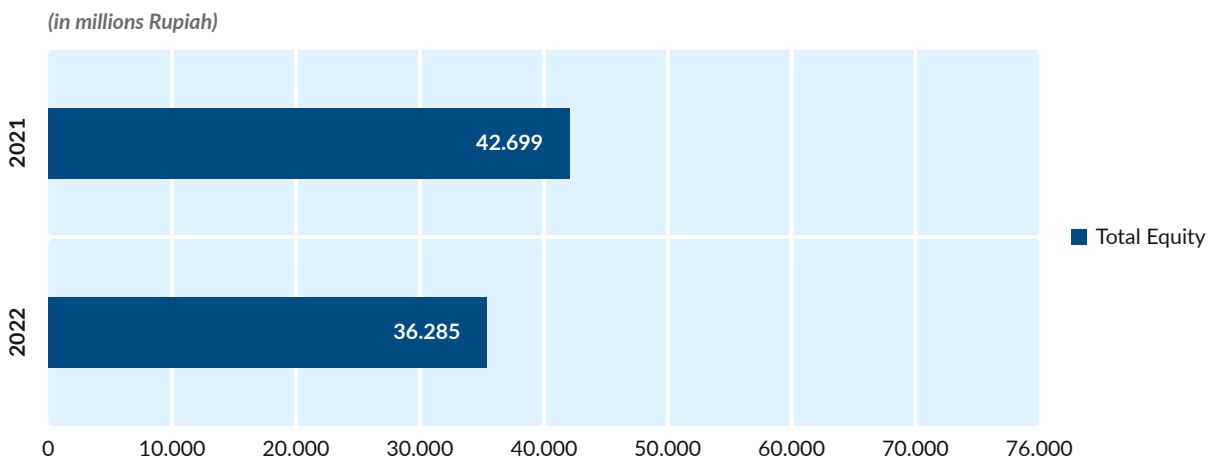


**Jumlah Ekuitas**

Jumlah ekuitas perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami penurunan sebesar 15,02% dibanding tahun 2021 yaitu dari Rp.42,699 miliar menjadi Rp.36,285 miliar pada tahun 2021.

**Total Equity**

The total equity of the company as of December 31, 2022 decreased by 15,02% compared to 2021 from IDR 42,699 billion to IDR 36,285 billion in 2021.



**Rasio Keuangan**

Rasio laba bersih terhadap jumlah aktiva (ROA) pada tahun 2022 adalah sebesar -11%.

Rasio laba bersih terhadap ekuitas (ROE) pada tahun 2022 adalah sebesar -19% sedangkan pada tahun 2021 sebesar -7%.

**Beban Usaha**

Beban usaha tahun 2022 peningkatan dibanding tahun 2021 di mana tahun sebelumnya adalah sebesar Rp.8,523 miliar sedangkan untuk tahun 2022 adalah sejumlah Rp.9,540 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 2022 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 2022 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 2022 amounted to -11%.

The ratio of net income to equity (ROE) in 2022 is -19% while in 2021 at -7%.

**Operating Expenses**

Operating expenses in 2022 increased compared to the year 2021 where the previous year was Rp.8,523 billion while for the year 2022 was IDR 9,540 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 2022 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 2022 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 2022, dari pendapatan pada tahun sebelumnya, yaitu sebesar Rp.27,015 miliar pada tahun 2021. Sedangkan realisasi pencapaiannya adalah sebesar Rp.21,747 miliar, atau turun sebesar 24% dibanding tahun 2021. Oleh sebab itu perseroan tetap berusaha mencapai target peningkatan pendapatan. Peningkatan tersebut terutama berasal dari hasil sewa-menyewa ruko dan penjualan apartemen.**

The company was planning to increase the revenue in 2022, from the previous revenue which was Rp. 27,015 billion in year 2021 whereas the realization was Rp. 21,747 billion, or decreased 24% compares to year 2021. Therefore, the company is still trying to succeeded achieving the target of increasing revenue. The increase was mainly derived from the results of lease store and sale of apartments.

Perseroan merencanakan peningkatan laba usaha pada tahun 2022 dari tahun sebelumnya 2021 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

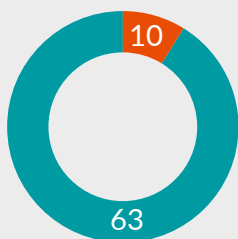


Perseroan menempatkan sumber daya manusia sebagai aset paling berharga karena perseroan percaya bahwa dukungan sumber daya manusia yang berkualitas merupakan salah satu faktor kunci bagi pertumbuhan perseroan di masa mendatang.

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.

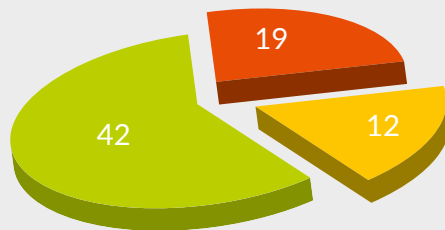
Sampai dengan tanggal 31 Desember 2022 perusahaan mempekerjakan 73 orang pegawai  
/ As of December 31, 2022 the company employs 73 employees

Jenis Kelamin  
Sex



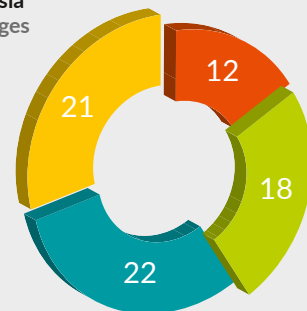
■ Pria / Male  
■ Wanita / Female

Tingkat Pendidikan  
Level of Education



■ Bachelor Degree  
■ Associate Degree  
■ High School Graduate

Usia  
Ages



■ 20 - 30    ■ 41 - 50  
■ 31 - 40    ■ >50

# STRUKTUR ORGANISASI

## Organization Structure







# TATA KELOLA PERUSAHAAN YANG BAIK

## Good Corporate Governance

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

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

---

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

#### Direksi

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

Sepanjang tahun 2022, 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 2022, 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.

## **Wilson Maruli - Direktur**

Memiliki tanggung jawab melakukan perencanaan, pengembangan kinerja, dan membantu Presiden Direktur dalam strategi pengambilan keputusan 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**

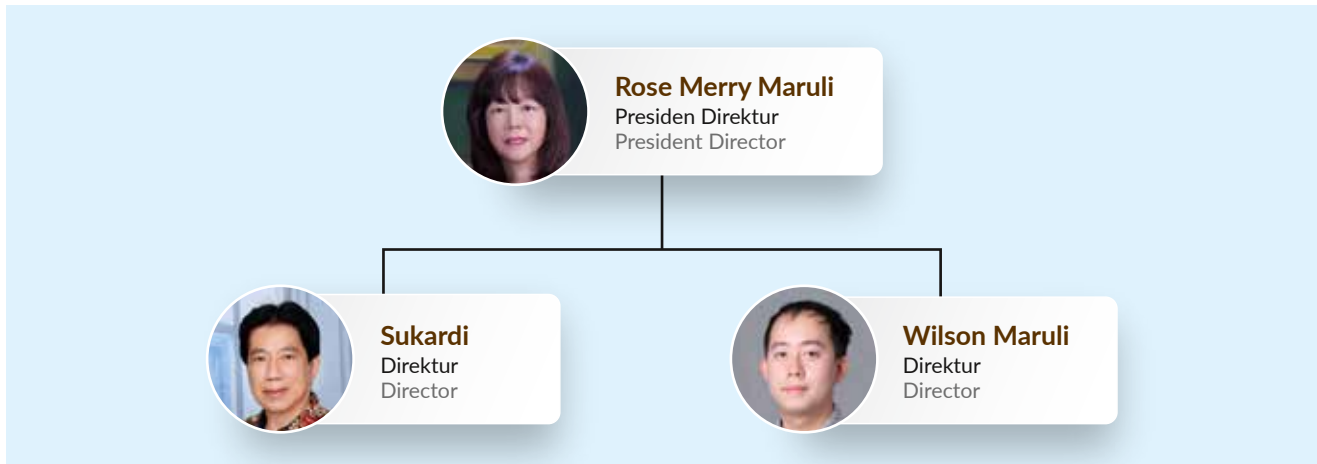
Has the responsibility for planning, developing performance, and accounting, tax, and assisting the President Director in strategic decision-making involving finance and implementing an effective overall strategy in order to achieve an optimal level of business performance.

## **Wilson Maruli - Director**

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

# STRUKTUR DIREKSI

## Board of Directors Structure



### 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.

Total Remunerasi yang diterima oleh Direksi Perseroan adalah sebesar Rp.1.308.500.000,00 untuk tahun 2022 dan sebesar Rp.1.213.650.000,00 untuk tahun 2021

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

### Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

Merupakan pemegang kekuasaan tertinggi dalam struktur kepengurusan Perseroan dan memiliki wewenang yang tidak dimiliki oleh Dewan Komisaris dan Direksi. Sesuai Anggaran Dasar Perseroan, RUPS dalam Perseroan adalah RUPS Tahunan (RUPST) dan RUPS Luar Biasa (RUPSLB).

RUPST dan RUPSLB diselenggarakan dengan didahului perencanaan yang matang dan tetap mematuhi panduan prosedur sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik.

### 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.

Total Remuneration received by the Board of Directors of the Company is IDR 1.308.500.000,00 For 2022 and IDR 1.213.650.000,00 For 2021

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.

### General Meeting of Shareholders (GMS)

Is the holder of the highest authority in the management structure of the Company and has powers that are not possessed by the Board of Commissioners and Directors. In accordance with the Company's Articles of Association, the GMS in the Company are the Annual GMS (AGM) and the Extraordinary GMS (EGMS).

The AGMS and EGMS were held preceded by careful planning and still complying with the procedure guidelines as stipulated in the Articles of Association and Financial Services Authority Regulation Number 15/POJK.04/2020 concerning the Plan and Organizing of the General Meeting of Shareholders of Public Companies and Financial Services Authority Regulation Number 16/POJK.04/2020 concerning the Electronic Implementation of the General Meeting of Shareholders of Public Companies.

Dalam peraturan tersebut, penyelenggaraan RUPS oleh Perseroan terdiri dari beberapa tahap mulai dari pemberitahuan penyelenggaraan RUPS, pengumuman RUPS, pemanggilan RUPS, dan penyelenggaraan RUPS.

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

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

Pada tahun 2022, PT Metro Realty Tbk telah melaksanakan RUPS sebanyak 2 (dua) kali, yaitu RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa Tahun Buku 2021 yang diselenggarakan pada tanggal 17 Juni 2022 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 2021 yang terdiri dari Laporan Direksi tentang keadaan Perseroan dan Keuangan Perseroan tahun 2021.
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 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik ANDERSON, AMRIL, & REKAN dengan pendapat wajar dalam semua hal yang material sesuai dengan suratnya Nomor: 00019/2.0979/AU.1/03/0428-2/1/III/2022 tertanggal 25 Maret 2022 serta mengesahkan Laporan mengenai tugas pengawasan yang telah dilaksanakan oleh Dewan Komisaris selama untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Selanjutnya dengan disetujuinya Laporan Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan disahkannya Laporan Keuangan Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 serta disahkannya Laporan mengenai Tugas Pengawasan yang telah dilaksanakan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 maka Rapat juga telah memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya ("acquitted et de charge") kepada segenap anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan kepengurusan dan pengawasan yang telah mereka jalankan selama tahun buku 2021, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan Perseroan dan Laporan Keuangan Tahunan tahun 2021 tersebut.

##### Agenda Kedua

Menyetujui tidak menetapkan penggunaan Laba Bersih Perseroan Tahun Buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

##### Agenda Ketiga

Menyetujui pelimpahan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menunjuk Akuntan Publik yang akan melakukan audit Laporan Keuangan Perseroan Tahun Buku 2022, serta menetapkan honorarium Akuntan Publik tersebut dan persyaratan lainnya dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

In this regulation, the holding of the GMS by the Company consists of: several stages starting from notification of the holding of the GMS, announcement of the GMS, summons for the GMS, and the holding of the GMS.

The Company has complied with the latest GMS procedures and held the GMS with the following stages:

1. The Company submits to the Financial Services Authority ("OJK") regarding the plan to hold the GMS through the SPEIDX website no later than 5 (five) working days prior to the announcement of the GMS, without taking into account the announcement date of the GMS.
2. The Company announces the GMS to shareholders through daily newspapers in Indonesian with national circulation, the SPEIDX website and the Company's website, and eASY.KSEI no later than 14 (fourteen) days prior to the GMS invitation, excluding the date of announcement and invitation to GMS.
3. The Company summons the GMS through daily newspapers in Indonesian with national circulation, the SPEIDX website and the Company's website, and eASY.KSEI no later than 21 (twenty one) days prior to the GMS without taking into account the date of the invitation and the date of the GMS.
4. The Company submits proof of announcement and summons for the GMS to OJK no later than 2 (two) working days after the issuance of the announcement and invitation.
5. The Company announces the summary of the minutes of the GMS through Indonesian language daily newspapers with national circulation, the SPEIDX website and the Company's website, and eASY.KSEI no later than 2 (two) working days after the GMS and submits proof of the announcement to OJK no later than 2 (two) working days after announcement.

In 2022, PT Metro Realty Tbk has held a GMS for 2 (two) times, namely the Annual GMS and Extraordinary GMS for the 2021 Financial Year which were held on June 17, 2022 with the meeting agenda:

#### ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

##### First Agenda

1. Approved the Company's Annual Report for the financial year ending December 31, 2021 which consists of the Board of Directors' Report on the Company's condition and the Company's Finances for 2021.
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, 2021 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: 00019/2.0979/AU.1/03/0428-2/1/III/2022 dated 25 Maret 2022 and ratified the Report on supervisory duties that have been carried out by the Board of Commissioners during the financial year ending on December 31, 2021.

Furthermore, with the approval of the Company's Annual Report for the financial year ending on December 31, 2021 and the ratification of the Annual Financial Statements for the financial year ending on December 31, 2021 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, 2021, the Meeting has also granted full discharge and discharge of responsibility ("acquitted 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 2021 financial year, to the extent that such actions are reflected in the Report. The Company's Annual and Annual Financial Statements for 2021.

##### Second Agenda

Approved not to stipulate the use of the Company's Net Profit for the Financial Year ending on December 31, 2021.

##### 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 2022, 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.

#### Agenda Keempat

1. Menyetujui pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan terhitung sejak ditutupnya Rapat 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  
Komisaris : Sani Juli Maruli

##### Direksi

Presiden Direktur : Rose Merry Maruli  
Direktur : Sukardi  
Direktur : Wilson Maruli

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.

#### Agenda Kelima

Menyetujui rapat dengan suara bulat atas dasar musyawarah untuk mufakat dan melimpahkan wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menetapkan gaji dan tunjangan Direksi dan honorarium Dewan Komisaris.

#### Agenda Keenam

Menyetujui tidak mengambil keputusan dikarenakan sudah dibicarakan dalam putusan agenda keempat.

#### RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

##### Agenda Tunggal

Menyetujui Penyesuaian bidang usaha Perseroan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) Tahun 2020, yaitu:

68111 - 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 68111)

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 menetapkan penggunaan Laba Bersih Perseroan Tahun Buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

#### Fourth Agenda

1. Approved the appointment of the Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company as of the closing of the Meeting, thus the composition of the Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company on the date of this Meeting is as follows:

##### Board of Commissioners

President Commissioner : Robert Maruli  
Independent Commissioner : Ramli Yang Lie  
Commissioner : Sani Juli Maruli

##### Directors

President Director : Rose Merry Maruli  
Director : Sukardi  
Director : Wilson Maruli

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.

#### Fifth Agenda

Approved meeting unanimously on the basis of deliberation to reach a consensus and delegating authority to the Company's Board of Commissioners to determine the salary and allowances of the Board of Directors and the honorarium of the Board of Commissioners.

#### Sixth Agenda

Approved did not make a decision because it had been discussed in the fourth agenda decision.

#### EXTRAORDINARY GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

##### Single Agenda

Approved the adjustment of the Company's business fields to the 2020 Indonesian Standard Classification of Business Fields (KBLI), namely:

68111 - 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 68111)
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 renting spaces in the building), division of real estate into plots without land development and operation of residential areas for movable houses (KBLI 68111)

Furthermore, to give full power and authority to the new Board of Directors of the Company, either jointly or 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 notify 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. Approved to stipulate the use of the Company's Net Profit for the Fiscal Year ended on December 31, 2021.

Pada tahun 2022, PT Metro Realty Tbk telah melaksanakan RUPS sebanyak 2 (dua) kali, yaitu RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa Tahun Buku 2021 yang diselenggarakan pada tanggal 17 Juni 2022 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 2021 yang terdiri dari Laporan Direksi tentang keadaan Perseroan dan Keuangan Perseroan tahun 2021.
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 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik ANDERSON, AMRIL, & REKAN dengan pendapat wajar dalam semua hal yang material sesuai dengan suratnya Nomor: 00019/2.0979/AU.1/03/0428-2/1/III/2022 tertanggal 25 Maret 2022 serta mengesahkan Laporan mengenai tugas pengawasan yang telah dilaksanakan oleh Dewan Komisaris selama untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Selanjutnya dengan disetujuinya Laporan Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan disahkannya Laporan Keuangan Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 serta disahkannya Laporan mengenai Tugas Pengawasan yang telah dilaksanakan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 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 2021, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan Perseroan dan Laporan Keuangan Tahunan tahun 2021 tersebut.

#### **Agenda Kedua**

Menyetujui tidak menetapkan penggunaan Laba Bersih Perseroan Tahun Buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

#### **Agenda Ketiga**

Menyetujui pelimpahan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menunjuk Akuntan Publik yang akan melakukan audit Laporan Keuangan Perseroan Tahun Buku 2022, 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 peraturan 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 1 (satu) tahun buku terakhir, oleh karenanya Perseroan tidak menetapkan dividen.

In 2022, PT Metro Realty Tbk has held a GMS for 2 (two) times, namely the Annual GMS and Extraordinary GMS for the 2021 Financial Year which were held on June 17, 2022 with the meeting agenda:

#### **ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS** **First Agenda**

1. Approved the Company's Annual Report for the financial year ending December 31, 2021 which consists of the Board of Directors' Report on the Company's condition and the Company's Finances for 2021.
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, 2021 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: 00019/2.0979/AU.1/03/0428-2/1/III/2022 dated 25 Maret 2022 and ratified the Report on supervisory duties that have been carried out by the Board of Commissioners during the financial year ending on December 31, 2021.

Furthermore, with the approval of the Company's Annual Report for the financial year ending on December 31, 2021 and the ratification of the Annual Financial Statements for the financial year ending on December 31, 2021 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, 2021, 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 2021 financial year, to the extent that such actions are reflected in the Report. The Company's Annual and Annual Financial Statements for 2021.

#### **Second Agenda**

Approved not to stipulate the use of the Company's Net Profit for the Financial Year ending on December 31, 2021.

#### **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 2022, 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/POJK.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 1 (one) 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 mawadahi pengambilan keputusan yang lebih efektif, akurat, dan cepat serta berperilaku independen.

Per 31 Desember 2022, susunan Dewan Komisaris terdiri dari 3 (tiga) anggota yakni 1 (satu) orang Komisaris Utama, 1 (satu) orang Komisaris Independen dan 1 (satu) orang Komisaris.

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

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

Sampai dengan Tahun Buku 2022, 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, 2022, the Board of Commissioners consists of 3 (three) members namely 1 (one) President Commissioner, 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 2022, 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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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



**OSCAR HARIS**

Lahir di Surabaya, usia 43 tahun. Berdomisili di Jakarta, Indonesia. Beliau menjabat sebagai Sekretaris Perusahaan PT. Metro Realty, Tbk efektif sejak 20 Desember 2022 berdasarkan Keputusan Direksi No.241/SU-SWST/MR-MPB/Corsec-OHU/2022.

Beliau menyelesaikan pendidikan Diploma-3 Ekonomi Perpajakan di Universitas Trisakti Jakarta pada tahun 2002 dan pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Trisakti Jakarta pada tahun 2005 dan Universitas Dr.Soetomo Surabaya pada tahun 2011 dan memegang lisensi Profesional Sumber Daya Manusia dari Atmajaya-CHRP sejak tahun 2016 dan Advokat dari Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI) sejak tahun 2014.

Beliau memulai karirnya di dunia hukum pada salah satu kantor hukum ternama di Jakarta tahun 2007 dengan menjabat sebagai Staf Hukum dan pernah sebagai Human Capital & Hubungan Industrial pada salah satu perusahaan Lembaga Keuangan Perbankan BUMN di Jakarta tahun 2011, kemudian beliau mengembangkan karir kembali pada dunia hukum sebagai Kepatuhan Hukum dan Sekretaris Perusahaan pada salah satu korporasi perusahaan di Jakarta sampai dengan tahun 2022.

Beliau menguasai Bahasa Indonesia, dan Inggris.

Born in Surabaya, 43 years old. Domiciled in Jakarta, Indonesia. He has been serving as Corporate Secretary of PT. Metro Realty, Tbk effectively on December 20, 2022 based in The Directors' Decree No.241/SU/SWST/MR-MPB/Corsec-OHU/2022.

He completed his Diploma-3 in Taxation Economics at Trisakti University Jakarta in 2002 and Bachelor of Laws at Trisakti University Jakarta in 2005 and Dr.Soetomo University Surabaya in 2011 and holds a Certified Human Resources Professional (CHRP) license from Atmajaya since 2016 and Advocate license from the Indonesian Advocates Association (PERADI) since 2014.

He started his career in the Laws as Legal Officer/Junior Associate at one of the well-known Law Firm in Jakarta at 2007 and had served as Human Capital & Industrial Relations at a BUMN Banking Financial Institution companies in Jakarta at 2011, then he developed his career again in the Laws as Legal Compliance and Corporate Secretary in one of the corporate companies in Jakarta until 2022.

He speaks Indonesian, and English.

Beliau aktif dalam mengikuti pelatihan-pelatihan yang diadakan sehubungan dengan pekerjaannya sebagai Sekretaris Perusahaan selama tahun 2022, di antaranya:

He actively participated in the trainings held in connection with her work as Corporate Secretary during the year 2022, including:

Pelatihan dan Seminar Training and Seminar	Tanggal Date	Penyelenggara Organizer
Reporting Gender Equality and Employment Practices for Sustainability and Annual Report.	31 Mei 2022 May 31, 2022	Bursa Efek Indonesia (IDX) Otoritas Jasa Keuangan (OJK)
Restrukturisasi dan Tindakan Korporasi "Advancing Companies' Performance Through Corporate Restructuring and Corporate Actions"	20 Oktober 2020 October 20, 2020	Otoritas Jasa Keuangan (OJK)
Undang-undang Kepailitan dan PKPU di Era Pandemi: Masih Relevan	2020	Restructuring And Insolvency Chamber Indonesia (RICI) kolaborasi dengan Law Firm Aji Wijaya & Co. dan HIPMI
Konsolidasi, Akuisisi dan Integrasi Bank sesuai POJK No.41/2019 dan POJK No.12/2020 & No.18/2020 dan Akibatnya Terhadap Aktiva dan Pasiva Bank	2020	Otoritas Jasa Keuangan (OJK) & IDLC
Sosialisasi Pemenuhan Ketentuan Free Float	September, 2022	Bursa Efek Indonesia (IDX)

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.

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.

Sepanjang tahun 2022, Sekretaris Perusahaan telah melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya antara lain:

1. Memastikan perseroan mematuhi peraturan tentang persyaratan keterbukaan informasi sejalan dengan penerapan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan (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.

Throughout 2022, 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 Good Corporate Governance (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 2022 informasi mengenai tanggungjawab social dan lingkungan Perseroan telah diungkapkan dalam Laporan Keberlanjutan yang disajikan secara terpisah dari Laporan Tahunan.

For 2022, 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 kerjasama dengan pihak-pihak ketiga.

### Prospek Usaha

Situasi dan kondisi bisnis real estate dan manajemen properti tahun 2022 kurang menguntungkan yang disebabkan adanya Pandemi COVID-19 yang melanda tanah air dari tahun 2020 sampai dengan tahun 2022. 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 2022 was less favorable due to the COVID-19 Pandemic that hit the country from 2020 until 2022. 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. H. Samanhudi  
Pasar Baru, Sawah Besar  
Jakarta Pusat

Gedung Metro Pasar Baru terletak di Jalan H. Samanhudi, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta di atas lahan seluas 2.908 m<sup>2</sup> dengan bangunan seluas 17.992 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> and building area of 17.992 m<sup>2</sup> consisting of 10 floors with temporary occupation rate 80%. This building has shops, omces, 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 m<sup>2</sup> dengan bangunan seluas 18.478 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> and building area of 18.478 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dengan bangunan seluas 15.611 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> and building area of 15.611 m<sup>2</sup>. This building was built around 1993.



# ENTITAS ANAK PERSEROAN

Subsidiaries Of The Company

## **PT. YAKIN GLORIA**

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



## **LEMBAGA PENUNJANG TAHUN 2022**

Supporting Institutions in 2022

### **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 2022 PT. Metro Realty Tbk.

## Statement Letter of Board of Commissioners and Board of Directors on The Responsibility for The 2022 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 2022 telah dimuat secara lengkap dan bertanggungjawab 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 2022 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.

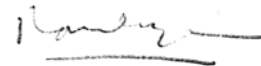
This Statement Letter is hereby made in all truthfulness.

Jakarta, 28 April 2023  
Jakarta, April 28, 2023

Dewan Komisaris  
Board of Commissioners

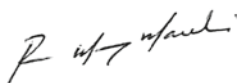


**Robert Maruli**  
Presiden Komisaris  
President Commissioner



**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](http://www.ptmetrorealty.co.id)  
Facebook : Metro Plaza Realty

**PT METRO REALTY, Tbk**  
*DAN ENTITAS ANAK/AND IT'SSUBSIDIARY*

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*

Per 31 Desember 2022 DAN 2021  
*On December 31, 2022 AND 2021*



**DAFTAR ISI**  
**CONTENTS**

Laporan Auditor Independen Independence Auditor's Report	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian per Per 31 Desember 2022 Dan 2021 <i>Consolidated Statements Of Financial Position Of December 31, 2022 And 2021</i>	2 - 3
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 Dan 2021 <i>Consolidated Statements Of Profit Or Loss And Other Comprehensive Income For The Years Ended December 31, 2022 And 2021</i>	4
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Untuk Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 Dan 2021 <i>Consolidated Statements Of Changes In Equity For The Years Ended December 31, 2022 And 2021</i>	5
Laporan Arus Kas Konsolidasian Untuk Tahun Yang Berakhir Per 31 Desember 2022 Dan 2021 <i>Consolidated Statements Of Cash Flows For The Years Ended December 31, 2022 And 2021</i>	6
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2022 Dan 2021 <i>Notes To The Consolidated Financial Statements For The Year Ended December 31, 2022 And 2021</i>	7 - 64



# PT. METRO REALTY, Tbk

## Real Estate, Property Management

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

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNGJAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI PER TANGGAL DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022 DAN 2021 PT METRO REALTY TBK DAN ENTITAS ANAK**  
Atas nama dan mewakili Dewan Direksi, kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Rose Merry Manuli  
Alamat Kantor : Gedung Metro Pasar Baru Lt.10,  
Jl. H. Semanjudi, Jakarta Pusat  
Alamat Rumah : Jl. Kedoya Palma Raya 20  
Jakarta Barat  
Jabatan : Presiden Direktur
2. Nama : Sukardi  
Alamat Kantor : Gedung Metro Pasar Baru Lt.10,  
Jl. H. Semanjudi, Jakarta Pusat  
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 dan Anak Perusahaan
- 2) Laporan Keuangan Konsolidasi PT Metro Realty Tbk dan Anak Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia
- 3) a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Konsolidasi PT Metro Realty Tbk dan Anak Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar.  
b. Laporan Keuangan Konsolidasi PT Metro Realty Tbk dan Anak Perusahaan tidak mengabaikan 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.

Jakarta, 19, March, 2023

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

**ROSE MERRY MANULI**  
Presiden Direktur/President Director

**SUKARDI**  
Direktur Keuangan/Finance Director

**DIRECTORS' STATEMENT ON THE RESPONSIBILITY FOR CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AS OF AND FOR THE YEARS ENDED DECEMBER, 31, 2022 AND 2021 PT METRO REALTY TBK AND SUBSIDIARIES**

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

1. Name : Rose Merry Manuli  
Office Address : Gedung Metro Pasar Baru Lt.10,  
Jl. H. Semanjudi, Jakarta Pusat  
Domiciled at : Jl. Kedoya Palma Raya 20  
Jakarta Barat  
Title : President Director
2. Name : Sukardi  
Office Address : Gedung Metro Pasar Baru Lt.10,  
Jl. H. Semanjudi, Jakarta Pusat  
Domiciled at : Taman Harapan, Cawang,  
Kramat Jati, Jakarta Timur  
Title : Finance Director

state that:

- 1) We are responsible for the compilation and presentation of Consolidated for 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 truthful.



Kantor Akuntan Publik

MARSURI, BUTANTO DAN HERDIJAN

IZIN USAHA No. : 353 / KM.1 / 2014

## LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/ INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Laporan/Report No. : 00317/2.0979/AU.1/03/0428-3/1/00/2023

### Kepada :

Dewan Direksi, Komisaris dan Pemegang Saham  
PT Metro Realty Tbk

### To :

The Board Of Directors, Commissioners and Stockholders of  
PT Metro Realty Tbk

### Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan Konsolidasi PT Metro Realty Tbk, yang terdiri dari laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2022, dan laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Metro Realty Tbk dan entitas anak tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

### Hal Lain

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

### Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan 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 disabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

### Opinion

We have audited the financial statements of consolidated PT Metro Realty Tbk, which comprise the statement of financial position as at December 31, 2022, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Metro Realty Tbk and its subsidiary as of December 31, 2022 and their financial performance and cash flows for the year ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

### 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.

### Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

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

## **Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan - Lanjutan**

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intenti untuk melikuidasi Perusahaan atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melikuidasikannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Perusahaan.

## **Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan**

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menempatkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyimpulkan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memeriksa suatu perusahaan tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas ketepatan atau efektivitas pengendalian internal Perusahaan.

## **Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements - Continued**

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

## **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit 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 Company's internal control.

## Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan - Lanjutan

- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus memutuskan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Perusahaan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

Kami mengkomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

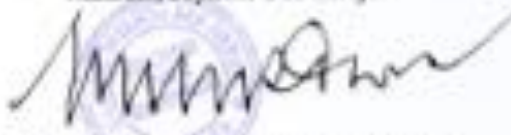
## Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements - Continued

- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide a statement to those charged with governance that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where relevant, related safeguards.

Kantor Akuntan Publik/Registered Public Accountants  
Mekong, Soyarto Dan Hirdjan



Dr. Hirdjan Sjaifil, Ak, MM, CA, CPA  
Izin Akuntan Publik/Public Accountant License No. AP. 0428  
Jakarta, 29 Maret 2023/ March 29, 2023



PT METRO REALTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PER 31 Desember 2022 DAN 2021  
Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION  
December 31, 2022 AND 2021  
Expresses in Rupiah, Unless otherwise Stated

	31 Desember 2022 / December 31, 2022	Catatan Note (s)	31 Desember 2021 / December 31, 2021	
	(Rupiah)		(Rupiah)	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>Aset Lancar</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	15.516.703.076	2e, 3.	21.983.774.396	Cash and Cash Equivalents
Piutang usaha	3.082.509.750	2f, 4.	3.359.262.703	Trades Receivable
Piutang lain-lain	334.991.716	2f, 5.	82.417.593	Others Receivable
Persediaan	10.069.729.143	2g, 6.	10.156.246.494	Inventories
Biaya Dibayar Dimuka	91.700.909	9.	260.291.914	Prepaid Expenses
Properti Investasi	9.486.587.199	7	-	Investment Properties
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>38.582.221.793</b>		<b>35.841.993.100</b>	<b>Total Current Assets</b>
Penyertaan Yakin Gloria				
Piutang unit usaha	-			
<b>Aset Tidak Lancar</b>				<b>NON CURRENT ASSETS</b>
Piutang pihak berelasi	440.427.334	2o, 8.	350.000.000	Related Parties Receivable
Aset Tetap - setelah dikurangi akumulasi Penyusutan sebesar Rp32,296,076,642,- tahun 2022, dan sebesar Rp31,284,039,750,- tahun 2021	22.159.112.298	2h, 10.	32.813.585.101	Fixed Assets - net of Accumulated Depreciation Rp32,296,076,642,- in 2022 and Rp31,284,039,750,- in 2021
Aset Pajak Tangguhan - Bersih	701.789.885	2q, 11c.	921.527.727	Deferred Tax Assets-Net
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>23.301.329.517</b>		<b>34.085.112.828</b>	<b>Total Non Current Assets</b>
<b>Total Aset</b>	<b>61.883.551.310</b>		<b>69.927.105.928</b>	<b>Total Assets</b>

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 2022 DAN 2021  
 Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain

PT METRO REALTY Tbk  
 AND SUBSIDIARY  
 CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION  
 December 31, 2022 AND 2021  
 Expresses in Rupiah, Unless otherwise Stated

	31 Desember 2022 / December 31, 2022	Catatan Note (s)	31 Desember 2021 / December 31, 2021	
	(Rupiah)		(Rupiah)	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS</b>				<b>LIABILITIES</b>
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Hutang Usaha	-	11.	749.004.535	<i>Trades Payables</i>
Hutang Lain-Lain	5.156.333.037	13.	5.583.218.975	<i>Others Payables</i>
Hutang Pajak	418.027.130	2q, 11a	577.143.557	<i>Taxes Payables</i>
Uang Muka Pelanggan	-	14.	1.161.307.432	<i>Advance Customer</i>
Hutang unit usaha	-		-	
Biaya yang Masih Harus Dibayar	699.025.125	2k, 15.	1.059.430.749	<i>Accrued Expenses</i>
Pendapatan Diterima Dimuka	7.991.236.271	2k, 16.	6.458.994.965	<i>Unearned Income</i>
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>14.264.621.563</b>		<b>15.589.100.213</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>				<b>NON CURRENT LIABILITIES</b>
Hutang Berelasi	2.624.384.388		2.624.384.388	
Liabilitas imbalan pasca kerja	4.418.361.386	18.	4.534.280.289	<i>Post-employment benefits obligation</i>
Uang Jaminan Pelanggan	4.290.656.515	17.	4.480.324.117	<i>Tenants Deposits</i>
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>11.333.402.289</b>		<b>11.638.988.794</b>	<b>Total Non Current Liabilities</b>
<b>Total Liabilitas</b>	<b>25.598.023.852</b>		<b>27.228.089.007</b>	<b>Total Liabilities</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Ekuitas dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk:				<i>Equity attributable to the owner of parent entity:</i>
Modal saham	58.212.000.000	19.	58.212.000.000	<i>Share Capital</i>
Tambahan modal disetor	2.868.000.000	20.	2.868.000.000	<i>Additional paid-in capital</i>
Saldo laba				<i>Retained earnings</i>
Sudah ditentukan penggunaannya	-		-	<i>Appropriated</i>
Belum ditentukan penggunaannya	(24.766.599.211)		(18.359.523.237)	<i>Unappropriated</i>
Jumlah ekuitas dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	36.313.400.789		42.720.476.763	<i>Total equity attributable to the owner of parent entities</i>
<b>Keentingan non-pengendali</b>	<b>(27.873.331)</b>	22.	<b>(21.459.842)</b>	<b>Non-controlling interest</b>
<b>Total Ekuitas</b>	<b>36.285.527.458</b>		<b>42.699.016.921</b>	<b>Total Equity</b>
<b>Total Liabilitas Dan Ekuitas</b>	<b>61.883.551.310</b>		<b>69.927.105.928</b>	<b>Total Liabilities And Equity</b>

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

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

PT METRO REALTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPRESIF LAIN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
31 Desember 2022 DAN 2021  
(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, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah)

	2022 (Rupiah)	Catatan Note (s)	2021 (Rupiah)	
Pendapatan	21.747.242.062	2p, 23.	27.015.774.778	<i>Revenues</i>
Beban pokok pendapatan	<u>20.873.268.544</u>	2p, 24.	<u>21.723.110.375</u>	<i>Cost of revenues</i>
Laba (rugi) bruto	873.973.518		5.292.664.403	<i>Gross Profit (loss)</i>
Beban usaha				<i>Operating expenses</i>
Penjualan	131.147.006	25.	310.915.332	<i>Selling</i>
Umum dan administrasi	<u>9.409.226.150</u>	26.	<u>8.212.789.764</u>	<i>General and administration</i>
Total Beban Usaha	9.540.373.156		8.523.705.096	<i>Total Operating Expenses</i>
Laba (rugi) usaha	<u>(8.666.399.638)</u>		<u>(3.231.040.693)</u>	<i>Operating income (loss)</i>
Pendapatan (beban) diluar usaha	<u>3.231.301.015</u>	27.	<u>3.261.368.317</u>	<i>Others Revenue/(Expenses)</i>
Laba/(Rugi) Sebelum Beban Pajak	<u>(5.435.098.623)</u>		<u>30.327.624</u>	<i>Income/(loss) Before Tax Expenses</i>
Beban Pajak	<u>(1.511.991.496)</u>	2q, 11b.	<u>(3.151.745.858)</u>	<i>Tax Expenses</i>
Laba (rugi) bersih	(6.947.090.119)		(3.121.418.234)	<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	437.377.587		587.121.531	<i>Actuarial gains/(losses) on defined benefit plans</i>
(Beban)/manfaat pajak penghasilan terkait	96.223.069		129.166.737	<i>Related income tax (expense) benefit</i>
Penghasilan komprehensif lain setelah pajak	533.600.656		716.288.268	<i>Other comprehensive income net of tax</i>
Jumlah laba (rugi) komprehensif	<u>(6.413.489.463)</u>		<u>(2.405.129.966)</u>	<i>Total comprehensive income (loss)</i>
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Income (loss) attributable to:</i>
- Pemilik entitas induk	(6.940.143.029)		(3.118.296.816)	<i>The owner of parent entity</i>
- Kepentingan non-pengendali	(6.947.090)	22.	(3.121.418)	<i>Non-controlling interest</i>
	<u>(6.947.090.119)</u>		<u>(3.121.418.234)</u>	
Laba (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Comprehensive income (loss) attributable to:</i>
- Pemilik entitas induk	(6.407.075.974)		(2.402.724.836)	<i>The owner of parent entity</i>
- Kepentingan non-pengendali	(6.413.489)		(2.405.130)	<i>Non-controlling interest</i>
	<u>(6.413.489.463)</u>		<u>(2.405.129.966)</u>	
<b>Laba (Rugi) Per Saham</b>				<b><i>Income (Loss) Per Share</i></b>
Laba (rugi) per saham - dasar	(29,81)	30a.	(13,28)	<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 PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
31 Desember 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY  
FOR THE YEARS ENDED  
December 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah)**

Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk / <i>Equity attributable to the owner of parent entity</i>							
Modal saham / <i>Share capital</i>	Tambah modal disetor / <i>Paid-in capital</i>	Saldo Laba / <i>Retained Earnings</i>		Kepentingan non pengendali / <i>Non controlling interest</i>	Jumlah ekuitas / <i>Total equity</i>		
		Sudah ditentukan penggunaannya / <i>appropriated</i>	Belum ditentukan penggunaannya / <i>unappropriated</i>				
(Rp.)	(Rp.)	(Rp.)	(Rp.)	(Rp.)	(Rp.)		
<b>Saldo per 31 Desember 2020</b>	<b>58.212.000.000</b>	<b>2.868.000.000</b>	-	<b>(15.956.798.401)</b>	<b>(19.054.712)</b>	<b>45.104.146.887</b>	<b>Balance as December 31, 2020</b>
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>Adjustment of retained earnings</i>
<b>Saldo per 31 Desember 2021</b>	<b>58.212.000.000</b>	<b>2.868.000.000</b>	-	<b>(18.359.523.237)</b>	<b>(21.459.842)</b>	<b>42.699.016.921</b>	<b>Balance as December 31, 2021</b>
Koreksi saldo laba	-	-	-	-	-	-	<i>Adjustment of retained earnings</i>
Laba (rugi) tahun berjalan	-	-	-	(6.940.143.029)	(6.947.090)	(6.947.090.119)	<i>Profit or (loss) for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan setelah pajak	-	-	-	533.067.055	533.601	533.600.656	<i>Other comprehensive income net of tax</i>
Koreksi saldo laba	-	-	-	-	-	-	<i>Adjustment of retained earnings</i>
<b>Saldo per 31 Desember 2022</b>	<b>58.212.000.000</b>	<b>2.868.000.000</b>	-	<b>(24.766.599.211)</b>	<b>(27.873.331)</b>	<b>36.285.527.458</b>	<b>Balance as December 31, 2022</b>

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 2022 DAN 2021**

**PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS  
FOR THE YEARS ENDED  
December 31, 2022 AND 2021**

	2022	Catatan /Notes	2021	
	(Rupiah)		(Rupiah)	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari pelanggan	22.147.354.765	4, 24	27.373.706.665	Cash receipts from customers
Pembayaran kas kepada pemasok, dan aktivitas operasi	(19.066.871.511)			Cash payment to suppliers, and others operating
Pembayaran kas kepada karyawan, Beban usaha lainnya	(3.253.449.209) (4.264.772.204)		(28.099.466.232)	Cash payment to employees Others activities
Kas dihasilkan dari operasi	<b>(4.437.738.159)</b>		<b>(725.759.567)</b>	Cash provided from operations
Pendapatan (beban) diluar usaha	312.737.941	28	3.261.368.317	Non operating income expenses
Pajak penghasilan dan pajak lainnya	(1.352.875.115)	13	(1.960.192.603)	Corporate income tax and other taxes
<b>Arus kas bersih dari (untuk) aktivitas operasi</b>	<b>(5.477.875.333)</b>		<b>575.416.147</b>	<b>Net cash flows from (for) operating activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Piutang kepada pihak berelasi	(90.427.334)	8	13.632.961.878	Due from related parties
Penjualan aktiva tetap	-		-	Sales of fixed assets
Perolehan aset tetap	(898.768.653)	10	(578.730.838)	Acquisition of fixed assets
Aset tidak lancar lainnya	-	11	-	Others non-current assets
<b>Arus kas bersih dari (untuk) aktivitas investasi</b>	<b>(989.195.987)</b>		<b>13.054.231.040</b>	<b>Net cash flows from (for) investing activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Pembayaran dividen	-	22	-	Dividen payment
Transaksi pihak-pihak berelasi	-		-	Related parties transactions
Uang jaminan penyewa	-	18	95.476.922	Tenants deposits
<b>Arus kas bersih dari (untuk) aktivitas pendanaan</b>			<b>95.476.922</b>	<b>Net cash flows from (for) financing activities</b>
<b>Kenaikan / (penurunan) bersih kas dan bank</b>	<b>(6.467.071.320)</b>		<b>13.725.124.109</b>	<b>Net increase / (decrease) in cash and bank</b>
<b>Kas dan bank - awal tahun</b>	<b>21.983.774.396</b>		<b>8.258.650.287</b>	<b>Cash and bank - beginning</b>
<b>Kas dan bank - akhir tahun</b>	<b>15.516.703.076</b>		<b>21.983.774.396</b>	<b>Cash and bank - ending</b>

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

## **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 Kementerian 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 pengegang 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 kementerian 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 Auaust 10th 2021.*

**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. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk di operasikan 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.

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 Bapepam (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.*

**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 2022 dan 2021, perusahaan mempunyai entitas anak sebagai berikut:

Nama Entitas Anak	PT Yakin Gloria	<i>Name of Subsidiary</i>
Aktivitas Utama	Pengembangan Real Estate (Real Estate Development)	<i>Principal Activity</i>
Domisili	Jakarta	<i>Domicile</i>
Tahun Beroperasi	1978	<i>Operation Year</i>
Persentase Kepemilikan:		<i>Percentage of Ownership:</i>
- 2022	99,90%	- 2022
- 2021	99,90%	- 2021
Total Aset (Dalam Jutaan Rupiah):		<i>Total Assets (in Million Rupiah):</i>
- 2022	12.402	- 2022
- 2021	13.818	- 2021

**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, 2022 and 2021, the company has the following subsidiary as follows:*

**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 2021, susunan dewan direksi dan komisaris perusahaan pada tahun 2022 sebagai berikut:

Presiden Komisaris  
Komisaris  
Komisaris Independen  
Presiden Direktur  
Direktur  
Direktur

Robert Maruli  
Sani Juli Maruli  
Ramli Yang Lie  
Rose Merry Maruli  
Sukardi  
Wilson Maruli

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

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, perusahaan memperkerjakan masing-masing sebanyak 73 dan 51 karyawan.

*As of December 31, 2023 and 2022, the company employed 73 and 51 people respectively.*

**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  
Anggota  
Anggota

Ramli Yang Lie  
Melania Chandra  
Wena

*Leader*  
*Members*  
*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

**1. GENERAL (Continued)**

**d. Employees, directors and commissioners**

*Based on Notarial Deed Eko Putranto, SH, notary public in Jakarta, Deed No. 15 dated August 28, 2021, the composition of the board of directors and commissioners of the company in 2022 as follows:*

**e. Audit Committee**

*Based on Annual General Meeting of Shareholders' dated June 17, 2011 (Notarial Deed of Mr. Eko Putranto, SH, No. 06), the composition of the Audit Committee as of 2021 and 2020 are as follows :*

**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.*

Oscar Haris

*Corporate Secretary*

## **2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI**

Laporan keuangan konsolidasian PT Metro Realty Tbk dan Entitas Anak disusun dan diotorisasi oleh Dewan Komisaris dan Direksi pada tanggal 29 Maret 2023

### **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 29, 2023*

### **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".*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**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".

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

**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".*



**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**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.

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

**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.*

**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 dikonsolidasikan sejak tanggal dimana pengendalian efektif berakhir, dan tidak lagi dikonsolidasikan sejak Perseroan tidak lagi mempunyai pengendalian efektif. Pengaruh dari transaksi dan saldo antara Perseroan dan Entitas Anak, yang bersifat material, telah dieliminasi dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian.

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

**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.*

**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.*

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

### d. Kombinasi Bisnis - Lanjutan

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

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

Setelah pengakuan awal, goodwill diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi penurunan nilai. Untuk tujuan uji penurunan nilai, goodwill yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Perseroan dan entitas anak yang diharapkan akan bermanfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan atas UPK tersebut.

## 2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

### 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.*

**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, drawable saving at anytime and other short term and liquid investment with maturities of three months or less.*

*Time deposit with maturities over three months to be 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 diskontonya 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.*

**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:

		<b>Metode</b>	<b>Tahun</b>	<b>Method</b>	
			<b>(Years)</b>		
Bangunan		Garis Lurus	20	Straight Line	Buildings
Peralatan Kantor	Saldo Menurun Berganda		4 - 8	Double Declining Balance	Furniture and Fix
Kendaraan	Saldo Menurun Berganda		4 - 8	Double Declining Balance	Vehicles

**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:

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.

**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.*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**i. Sewa - lanjutan**

Setiap pembayaran sewa dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan kewajiban sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo pembiayaan. Jumlah kewajiban sewa, dikurangi beban keuangan disajikan sebagai hutang jangka panjang. Unsur bunga dalam beban keuangan dibebankan 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.

**j. Investasi Properti**

Investasi properti adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Investasi properti diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomik masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan investasi properti dapat diukur dengan andal.

Investasi properti pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

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

**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. Property Investment**

*Property Investment are properties (land or a building or part of a building or both) held by the owner or the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or sale in the daily business activities*

*Property investment is recognized as an asset when, and only when it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and the cost of the property investment can be measured reliably*

*An property investment shall be measured initially at its cost, comprises its purchase price and any directly attributable expenditure (professional fees for legal services, property transfer taxes and other transaction costs). Transaction costs are included in the initial measurement.*



**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**j. Investasi Properti - Lanjutan**

*j. Property Investment - Continued*

Setelah pengakuan awal, Perseroan memilih menggunakan model biaya dan mengukur properti investasi sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Hak atas tanah tidak disusutkan dan disajikan sebesar biaya perolehan. Bangunan disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis selama 20 tahun.

*After initial recognition, the Company choose to use cost model and measure its investment property at acquisition cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Landrights are not depreciated and are carried at costs. Buildings are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives for 20 years.*

Pengalihan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik dan dimulainya sewa operasi kepada pihak lain

*Transfer to investment property made when, and only when, there is a change in use, evidenced by end of owner-occupation and commencement of an operating lease to another party*

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

*Transfer from property investment made when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owneroccupation and commencement of development with a view to sale.*

Investasi properti dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

*An Property investment is derecognizes on disposal or when the property investment is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal are determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, and are recognized in profit or loss in the period of the retirement or disposal.*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**k. Penurunan Nilai Aset Non-Kuangan**

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.

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

Informasi dari sumber eksternal:

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

**k. 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.*

*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:*

*Information from external sources:*

- 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.*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**k. 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.

**k. Impairment of Non-Financial assets - continued**

Information from external sources-continued:

- b) Significant changes in terms of technology, market, economic or legal sphere where the Company and its subsidiaries operate or in markets where assets employed, which adversely affect the Company and its subsidiaries, has occurred during the period, or will occur in the near future.
- c) Market interest rate or rate of return of the investment market has increased during this period, and this increase may affect the discount rate used in calculating the value in use of assets and reduce the mamount of asset that is recoverable amount materially.
- d) Net carrying amount of assets exceeds its market capitalization entity's.

Information from internal sources:

- a) There is 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 usefull lives of assets from unlimited to be limited.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**k. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan - lanjutan**

Informasi dari sumber internal - lanjutan:

- c) Terdapat bukti dari pelaporan internal yang mengindikasikan bahwa kinerja ekonomi aset lebih buruk, atau akan lebih buruk, dari yang diekspektasikan.
- d) Untuk investasi pada entitas anak, yang disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian tersendiri berdasarkan metode biaya sesuai dengan PSAK 4, investor mengakui dividen dari investasi tersebut, dimana terdapat bukti bahwa:
- i. Jumlah tercatat investasi dalam laporan tersendiri melebihi jumlah tercatat aset neto investee, termasuk goodwill yang terkait; atau
- ii. Dividen melebihi total laba (rugi) komprehensif entitas anak, pada periode dividen diumumkan.

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

**k. 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.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**i. 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.

**m. Pinjaman**

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

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

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

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

**i. 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.*

**m. Borrowing**

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

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

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

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**n. 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".

**n. 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 portfolio 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".*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**n. Instrumen keuangan - lanjutan**

**n. Financial instruments - Continued**

ii. Pinjaman yang diberikan dan piutang

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

ii. Loans and receivables

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

iii. Aset keuangan yang dimiliki hingga jatuh tempo

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

iii. Held to maturity financial assets

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

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**n. 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.

**n. 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 lose 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.*



**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**n. 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

**n. 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 classified as held for trading and financial liabilities designated 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

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**n. 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 tehnik 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.

**n. 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.*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**n. 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).

**n. 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 assets 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).*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**n. 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.

**n. 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.*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**n. 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 mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

**n. 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.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**n. Instrumen keuangan - lanjutan**

f) Penghentian pengakuan aset dan liabilitas keuangan - lanjutan

i. Aset keuangan - lanjutan

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

ii. Liabilitas keuangan

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

**n. 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.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**n. 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.

**n. 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.

**o. 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:

**o. 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:

	2022	2021	
US\$ 1	15.247	14.421	US\$ 1

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**p. 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.

**p. 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.*

**q. 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.

**q. Revenue and expense recognition**

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

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

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



**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**q. 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 kriteria 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:

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

**q. 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 similiar 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:*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**q. Pengakuan pendapatan dan beban - lanjutan**

Pendapatan dari penjualan real estate diakui sebagai berikut - lanjutan :

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

- Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.
- Harga jual akan tertagih.
- Tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang.
- Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kapling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kapling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan perundang-undangan.
- Hanya kapling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kapling tanah tersebut.

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

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

**q. 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.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**q. 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.

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

**q. 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.*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**q. Pengakuan pendapatan dan beban - lanjutan**

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

**q. 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.*

**r. 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.

**r. Taxation**

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

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

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

**s. Imbalan kerja**

- a) Imbalan kerja jangka pendek  
Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang pada karyawan.

**s. Employee's Benefit**

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

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**s. 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. 11 Tahun 2020 sebagai kewajiban Cipta Kerja. Jika imbalan pensiun berdasarkan UU No. 11 Tahun 2020 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.

**s. 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 are required to provide the minimum pension stipulated in law no. 11 of 2020 as a job creation obligation. If the pension benefits under law No. 11 of 2020 is greater, then the difference is recognized as part of the pension benefit obligation.*

*Provision of previous cost of service is deffered and amortized during the remaining average expected working service from qualifying employees. The provision of current service cost is charged directly to current operations. Actuarial gain or loss arising from the 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.*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

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

**s. 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.

**t. 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. 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.

**t. 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.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)**

**t. 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**

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

Labanya 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.

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

**t. 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 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
For The Year Ended  
DECEMBER 31, 2022 AND 2021  
(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 kontinjen 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 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
For The Year Ended  
December 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah)**

**3. KAS DAN SETARA KAS**

**CASH AND CASH EQUIVALENTS 3.**

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
<b>Kas</b>			<b>Cash</b>
Kas Kecil	41.648.455	37.864.710	Petty Cash
	<u>41.648.455</u>	<u>37.864.710</u>	
<b>Bank</b>			<b>Bank</b>
Bank - Rupiah			Bank - Rupiah
PT Bank Central Asia, Tbk	1.394.979.183	3.390.047.285	PT Bank Central Asia, Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk	1.594.652.617	742.055.039	PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk
PT Bank Mandiri, Tbk	1.837.211.235	3.219.568.907	PT Bank Mandiri, Tbk
Bank - US Dollar			Bank - US Dollar
PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk	648.211.586	594.238.455	PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk
	<u>5.475.054.621</u>	<u>7.945.909.686</u>	
<b>Deposito Berjangka</b>			<b>Time Deposit</b>
Rupiah			Rupiah
Deposito Berjangka	10.000.000.000	14.000.000.000	Time Deposit
PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk	-	-	PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk
	<u>10.000.000.000</u>	<u>14.000.000.000</u>	
<b>Jumlah</b>	<b><u>15.516.703.076</u></b>	<b><u>21.983.774.396</u></b>	<b>Total</b>

Kisaran suku bunga deposito 2% dan 2% masing-masing untuk tahun 2022 dan 2021. Jangka waktu penempatan deposito satu bulan.

Deposit interest rate approximately 2% and 2% for the year 2022 and 2021. Time of period of deposit is one month.

**4. PIUTANG USAHA**

**TRADE RECEIVABLES 4.**

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
<b>Pihak ketiga:</b>			<b>Third parties:</b>
Jasa pemeliharaan	882.794.916	1.093.970.284	Maintenance
Listrik, Air, dan Telpon	38.180.673	120.007.256	Electricity, water, and telephone
Asuransi	-	-	Insurance
Penjualan Apartemen	1.692.997.543	1.692.997.543	Sales of apartment
Sewa Ruangan	468.536.618	452.287.620	Rent
Jumlah	<u>3.082.509.750</u>	<u>3.359.262.703</u>	Total
Cadangan kerugian penurunan nilai	-	-	Allowance for impairment losses
<b>Jumlah</b>	<b><u>3.082.509.750</u></b>	<b><u>3.359.262.703</u></b>	<b>Total</b>

4. PIUTANG USAHA - LANJUTAN

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)
Piutang usaha berdasarkan umur piutang usaha:		
1 - 30 hari	2.311.882.312	2.856.762.566
31 - 60 hari	770.627.437	502.500.137
61 - 90 hari	-	-
Lebih dari 90 hari	-	-
<b>Jumlah</b>	<b>3.082.509.750</b>	<b>3.359.262.703</b>

Berdasarkan evaluasi manajemen terhadap kolektabilitas saldo piutang usaha pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa jumlah cadangan kerugian penurunan nilai memadai untuk menutup 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.

TRADE RECEIVABLES - CONTINUED 4.

Aging Schedule of trade receivable:
1 - 30 days
31 - 60 days
61 - 90 days
More than 90 days
<b>Total</b>

5. PIUTANG LAIN-LAIN

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)
Piutang Giro Mundur/Tolak	-	-
Piutang Karyawan	120.000.000	-
Piutang Lainnya	214.991.716	82.417.593
<b>Jumlah</b>	<b>334.991.716</b>	<b>82.417.593</b>
Cadangan kerugian penurunan nilai	-	-
<b>Jumlah</b>	<b>334.991.716</b>	<b>82.417.593</b>

Berdasarkan evaluasi manajemen terhadap kolektabilitas saldo piutang lain-lain pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa seluruh jumlah piutang lain-lain pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 tersebut dapat ditagih sehingga tidak dibentuk cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang tersebut.

Based on management's evaluation of the collectibility of other receivables at the end of the year, management believes that all such others receivables are collectible as of December 31, 2022 and 2021. Thus, no allowance for impairment losses was provided.

OTHERS RECEIVABLES 5.

Outstanding Bank Payment
Employee Receivable
Others Receivable
<b>Total</b>
Allowance for impairment losses
<b>Total</b>

6. PERSEDIAAN

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)
Persediaan real estate		
Apartemen	7.451.837.867	7.538.355.218
Persediaan gedung parkir	2.617.891.276	2.617.891.276
<b>Jumlah</b>	<b>10.069.729.143</b>	<b>10.156.246.494</b>

INVENTORIES 6.

Real estate inventories
Apartement
Inventories are building parking
<b>Total</b>

**6. PERSEDIAAN - LANJUTAN**

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

Bangunan apartemen dijamin dengan asuransi dari kerugian atau kerusakan fisik yang tidak terduga dengan nilai jaminan sebesar Rp135.000.000.000,- untuk tahun 2022. Manajemen berpendapat bahwa asuransi tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang terjadi.

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

*Apartment building are apartment blok I and apartment blok II and park buildings are located on North Sunter Lake Road.*

*Apartment buildings secured by insurance for losses or the unexpected physical damage to the insurance value Rp135.000.000.000,- for the year 2022. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover any possible losses.*

*Based on the review at the end of period, management believes that there was no indication of decrease in the value of inventories.*

**INVENTORIES - CONTINUED 6.**

**7. PROPERTI INVESTASI**

**INVESTMENT PROPERTIES 7.**

	2022				
	Saldo awal /Beginning balance (Rupiah)	Penambahan / Additions (Rupiah)	Pengurangan /Disposal (Rupiah)	Saldo akhir/Ending balance (Rupiah)	
<b>Biaya perolehan</b>					<b>Historical Cost</b>
Bangunan	-	10.368.732.926	-	10.368.732.926	Buildings in progress
<b>Jumlah</b>	-	<b>10.368.732.926</b>	-	<b>10.368.732.926</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi depresiasi</b>					<b>Historical Cost</b>
Bangunan	-	882.145.727	-	882.145.727	Buildings in progress
<b>Jumlah</b>	-	<b>882.145.727</b>	-	<b>882.145.727</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai buku</b>	-			<b>9.486.587.199</b>	<b>Book value</b>

Akun ini merupakan reklasifikasi akun aset tetap bangunan ke properti investasi. Akun ini tidak di perbandingkan dengan tahun sebelumnya di karenakan tahun sebelumnya di catet sebagai aset tetap.

*This account is a reclassification of the building fixed asset account to investment property. This account is not compared with the previous year because the previous year is recorded as fixed assets.*

**8. TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI**

**RELATED PARTY TRANSACTION 8.**

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

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

8. TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI - LANJUTAN

RELATED PARTY TRANSACTION - CONTINUED 8.

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Piutang Berelasi :			Related Party:
PT Grogol Indah	-	-	PT Grogol Indah
PT Perkasa Makmur Amara	440.427.334	350.000.000	PT Perkasa Makmur Amara
<b>Jumlah</b>	<b>440.427.334</b>	<b>350.000.000</b>	<b>Total</b>
Persentase dari jumlah aset	0,50%	0,50%	Percentage of total assets
Hutang Berelasi :			
PT Perkasa Makmur Amara	2.624.384.388	2.624.384.388	PT Perkasa Makmur Amara
<b>Jumlah</b>	<b>2.624.384.388</b>	<b>2.624.384.388</b>	<b>Total</b>
Persentase dari jumlah aset	3,75%	3,75%	Percentage of total assets

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

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

Jumlah remunerasi Dewan komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp525.300.000,- dan Rp2.101.200.000,-. *Total remuneration for the Board of Commissioners and Director for the years ended December 31, 2022 and December 31, 2021 amounted to Rp525.300.000,- and Rp2.101.200.000,-.*

9. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

PREPAID EXPENSES 9.

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Pengurusan izin	91.700.909	91.700.909	Advance for payment
Pajak Dibayar Dimuka Final	-	168.591.005	Final prepaid tax
<b>Jumlah</b>	<b>91.700.909</b>	<b>260.291.914</b>	<b>Total</b>

10. ASET TETAP

FIXED ASSETS 10.

	2022				
	Saldo awal /Beginning balance (Rupiah)	Penambahan / Additions (Rupiah)	Pengurangan /Disposal (Rupiah)	Saldo akhir/Ending balance (Rupiah)	
<b>Biaya perolehan</b>					<b>Historical Cost</b>
Hak atas tanah	3.700.153.795	-	-	3.700.153.795	Landrights
Bangunan	51.965.653.647	-	9.653.495.253	42.312.158.394	Buildings
kendaraan	3.376.002.293	-	-	3.376.002.293	Vehicles
Peralatan kantor	5.055.815.116	183.530.980	-	5.239.346.096	Furniture and fixture
<b>Jumlah</b>	<b>64.097.624.851</b>	<b>183.530.980</b>	<b>9.653.495.253</b>	<b>54.627.660.578</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi depresiasi</b>					<b>Accumulated depreciation</b>
Bangunan	25.081.033.602	1.674.709.188	882.145.727	25.873.597.063	Buildings
kendaraan	2.919.028.240	40.606.391	-	2.959.634.631	Vehicles
Peralatan kantor	3.283.977.908	351.338.678	-	3.635.316.586	Furniture and fixture
<b>Jumlah</b>	<b>31.284.039.750</b>	<b>2.066.654.257</b>	<b>882.145.727</b>	<b>32.468.548.280</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>32.813.585.101</b>			<b>22.159.112.298</b>	<b>Book value</b>

10. ASET TETAP (LANJUTAN)

FIXED ASSETS - CONTINUED 10.

	2021				
	Saldo awal /Beginning balance (Rupiah)	Penambahan / Additions (Rupiah)	Pengurangan /Disposal (Rupiah)	Saldo akhir/Ending balance (Rupiah)	
<b>Biaya perolehan</b>					<b>Historical Cost</b>
Hak atas tanah	3.700.153.795		-	3.700.153.795	Landrights
Bangunan	51.804.850.047	160.803.600	-	51.965.653.647	Buildings
kendaraan	3.376.002.293		-	3.376.002.293	Vehicles
Peralatan kantor	4.637.887.878	417.927.238	-	5.055.815.116	Furniture and fixture
<b>Jumlah</b>	<b>63.518.894.013</b>	<b>578.730.838</b>	-	<b>64.097.624.851</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi depresiasi</b>					<b>Accumulated depreciation</b>
Bangunan	24.090.498.498	990.535.104	-	25.081.033.602	Buildings
kendaraan	2.872.620.906	46.407.334	-	2.919.028.240	Vehicles
Peralatan kantor	3.060.939.215	223.038.693	-	3.283.977.908	Furniture and fixture
<b>Jumlah</b>	<b>30.024.058.619</b>	<b>1.259.981.131</b>	-	<b>31.284.039.750</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>33.494.835.394</b>			<b>32.813.585.101</b>	<b>Book value</b>

10. ASET TETAP - LANJUTAN

FIXED ASSETS - CONTINUED 10.

Aset tetap berupa bangunan dijamin dengan asuransi kerugian atau kerusakan fisik yang tidak terduga dengan nilai jaminan Rp90.000.000.000,- untuk tahun 2022 dan Rp90.000.000.000,- untuk tahun 2021. Manajemen berpendapat bahwa asuransi tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang terjadi dari resiko tersebut. Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat potensi penurunan nilai aset yang perlu dinyatakan dalam laporan keuangan.

Fixed assets such as buildings secured by insurance or the unexpected physical damage to the insurance value of Rp90.000.000.000,- for the year 2022 and Rp90.000.000.000,- for the year 2021. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks. Management also believes that there is potential for impairment of assets that need to be stated in the financial statements.

Manajemen Entitas berkeyakinan bahwa nilai tercatat aset tetap per 31 Maret 2022 dan 2021 tidak melebihi taksiran jumlah yang dapat diperoleh kembali (estimated recoverable amount) dari masing-masing aset tetap tersebut.

Management of the Company believes that the carrying value of fixed assets as March 31, 2022 and 2021 did not exceed the estimated recoverable amount (estimated recoverable amount) of each asset.

Alokasi beban penyusutan adalah sebagai berikut:

This allocation of depreciation expenses is as follows:

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Beban pokok pendapatan (lihat catatan 25)	-		Cost of revenues (See note 25)
Beban umum dan administrasi (lihat catatan 26)	1.597.666.456	1.261.981.130	General and administration expenses (See note 26)
<b>Jumlah</b>	<b>1.597.666.456</b>	<b>1.261.981.130</b>	<b>Total</b>

11. HUTANG USAHA

TRADE PAYABLES 11.

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Hutang kontraktor	-	749.004.535	Due to contractors
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>749.004.535</b>	<b>Total</b>

12. PERPAJAKAN

TAXATION 12.

a. Hutang pajak

Taxes payable a.

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Perseroan			The Company
Pajak Penghasilan			Income taxes
Pasal 21	65.135.874	48.609.322	Article 21
Pasal 23	8.539.742	7.355.261	Article 23
Pasal 29	21.801.220	11.247.461	Article 29
Pajak Final	-	69.648.362	Final taxes
Pajak Pertambahan Nilai	322.550.294	145.123.083	Value added tax
	<b>418.027.130</b>	<b>281.983.489</b>	
Entitas anak			Susidiary
Pajak Penghasilan			Income tax
Pasal 21	-	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
	<b>-</b>	<b>295.160.068</b>	
<b>Jumlah</b>	<b>418.027.130</b>	<b>577.143.557</b>	<b>Total</b>
Konsolidasi			Consolidation
Perseroan	418.027.130	281.983.489	The Company
Entitas anak	-	295.160.068	Susidiary
<b>Jumlah</b>	<b>418.027.130</b>	<b>577.143.557</b>	<b>Total</b>

b. Manfaat / (beban) pajak

Tax benefits / (expenses) b.

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Perseroan			The Company
Pajak Kini			Current tax
PPh final	(1.174.229.365)	(2.192.537.100)	Final income tax
PPh non final	(21.801.220)	(435.132.461)	Non final income tax
Manfaat / (beban) pajak tanguhan	(315.960.911)	(524.076.297)	Deferred tax benefit (expense)
	<b>(1.511.991.496)</b>	<b>(3.151.745.858)</b>	
Entitas anak			Susidiary
PPh final	-	-	Final income tax
	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Jumlah</b>	<b>(1.511.991.496)</b>	<b>(3.151.745.858)</b>	<b>Total</b>
Konsolidasi			Consolidation
Perseroan	(1.511.991.496)	(3.151.745.858)	The Company
Entitas anak	-	-	Susidiary
<b>Jumlah</b>	<b>(1.511.991.496)</b>	<b>(3.151.745.858)</b>	<b>Total</b>

12. PERPAJAKAN - LANJUTAN

TAXATION - CONTINUED 12.

b. Manfaat / (beban) pajak - lanjutan

Tax benefits / (expenses) - continued b.

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

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

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

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

Pada tahun 2020, Perseroan menerima surat dari Kantor Pelayanan Pajak Perusahaan Masuk Bursa untuk pemeriksaan pajak tahun buku 2014. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan, pemeriksaan masih dalam proses.

*On 2020, the Company received the letter from the Special Tax Office Companies Listed in the Stock Exchange for tax examination for the year 2014. Until the issuance of this report, examination is still process.*

c. Pajak tangguhan

Deffered income tax c.

Penghitungan aset pajak tangguhan dengan menggunakan tarif pajak maksimum 22% pada tahun 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

*The calculation of deferred tax assets using the maximum tax rate of 22% in 2022 and 2021 were as follows:*

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Perseroan			The Company
Saldo awal	921.527.727	1.316.437.287	Beginning balance
Manfaat (beban) pajak tangguhan	(219.737.842)	(394.909.560)	Deffered tax benefit (expenses)
Aset (liabilitas) pajak tangguhan	<u>701.789.885</u>	<u>921.527.727</u>	Deffered tax assets (liabilities)
Entitas anak			Subsidiary
Saldo awal	-	-	Beginning balance
Manfaat (beban) pajak tangguhan	-	-	Deffered tax benefit (expenses)
Aset (liabilitas) pajak tangguhan	<u>-</u>	<u>-</u>	Deffered tax assets (liabilities)
<b>TOTAL ASET (LIABILITAS) PAJAK TANGGUHAN</b>	<b><u>701.789.885</u></b>	<b><u>921.527.727</u></b>	<b>TOTAL DEFFERED TAX ASSETS (LIABILITIES)</b>

PT METRO REALTY Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
 KONSOLIDASIAN  
 Untuk Tahun Yang Berakhir  
 31 Desember 2022 DAN 2021  
 (Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk  
 AND SUBSIDIARY  
 NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
 STATEMENTS  
 For The Year Ended  
 December 31, 2022 AND 2021  
 (Expressed in Rupiah)

13. HUTANG LAIN-LAIN

OTHERS PAYABLE 13.

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Uang Jaminan Perhimpunan Pedagang Melawai Plaza	3.175.365.911	3.174.832.310	Perhimpunan Pedagang Melawai Plaza Dues Money Guarantee
Hutang Titipan Apartemen	263.298.083	210.636.000	
Hutang Titipan Apartemen II	-	4.021.590	
Hutang Titipan Bangunan	-	583.204.578	
Hutang Titipan Sewa-beli apartement	689.425.465	460.911.600	
Lain-lain	-	20.675.174	Others
<b>Jumlah</b>	<b>5.156.307.945</b>	<b>5.583.218.975</b>	<b>Total</b>

14. UANG MUKA PELANGGAN

ADVANCE CUSTOMER 14.

Akun ini merupakan uang muka penjualan properti masing-masing sebesar Rp 161.307.432,- dan Rp 1.161.307.432,- tanggal 31 Desember 2022 dan 2021. *This account represents advances of sales of property amounted to Rp 161.307.432,- and Rp 1.161.307.432,- as at December 31, 2021 and 2020, respectively.*

15. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

ACCRUED EXPENSES 15.

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	Accrued Expenses
Listrik	639.865.074	-	Electricity
Bunga pinjaman	-	-	Interest expenses
Air	43.644.235	-	Water
Telepon	15.515.816	-	Telephone
Apartemen dan parkir	-	366.776.072	Apartement project & parking
Lain-lain	-	692.654.677	Others
<b>Jumlah</b>	<b>699.025.125</b>	<b>1.059.430.749</b>	<b>Total</b>

16. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

UNEARNED INCOME 16.

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Apartemen	-	-	Apartment
Gedung/ Kantor	7.991.236.271	6.458.994.966	Building/office
<b>Jumlah</b>	<b>7.991.236.271</b>	<b>6.458.994.962</b>	<b>Total</b>

17. UANG JAMINAN PELANGGAN

TENANT DEPOSITS 17.

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Maintenance	1.076.657.500	1.185.242.845	Maintenance
Telepon	53.000.000	51.500.000	Telephone
Sewa ruangan	1.361.868.434	809.500.516	Rooms
Sewa beli apartemen	1.797.130.581	541.428.973	Apartements
Lain-lain	2.000.000	1.892.651.783	Others
<b>Jumlah</b>	<b>4.290.656.515</b>	<b>4.480.324.117</b>	<b>Total</b>



**PT METRO REALTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
31 Desember 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)**

***PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
For The Year Ended  
December 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah)***

**18. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA**

**POST-EMPLOYMENT BENEFIT OBLIGATION 18.**

Sesuai dengan undang-undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta kerja, Perseroan wajib memberikan imbalan purna karya kepada karyawan pada saat pemutusan hubungan kerja atau pada saat karyawan menyelesaikan masa kerjanya. Imbalan purna karya ini diberikan berdasarkan masa kerja dan kompensasi karyawan pada saat pemutusan hubungan kerja atau selesainya masa kerja. Dengan demikian Perseroan mengakui liabilitas imbalan pasca kerja yang diwajibkan undang-undang No. 11 Tahun 2020.

*In accordance with Law No. 11 of 2020 on employment policy, the Company obliged to provide post retirement benefits to employees upon termination of employment or when the employee retire. Post employment benefits are provided based on years of service and employees compensation at termination employment or retirement. Therefore the Company recognized post-employment benefit obligations that are required by law No. 11/2020.*

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

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

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Saldo awal	4.534.280.290	6.324.089.954	<i>Beginning balance</i>
Pembayaran manfaat	(124.053.200)	(581.887.740)	<i>Benefit payment</i>
Beban tahun berjalan	8.134.297	(1.207.921.924)	<i>Amount charged to current year</i>
<b>Saldo akhir</b>	<b>4.418.361.387</b>	<b>4.534.280.290</b>	<b><i>Ending balance</i></b>

Ikhtisar liabilitas imbalan pasca kerja yang dibebankan pada laporan laba rugi :

*Summary of post employment benefits obligation recognized in the statement of income :*

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Beban jasa tahun lalu	-	(1.127.701.578)	<i>Past Service Cost</i>
Beban jasa kini	195.452.008	201.416.027	<i>Current service costs</i>
Beban bunga	250.059.876	305.485.158	<i>Interest expense</i>
Keuntungan atau kerugian aktuarial	(437.377.587)	(587.121.531)	<i>Actuarial gain or losses</i>
Amortisasi beban jasa lalu	-	-	<i>Amortization of prior service costs</i>
	<b>8.134.297</b>	<b>(1.207.921.924)</b>	

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

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

	2022	2021	
Tingkat diskonto per tahun	6.62% 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>

**19. MODAL SAHAM**

Sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 17 Juni 2011 (Akta Notaris Eko Putranto, SH, No. 07), ditetapkan berlakunya pemecahan saham dengan komposisi 1 : 4, sehingga nilai saham menjadi Rp. 250 per lembar. Dan rincian kepemilikan saham pada 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

*In accordance with Extraordinary General Meeting of Shareholders' dated June 17, 2011 (Notarial Deed of Mr. Eko Putranto, SH, No. 07) decided the stock split with composition rate 1 : 4 and par value of share become Rp. 250 per share. And the details of share ownership as of 2022 and 2021 are as follows:*

Pemegang saham Shareholders	Jumlah Saham Number of share	Jumlah Amount	Persentase kepemilikan Percentage of ownership
PT Yakin Wisikon	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%
<b>Jumlah / Total</b>	<b>232.848.000</b>	<b>58.212.000.000</b>	<b>100%</b>

**SHARE CAPITAL 19.**

**20. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

	<b>2020</b>
Agio saham dari penawaran umum tahun 1991 sebanyak 1.500.000 saham	6.000.000.000
Pembagian saham bonus tahun 1993 sebanyak 5.400.000 saham	(12.369.600.000)
Agio saham dari penawaran umum terbatas dengan HMTED tahun 1993 sebanyak 7.560.000 saham	34.020.000.000
Pembagian saham bonus tahun 1994 sebanyak 31.752.000 saham	(24.782.400.000)
Dikurangi biaya emisi saham	-
<b>Jumlah</b>	<b>2.868.000.000</b>

**ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL 20.**

*Premium from public offering in year 1991 of 1.500.000 shares*  
*Distributed its 5.400.000 bonus shares in year 1993*  
*Premium from limited public offering in year 1993 of 7.560.000 shares*  
*Distributed its 31.752.000 bonus shares in year 1994*  
*Less stock issuance cost*  
**Total**

**21. DIVIDEN**

Sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 30 Juli 2021, yang sudah diaktakan No. 11 tanggal 30 Juli 2021 dari Notaris Eko Putranto SH, para pemegang saham menyetujui tidak membagikan dividen untuk tahun buku 2022.

*In accordance with General Meeting of Shareholders date July 30, 2021 as stated by Notarial Deed of Eko Putranto SH, No. 11 dated July 30, 2021, the shareholders agree to not contribute to cash dividen for the accounting year 2022.*

**DIVIDEN 21.**

**PT METRO REALTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
31 Desember 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)**

**PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
For The Year Ended  
December 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah)**

**22. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI**

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

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

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Kepentingan non pengendali atas aset bersih entitas anak	(21.434.750)	(19.054.712)	<i>Non controlling interests in net assets of subsidiaries</i>
Jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non pengendali	(6.947.090)	(3.096.327)	<i>Net income for the years attributable to non controlling interests</i>
Penghasilan komprehensif lain yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non pengendali	533.601	716.289	<i>Share of other comprehensive income attributable to non controlling interests</i>
<b>Jumlah</b>	<b>(27.848.239)</b>	<b>(21.434.750)</b>	<b>Total</b>
	<b>(25)</b>		

**NON-CONTROLLING INTEREST 22.**

**23. PENDAPATAN USAHA**

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Penjualan tanah dan apartemen	432.432.432	7.497.470.467	<i>Sale of land and apartment</i>
Sewa dan pengelolaan gedung	20.198.439.345	17.759.516.616	<i>Property rent and management</i>
Sewa apartemen	461.092.652	1.258.729.580	<i>Rent of apartment</i>
Parkir	655.277.633	500.058.115	<i>Parking</i>
<b>Jumlah</b>	<b>21.747.242.062</b>	<b>27.015.774.778</b>	<b>Total</b>

**REVENUES 23.**

**24. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Beban pokok penjualan tanah dan bangunan	86.517.351	1.727.510.233	<i>Cost of sales of Land and apartments</i>
Beban langsung			<i>Direct expenses</i>
Gaji dan tunjangan	7.695.086.203	7.369.975.824	<i>Salary and welfare</i>
Listrik, air dan telepon	7.103.521.740	7.506.342.189	<i>Electricity, water and telephone</i>
Perlengkapan dan kebersihan	1.132.022.600	1.067.067.400	<i>Supplies and cleaning</i>
Keamanan	2.216.428.989	2.119.750.968	<i>Security</i>
Perbaikan dan pemeliharaan	1.553.862.291	928.085.281	<i>Maintenance and repairs</i>
PBB dan pajak pembangunan	520.752.720	605.802.000	<i>Property tax</i>
Asuransi	459.441.090	278.710.380	<i>Insurance</i>
Pajak parkir	-	-	<i>Parking tax</i>
Oli dan solar genset	31.650.000	-	<i>Oil and genset fuel</i>
Penyusutan	-	-	<i>Depreciation</i>
Iuran dan retribusi	51.992.000	44.625.000	<i>Fees and retribution</i>
Suku cadang	21.993.560	61.241.100	<i>Spareparts</i>
Seragam	-	14.000.000	<i>Uniform</i>
<b>Jumlah</b>	<b>20.873.268.544</b>	<b>21.723.110.375</b>	<b>Total</b>

**COST OF REVENUES 24.**

**PT METRO REALTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Tahun Yang Berakhir  
31 Desember 2022 DAN 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)**

***PT METRO REALTY Tbk  
AND SUBSIDIARY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
For The Year Ended  
December 31, 2022 AND 2021  
(Expressed in Rupiah)***

PT METRO REALTY Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
 KONSOLIDASIAN  
 Untuk Tahun Yang Berakhir  
 31 Desember 2022 DAN 2021  
 (Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk  
 AND SUBSIDIARY  
 NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
 STATEMENTS  
 For The Year Ended  
 December 31, 2022 AND 2021  
 (Expressed in Rupiah)

25. BEBAN PENJUALAN

SELLING EXPENSES 25.

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Iklan dan promosi	84.144.400	84.850.555	<i>Advertising and promotion</i>
Benda pos dan materai	4.140.000	6.598.500	<i>Post and stamp</i>
Pajak dan perijinan	42.862.606	219.466.277	<i>Tax and licences</i>
<b>Jumlah</b>	<b>131.147.006</b>	<b>310.915.332</b>	<b>Total</b>

26. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES 26.

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Gaji dan tunjangan	3.253.499.209	3.020.560.412	<i>Salary and welfare</i>
Perbaikan dan pemeliharaan	186.555.478	141.717.363	<i>Maintenance and repairs</i>
Imbalan pasca kerja	445.511.884	-	<i>Post employment benefits</i>
Asuransi, jamsostek dan kesehatan	724.853.336	799.443.037	<i>Social welfare and healthy</i>
Jasa profesional	334.855.215	281.867.560	<i>Professional fee</i>
Transportasi	438.162.620	350.540.438	<i>Transportation</i>
Penyusutan	1.597.666.456	1.261.981.130	<i>Depreciation</i>
Keperluan kantor	86.293.574	91.360.566	<i>Office expenses</i>
Biaya administrasi saham	100.564.900	114.056.164	<i>Share administration expenses</i>
Pajak bumi dan bangunan	779.024.352	623.219.484	<i>Property tax</i>
Sumbangan dan representasi	7.400.000	3.450.400	<i>Donation and representation</i>
Keperluan dapur	9.053.000	11.503.350	<i>Pantries expenses</i>
Photocopy	6.831.530	6.463.625	<i>Photocopy</i>
Kebersihan	29.791.600	17.222.100	<i>Cleaning</i>
Cetakan	12.671.407	27.090.770	<i>Printing</i>
Internet	173.979.500	155.936.963	<i>Internet</i>
luran dan retribusi	51.020.000	35.400.000	<i>Fees and retribution</i>
Alat tulis kantor	614.500	11.375.800	<i>Stationaries</i>
Dekorasi	153.574.210	58.376.527	<i>Decoration</i>
Pajak dan perijinan	930.655.723	1.130.728.000	<i>Tax and licenses</i>
Biaya Corporate Social Responsibility	-	1.754.000	<i>Corporate Social Responsibility</i>
Pembuatan dan pemeliharaan prasarana	-	17.046.140	<i>Build and maintenance of infrastructure</i>
Lain-lain	86.647.656	26.604.268	<i>Others</i>
<b>Jumlah</b>	<b>9.409.226.150</b>	<b>8.187.698.097</b>	<b>Total</b>

PT METRO REALTY Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
 KONSOLIDASIAN  
 Untuk Tahun Yang Berakhir  
 31 Desember 2022 DAN 2021  
 (Disajikan dalam Rupiah)

PT METRO REALTY Tbk  
 AND SUBSIDIARY  
 NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
 STATEMENTS  
 For The Year Ended  
 December 31, 2022 AND 2021  
 (Expressed in Rupiah)

27. PENDAPATAN (BEBAN) DILUAR USAHA

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)
Pendapatan jasa giro dan bunga deposito	151.916.153	22.460.028
Pendapatan bunga piutang pihak berelasi	-	2.825.900.000
Selisih pencatatan	-	-
Pendapatan Imbalan Pasca Kerja	124.053.200	620.800.393
Pendapatan lain-lain	2.918.563.074	10.547.000
Selisih kurs	53.973.131	-
Beban bunga	-	-
Beban administrasi bank	(9.340.043)	(6.890.675)
Penghapusbukukan aset dalam penyelesaian	-	-
Penghapusbukukan tanah dalam sengketa (catatan 11)	-	-
Beban penghapusan piutang	-	-
Beban lain-lain	(7.864.500)	(211.448.429)
<b>Jumlah</b>	<b>3.231.301.015</b>	<b>3.261.368.317</b>

NON OPERATING INCOME (EXPENSES) 27.

<i>Interest income - bank</i>
<i>Interest income from related parties</i>
<i>Recording differences</i>
<i>Post-employment benefit income</i>
<i>Other income</i>
<i>Gain or loss on exchange rate</i>
<i>Interest expenses</i>
<i>Bank charges</i>
<i>Write off on asset in progress</i>
<i>Write off on land under law suit (see note 11)</i>
<i>Doubtfull account expense</i>
<i>Other expenses</i>
<b>Total</b>

28. LABA PER SAHAM DASAR

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)
Laba (rugi) bersih yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	(6.940.143.029)	(3.093.230.240)
Jumlah saham beredar	232.848.000	232.848.000
	<b>(29,81)</b>	<b>(13,28)</b>

EARNING PER BASIC SHARES 28.

<i>Net profit (loss) attributable to the owner of parent entity</i>
<i>Outstanding shares</i>

**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 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

**SEGMENT INFORMATION 29.**

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 th Company and Subsidiary's dated December 31, 2022 and 2021 business segmen is as follows:

	2022		
	<i>Sewa dan pengelolaan gedung/ Property management</i>	<i>Pendapatan properti/ Revenue from property</i>	<i>Jumlah / Total</i>
<b>Aset Segmen / Assets by segment</b>			
Piutang usaha / Trade receivables	2.065.281.532	1.017.228.217	3.082.509.750
persediaan / Inventories	-	10.069.729.143	10.069.729.143
Uang muka pembelian tanah / Advance for purchase of land	-	91.700.909	91.700.909
Aset tetap / Fixed assets	22.159.112.298	-	22.159.112.298
Aset tidak lancar lainnya / Other non current assets	-	-	-
	<u>24.224.393.831</u>	<u>11.178.658.269</u>	<u>35.403.052.100</u>
Aset tidak dialokasikan / Not allocated asset			26.480.499.210
Jumlah aset / Total assets			<u><u>61.883.551.310</u></u>
<b>Liabilitas Segmen / Liabilities by segment</b>			
Uang muka pelanggan / Advance customers	-	-	-
Pendapatan diterima dimuka / Unearned income	1.997.809.068	5.993.427.203	7.991.236.271
Uang jaminan pelanggan / Customers deposits	4.290.656.515	-	4.290.656.515
	<u>6.288.465.583</u>	<u>5.993.427.203</u>	<u>12.281.892.786</u>
Liabilitas tidak dialokasikan / Not allocated liabilities			49.601.658.524
Jumlah liabilitas / Total liabilities			<u><u>61.883.551.310</u></u>



29. INFORMASI SEGMENT - LANJUTAN

SEGMENT INFORMATION - CONTINUED 29.  
 2022

	<i>Sewa dan pengelolaan gedung/ Property management</i>	<i>Pendapatan properti/ Revenue from property</i>	<i>Jumlah / Total</i>
<b>Hasil usaha Segmen / Earning by segment</b>			
Pendapatan usaha / <i>Revenues</i>	20.198.439.345	1.116.370.285	21.314.809.630
Beban pokok pendapatan / <i>Cost of revenues</i>	19.780.024.122	1.093.244.423	20.873.268.544
<hr/>			
Laba (rugi) bruto / <i>Gross profit (loss)</i>	418.415.223	23.125.862	441.541.086
Beban usaha / <i>Operating expenses</i>			9.540.373.156
<hr/>			
Laba (rugi) usaha / <i>Operating income (loss)</i>			(9.098.832.070)
Pendapatan (beban) diluar usaha / <i>Non operating income (expenses)</i>			3.231.301.015
<hr/>			
Laba (rugi) sebelum pajak / <i>Income (loss) before tax</i>			(5.867.531.055)
Pajak penghasilan / <i>Income tax</i>			(1.511.991.496)
<hr/>			
Laba (rugi) bersih / <i>Net income (loss)</i>			(6.947.090.119)
Pendapatan komprehensif lain / <i>Other comprehensive income</i>			533.600.656
<hr/>			
Laba (rugi) komprehensif / <i>Comprehensive income (loss)</i>			(6.413.489.463)

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

29. INFORMASI SEGMENT - LANJUTAN

SEGMENT INFORMATION - CONTINUED 29.  
 2022

	<i>Sewa dan pengelolaan gedung/ Property management</i>	<i>Pendapatan properti/ Revenue from property</i>	<i>Jumlah / Total</i>
<b>Liabilitas Segmen / Liabilities by segment</b>			
Uang muka pelanggan / <i>Advance customers</i>	-	-	-
Pendapatan diterima dimuka / <i>Unearned income</i>	1.614.748.741	4.844.246.224	6.458.994.965
Uang jaminan pelanggan / <i>Customers deposits</i>	4.480.324.117	-	4.480.324.117
	<u>6.095.072.858</u>	<u>4.844.246.224</u>	<u>10.939.319.082</u>
Liabilitas tidak dialokasikan / <i>Not allocated liabilities</i>			58.987.786.846
Jumlah liabilitas / <i>Total liabilities</i>			<u><u>69.927.105.928</u></u>
<b>Hasil usaha Segmen / Earning by segment</b>			
Pendapatan usaha / <i>Revenues</i>	17.759.516.616	1.758.787.695	19.518.304.311
Beban pokok pendapatan / <i>Cost of revenues</i>	19.765.648.363	1.957.462.012	21.723.110.375
	<u>(2.006.131.747)</u>	<u>(198.674.317)</u>	<u>(2.204.806.064)</u>
Laba (rugi) bruto / <i>Gross profit (loss)</i>			8.523.705.096
Beban usaha / <i>Operating expenses</i>			
Laba (rugi) usaha / <i>Operating income (loss)</i>			(10.728.511.160)
Pendapatan (beban) diluar usaha / <i>Non operating income (expenses)</i>			3.261.368.317
			<u>(7.467.142.843)</u>
Laba (rugi) sebelum pajak / <i>Income (loss) before tax</i>			(3.151.745.858)
Pajak penghasilan / <i>Income tax</i>			
Laba (rugi) bersih / <i>Net income (loss)</i>			(10.618.888.701)
Pendapatan komprehensif lain / <i>Other comprehensive income</i>			716.288.264
			<u>(9.902.600.437)</u>
Laba (rugi) komprehensif / <i>Comprehensive income (loss)</i>			

**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**

**Risk Management Capital a.**

Perseroan dan entitas anak mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Perseroan terdiri dari liabilitas, kas dan setara kas (Catatan 3) dan modal tersedia bagi para pemegang saham dari entitas induk, terdiri dari modal saham (Catatan 20), tambahan modal disetor (Catatan 21), saldo laba, dan kepentingan non pengendali (Catatan 23) sebagaimana diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

*The Company and its subsidiaries manage the risk capital to ensure that they will able to continue to live, in addition to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. Capital structure of the Company consist of liabilities, cash and cash equivalents (Note 3) and the capital available to the shareholders of the parent entity, comprised of shares capital (Note 20), additional paid-in capital (Note 21), retained earnings and non-controlling interest (Note 23) as disclosed in the consolidated financial statements.*

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

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

Gearing ratio pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

*Gearing ratio as at December 30, 2022 and 2021 are as follows:*

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Pinjaman	18.555.252.986	20.069.424.330	<i>Borrowing</i>
Kas dan setara kas	15.516.703.076	21.983.774.396	<i>Cash and cash equivalents</i>
Pinjaman - neto	3.038.549.910	(1.914.350.066)	<i>Borrowing - net</i>
Ekuitas	36.285.552.550	42.699.016.921	<i>Equity</i>
Rasio pinjaman - neto terhadap ekuitas	8,37%	-4,48%	<i>Ratio of borrowing - net to equity</i>

**b. Manajemen Risiko Keuangan**

**Financial Risk Management b.**

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

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

30. MANAJEMEN RISIKO - LANJUTAN

RISK MANAGEMENT - CONTINUED 30.

b. Manajemen Risiko Keuangan - Lanjutan

Financial Risk Management - Continued b.

i. Manajemen Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Foreign Exchange Risk Management i.  
 Currencies Foreign

Risiko nilai tukar mata uang asing adalah risiko dimana nilai wajar atas arus kas kontraktual masa depan dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan nilai tukar. Saat ini kegiatan operasi usaha Perseroan dan entitas anak didominasi oleh mata uang fungsional Perseroan dan 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 a financial instrument will be affected due to changes exchange rate. At this time activities of operation the Company's business and the entity child, is 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:*

	2022		2021		
	Dalam US Dollar / in US Dollar	Dalam Rupiah / in Rupiah	Dalam US Dollar / in US Dollar	Dalam Rupiah / in Rupiah	
<b>Aset</b>					<b>Assets</b>
kas dan setara kas	42.515	648.211.586	41.206	594.238.455	Cash and cash equivalents
Jumlah	<b>42.515</b>	<b>648.211.586</b>	<b>41.206</b>	<b>594.238.455</b>	Total

ii. Manajemen Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Interest Rate Risk Management ii.

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

*Interest rate risk is the risk that the fair value of contractual future cash flows of a financial instrument will be affected 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

RISK MANAGEMENT - CONTINUED 30.

b. Manajemen Risiko Keuangan - Lanjutan

Financial Risk Management - Continued b.

iii. Manajemen Risiko Kredit

Credit Risk Management iii.

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

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

Berikut ini eksposur maksimum risiko kredit Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

*This follows the Company's maximum exposure to credit risk at December 31, 2022 and 2021:*

	2022 (Rupiah)	2021 (Rupiah)	
Kredit dan piutang			<i>Credit and receivables</i>
Kas dan setara kas	15.516.703.076	21.983.774.396	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha	3.082.509.750	3.359.262.703	<i>Trade receivables</i>
Piutang lain-lain	334.991.716	82.417.593	<i>Other receivables</i>
Piutang kepada pihak berelasi	440.427.334	350.000.000	<i>Due from related parties</i>
Jumlah	<b>28.861.219.075</b>	<b>25.775.454.692</b>	<i>Total</i>

iv. Manajemen Risiko Likuiditas

Liquidity Risk Management iv.

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

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

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

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

Berikut ini jadwal jatuh tempo liabilitas Perseroan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskonto pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

*The following maturity schedule of the Company's liabilities based on contractual undiscounted payments as of December 31, 2022 and 2021:*

30. MANAJEMEN RISIKO - LANJUTAN

RISK MANAGEMENT - CONTINUED 30.

b. Manajemen Risiko Keuangan - Lanjutan

Financial Risk Management - Continued b.

iv. Manajemen Risiko Likuiditas - Lanjutan

Liquidity Risk Management - Continued iv.

	2022				
	< 1 tahun/year	1 - 2 tahun/year	> 2 tahun/year	Jumlah/Total	
Liabilitas	-	-	-	-	Liabilities
Hutang lain-lain	5.156.307.945	-	-	5.156.307.945	Other payable
Biaya yang masih harus dibayar	699.025.125	-	-	699.025.125	Accrued expenses
Jumlah	<b>5.855.333.070</b>	-	-	<b>5.855.333.070</b>	Total
	2021				
	< 1 tahun/year	1 - 2 tahun/year	> 2 tahun/year	Jumlah/Total	
Liabilitas	-	-	-	-	Liabilities
Hutang lain-lain	5.583.218.975	-	-	5.583.218.975	Other payable
Biaya yang masih harus dibayar	1.059.430.749	-	-	1.059.430.749	Accrued expenses
Jumlah	<b>6.642.649.724</b>	-	-	<b>6.642.649.724</b>	Total

Estimasi nilai wajar instrument keuangan

The estimated fair value of financial instruments

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

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

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

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

- harga kuotasian (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (tingkat 1)
- input selain harga kuotasian 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
- input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat di observasi (input yang tidak dapat di observasi) (tingkat 3)

- kuotasian prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities (level 1)
- input in addition to the price kuotasian 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
- 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. Kuotasi nilai pasar yang digunakan Perseroan untuk aset keuangan adalah harga penawaran (*bid price*), sedangkan untuk liabilitas keuangan menggunakan harga jual (*ask price*). Instrumen keuangan ini termasuk dalam tingkat 1.

The fair value of financial instruments trade in active markets is determined based on quoted market prices at the reporting date. The quoted market price used for financial assets is the Company's bid price, while for financial liabilities using the selling price (*ask price*). these financial instruments are included in level 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 di observasi sepanjang tersedia, dan seminimal mungkin mengacu pada estimasi. Apabila seluruh input signifikan atas nilai wajar dapat di observasi, instrumen keuangan ini termasuk dalam tingkat 2.

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

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

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

Teknik penilaian tertentu digunakan untuk menentukan nilai instrument keuangan mencakup:

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

- 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.

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

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan estimasi nilai wajar dari instrument keuangan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

The following table presents the carrying amounts and estimated fair values of financial instruments as at December 31, 2022 and 2021:

	2022		2021		
	Jumlah tercatat / Carrying amount	Nilai wajar / Fair value	Jumlah tercatat / Carrying amount	Nilai wajar / Fair value	
<b>Aset keuangan</b>					<b>Financial assets</b>
Kas dan setara kas	15.516.703.076	15.516.703.076	21.983.774.396	21.983.774.396	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	3.082.509.750	3.082.509.750	3.359.262.703	3.359.262.703	Trade receivables
Piutang lain-lain	334.991.716	334.991.716	82.417.593	82.417.593	Other receivables
Pendapatan yang masih harus diterima	9.486.587.199	9.486.587.199	-	-	Accrued Income
Piutang kepada pihak berelasi	440.427.334	440.427.334	350.000.000	350.000.000	Due from related parties
<b>Jumlah</b>	<b>28.861.219.075</b>	<b>28.861.219.075</b>	<b>25.775.454.692</b>	<b>25.775.454.692</b>	<b>Total</b>
<b>Liabilitas keuangan</b>					<b>Financial liabilities</b>
Hutang usaha	-	-	749.004.535	749.004.535	Trade payables
Hutang pajak	418.027.130	418.027.130	577.143.557	577.143.557	Taxes payable
Hutang lain-lain	5.156.307.945	5.156.307.945	5.583.218.975	5.583.218.975	Other payables
Biaya yang masih harus dibayar	699.025.125	699.025.125	1.059.430.749	1.059.430.749	Accrued expense
<b>Jumlah</b>	<b>35.134.579.275</b>	<b>35.134.579.275</b>	<b>33.744.252.508</b>	<b>33.744.252.508</b>	<b>Total</b>

**30. MANAJEMEN RISIKO - LANJUTAN**

**Estimasi nilai wajar instrument keuangan - Lanjutan**

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

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

**RISK MANAGEMENT - CONTINUED 30.**

***The estimated fair value of financial instruments - Continued***

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

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



**PT Metro Realty Tbk**

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

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

 Metro Plaza Realty  
[www.ptmetrorealty.co.id](http://www.ptmetrorealty.co.id)

