



PIKKO LAND DEVELOPMENT

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

***PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES***

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021**

***Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021***

Daftar Isi	Halaman/ Page	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		<i>Director's Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021		<i>Consolidated Financial Statements For the Years Ended December 31, 2022 and 2021</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>



PIKKO LAND DEVELOPMENT

Surat Pernyataan Direksi Board of Directors' Statement Letter

Tentang Tanggung Jawab atas Laporan Keuangan Regarding the Responsibility for the Financial Statements

Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022
For the Year ended December 31, 2022

PT PIKKO LAND DEVELOPMENT TBK dan Entitas Anak PT PIKKO LAND DEVELOPMENT TBK and Subsidiaries

Saya yang bertanda tangan di bawah ini: *I, the undersigned:*

1 Nama / Name : **Eko Wiratmoko**
Alamat Kantor / Office Address : Sahid Sudirman Residence Lt.3
Jl. Jend Sudirman No.86, Tanah Abang, Jakarta Pusat

Alamat Domisili sesuai KTP /
Domicile as stated in ID Card : Rawa Bambu JL. B III / 19 RT/RW 008/007
Pasar Minggu, Jakarta Selatan

Nomor Telepon / Phone Number : 021-52970288
Jabatan / Position : Direktur Utama / President Director

menyatakan bahwa: *state that:*

- Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Pikko Land Development Tbk dan entitas anak (Grup);
 - Laporan keuangan konsolidasian PT Pikko Land Development Tbk dan entitas anak (Grup) telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia;
 - a) Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Pikko Land Development Tbk dan entitas anak (Grup) telah dimuat secara lengkap dan benar;
b) Laporan keuangan konsolidasian PT Pikko Land Development Tbk dan entitas anak (Grup) tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
 - Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Pikko Land Development Tbk.
- I am responsible for the preparation and the presentation of the consolidated financial statements of PT Pikko Land Development Tbk and subsidiaries (Group);*
 - The consolidated financial statements of PT Pikko Land Development Tbk and subsidiaries (Group) have been prepared and presented in accordance with accounting principles generally accepted in Indonesia;*
 - a) All information in the consolidated financial statements of PT Pikko Land Development Tbk and subsidiaries (Group) has been disclosed in a complete and truthful manner;*
b) The consolidated financial statements of PT Pikko Land Development Tbk and subsidiaries (Group) do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material fact;
 - I am responsible for PT Pikko Land Development Tbk internal control system.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya. *I certify the accuracy of this statement.*

Jakarta, 31 Mei 2023 / May 31, 2023

Atas Nama dan Mewakili Dewan Direksi / For and on Behalf of the Management Committee



(Letjen. TNI (Purn.) Eko Wiratmoko)
Presiden Direktur /
President Director

PT. PIKKO LAND DEVELOPMENT TBK.
Sahid Sudirman Residence 3rd Floor

Jl. Jendral Sudirman No. 86, Jakarta 10220, Indonesia, Telp. +62-21-5297-0288, Fax. +62-21-290-22888

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan
Registered Public Accountants

RSM Indonesia
Plaza ASIA, Level 10
Jl. Jend. Sudirman Kav. 59
Jakarta 12190 Indonesia

T +62 215140 1340
F +62 215140 1350

www.rsm.id

Nomor/Number : 00655/2.1030/AU.1/03/1169-1/1/V/2023

Laporan Auditor Independen/ Independent Auditor's Report

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi/
The Shareholders, Board of Commissioners, and Directors

PT Pikko Land Development Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Pikko Land Development Tbk dan entitas anaknya ("Grup") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

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

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan pada laporan kami. Kami independen terhadap Grup berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Pikko Land Development Tbk and its subsidiaries ("Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2022, and the consolidated 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 a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

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

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountant. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's responsibilities for the audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the Consolidated Financial Statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode ini. Hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Kasus Hukum

Pada tanggal 31 Desember 2022, Grup mencatat 8 kasus hukum sedang berjalan, termasuk objek perkara kepemilikan saham Perusahaan atas entitas anak yaitu PT Lumbang Mas Sejahtera dan PT Indo Prakarsa Gemilang. Atas kasus-kasus hukum tersebut, PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi mengharuskan Grup untuk mengevaluasi 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.

Pada tahun 2022, Grup dinyatakan kalah dalam perkara hukum No. 283/Pdt.Bth/2020/PN JKT.PST sebagaimana disebutkan pada Catatan 37. Berdasarkan putusan tersebut, Grup kehilangan pengendalian atas PT Lumbang Mas Sejahtera (LMS) dan PT Indo Prakarsa Gemilang (IPG) berdasarkan PSAK 65: Laporan Keuangan Konsolidasian. Dampak dekonsolidasi LMS dan IPG terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup sangat luas (Catatan 1.c).

Pengungkapan Grup mengenai kasus hukum dijelaskan pada Catatan 1.c, 6, 10, 15, 25 dan 37.

Bagaimana audit kami merespon hal audit utama:

Kami melakukan prosedur audit termasuk:

- Mengirimkan konfirmasi kepada penasihat hukum;
- Melakukan pemeriksaan status kasus hukum terbaru melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara;
- Melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen dan putusan perkara hukum;
- Melakukan evaluasi atas *assessment* manajemen atas dampak kasus-kasus hukum terhadap keterterapan PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi dan PSAK 65: Laporan Keuangan Konsolidasian;
- Melakukan evaluasi atas kepatuhan terhadap peraturan pasar modal atas kasus hukum dan putusannya;

Key Audit Matter

Key audit matter is the matter that, in our professional judgement, was of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current year. This matter was addressed in the context of the audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on this matter.

Litigation Cases

As of December 31, 2022, the Group recorded 8 outstanding litigation cases including object of case of the Company's shares ownership in PT Lumbang Mas Sejahtera and PT Indo Prakarsa Gemilang. Regarding these legal cases, PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets requires the Group to evaluate the present obligation (legal as well as constructive) as a result of past events and it is more likely than not that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate of the amount of the obligation can be made.

In 2022, Group was decided loss in the litigation cases No. 283/Pdt.Bth/2020/PN JKT.PST as stated in Note 37. Based on that decision, the Group loss of control on PT Lumbang Mas Sejahtera (LMS) and PT Indo Prakarsa Gemilang (IPG) based on PSAK 65: Consolidated Financial Statements. The impact of the deconsolidation of LMS and IPG on the Group's consolidated financial statements was pervasive (Note 1.c).

The Group's disclosure regarding litigation are explained in Notes 1.c, 6, 10, 15, 25 and 37.

How our audit responds to key audit matter:

We perform audit procedures including:

- *Send confirmation to legal counsels;*
- *Checking the status of the latest litigation cases through the Case Tracing Information System;*
- *Checking the litigation cases documents and its verdict decisions;*
- *Evaluate management's assessment of the impact of litigation cases on the implementation of PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets and PSAK 65: Consolidated Financial Statements;*
- *Evaluate compliance with capital market regulation on litigation cases and its decisions;*

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

- Melakukan evaluasi atas dampak dekonsolidasi LMS dan IPG terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup; dan
- Melakukan observasi fisik atas tanah yang menjadi objek kasus hukum.
- *Evaluate impact of deconsolidation of LMS and IPG on the Group's consolidated financial statements; and*
- *Perform physical observation of the land that are the object of litigation cases.*

Penekanan Suatu Hal

Sebelum laporan ini, kami telah menerbitkan laporan auditor independen No. 00269/2.1030/AU.1/03/1169-1/1/III/2023 bertanggal 30 Maret 2023 atas laporan keuangan konsolidasian PT Pikko Land Development Tbk dan entitas anaknya untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dengan opini tanpa modifikasian. Laporan ini diterbitkan kembali sehubungan dengan hal yang disebutkan pada Catatan 38 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir. Opini kami tidak dimodifikasi atas hal tersebut.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain yang diperoleh pada tanggal laporan auditor ini adalah informasi yang tercantum dalam laporan tahunan, tetapi tidak termasuk laporan keuangan dan laporan auditor kami di dalamnya. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Opini kami atas laporan keuangan tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan melakukan tindakan tepat yang akan dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kami tidak melaporkan apapun terkait hal tersebut.

Emphasis of Matter

Prior to this report, we have issued an independent auditor's report No. 00269/2.1030/AU.1/03/1169-1/1/III/2023 dated March 30, 2023 on the consolidated financial statements of PT Pikko Land Development Tbk and its subsidiaries for the year ended December 31, 2022 with the unmodified opinion. This report has been reissued in connection with the matter mentioned in Note 38 to the accompanying consolidated financial statements. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information obtained at the date of this auditor's report is information included in the annual report, but does not include our financial statements and auditor's report in it. The annual report are expected to be made available to us after the date of this auditors' report.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements, or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions based on the applicable laws and regulations. fact. We have nothing to report in this regard.

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

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

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

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian 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 konsolidasian tersebut.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the consolidated financial statements

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

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group'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 Group 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 Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated 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 consolidated financial statements.

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, 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 menyediakan 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.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang 1 relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- 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 Grup 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 konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan 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 Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated 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 Group's internal control.*
- *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 Group'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 consolidated 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 Group to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*

- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

Kami mengomunikasikan 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.

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.

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.

We also provide those charged with governance with a statement 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 applicable, related safeguards.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matter. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan



Jul Edy Siahaan

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.1169/
Public Accountant License Number: AP.1169

Jakarta, 31 Mei 2023/May 31, 2023



00655

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION**
As of December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ <i>Notes</i>	2022 Rp	2021 Rp	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan Setara Kas	3, 33, 34	45,545,200,481	65,419,490,751	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Aset Keuangan Lancar Lainnya	6, 34	1,424,921,179	3,026,254,114	<i>Other Current Financial Assets</i>
Persediaan	4.a	1,380,249,789,920	1,439,445,077,393	<i>Inventories</i>
Uang Muka	5.a	6,234,833,189	6,265,115,006	<i>Advances</i>
Pajak Dibayar di Muka	12.c	43,270,698,009	43,603,818,415	<i>Prepaid Taxes</i>
Beban Dibayar di Muka		<u>93,272,422</u>	<u>228,536,812</u>	<i>Prepaid Expenses</i>
Jumlah Aset Lancar		<u>1,476,818,715,200</u>	<u>1,557,988,292,491</u>	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	7, 34	57,872,885,597	48,921,894,709	<i>Other Non-Current Financial Assets</i>
Aset Pajak Tangguhan	12.b	53,780,052,626	61,861,551,448	<i>Deferred Tax Assets</i>
Investasi pada Entitas Asosiasi	8, 9	705,973,784,291	713,233,524,676	<i>Investment in Associates</i>
Investasi dalam Saham	10	--	--	<i>Investment in Shares</i>
Uang Muka - Tidak Lancar	5.b, 8	772,015,603,422	754,739,939,786	<i>Advances - Non Current</i>
Aset Tetap	11	3,521,905,193	4,114,025,373	<i>Property and Equipment</i>
Aset Pengampunan Pajak	34	5,362,270,998	39,525,956,636	<i>Tax Amnesty Assets</i>
Tanah untuk Pengembangan	4.b	<u>472,081,722,186</u>	<u>470,301,666,525</u>	<i>Land for Development</i>
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>2,070,608,224,313</u>	<u>2,092,698,559,153</u>	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		<u>3,547,426,939,513</u>	<u>3,650,686,851,644</u>	TOTAL ASSETS

Catatan terlampir merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form are an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2022 Rp	2021 Rp	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas Jangka Pendek				Current Liabilities
Utang Usaha -				Trade Payables -
Pihak Ketiga	13, 34	2,428,196,594	4,733,953,071	Third Parties
Liabilitas Keuangan				Other Current
Jangka Pendek Lainnya	14, 34	40,919,761,626	52,837,588,676	Financial Liabilities
Utang Pajak	12.d	1,603,195,901	9,399,052,692	Taxes Payable
Beban Akrual dan Provisi	15, 34	11,540,044,224	102,835,491,920	Accrued Expenses and Provision
Utang Bank Jangka Pendek	16, 34	154,998,370,168	93,294,386,804	Short-Term Bank Loans
Liabilitas Kontrak	19	135,395,798,043	57,821,304,007	Contract Liabilities
Pendapatan Ditangguhkan		2,870,756,666	2,074,864,512	Deferred Income
Bagian Lancar atas				Current Portion of
Liabilitas Jangka Panjang				Long-Term Liabilities
Utang Bank	17	85,597,331,000	100,400,000,000	Bank Loans
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		435,353,454,222	423,396,641,682	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Non-Current Liabilities
Utang Pihak Berelasi				Due-to Related Parties
Non-Usaha	8, 34	493,730,242,814	494,257,537,334	Non-Trade
Utang Bank Jangka Panjang	17, 34	334,351,209,678	414,612,640,678	Long-Term Banks Loans
Liabilitas Imbalan				Post-employment
Pascakerja	8, 18	24,071,152,771	21,899,133,977	Benefits Liabilities
Liabilitas Kontrak	19	41,391,149,275	66,356,059,962	Contract Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		893,543,754,538	997,125,371,951	Total Non-Current Liabilities
Jumlah Liabilitas		1,328,897,208,760	1,420,522,013,633	Total Liabilities
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				Equity Attributable to Owners of the Parent
Modal Saham				Capital Stock
Nilai Nominal per Saham Rp100				Par Value per Share - Rp100
Modal Dasar -				Authorized Capital -
53.894.400.000 saham				53,894,400,000 shares
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh-				Issued and Fully Paid-
13.592.128.209 saham	20	1,359,212,820,900	1,359,212,820,900	13,592,128,209 shares
Tambahkan Modal Disetor - Neto	21	(116,968,701,705)	(116,968,701,705)	Additional Paid-in Capital - Net
Selisih Transaksi dengan Pihak				Difference in Value Transaction with
Nonpengendali	22	463,101,548	463,101,548	Non-controlling Interest
Komponen Ekuitas Lainnya	23	102,802,196,495	102,780,662,023	Other Equity Components
Saldo Laba		699,277,643,416	734,885,561,538	Retained Earnings
Jumlah Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		2,044,787,060,654	2,080,373,444,304	Total Equity Attributable to Owners of the Parent
Kepentingan Nonpengendali	25	173,742,670,099	149,791,393,707	Non-controlling Interest
Jumlah Ekuitas		2,218,529,730,753	2,230,164,838,011	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		3,547,426,939,513	3,650,686,851,644	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan terlampir merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form are an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2022 Rp	2021 Rp	
PENDAPATAN	26	188,852,058,036	521,971,241,002	REVENUES
Beban Pajak Final	12.a	(4,492,504,971)	(13,054,776,251)	Final Tax Expenses
PENDAPATAN NETO		184,359,553,065	508,916,464,751	NET REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	27	(122,568,894,714)	(346,749,116,381)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO		61,790,658,351	162,167,348,370	GROSS PROFIT
Beban Usaha	28	(63,284,619,538)	(73,913,242,456)	Operating Expenses
Pendapatan Lainnya	29	50,328,021,288	166,400,661	Other Income
Beban Lainnya	29	(8,397,076,280)	(165,976,557)	Other Expenses
LABA OPERASI		40,436,983,821	88,254,530,018	PROFIT FROM OPERATION
Beban Keuangan - Neto	30	(58,276,897,477)	(57,380,479,791)	Financial Charges - Net
Bagian Rugi dari Entitas Asosiasi		(259,740,385)	(1,019,541,641)	Share in Loss of Associates
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		(18,099,654,041)	29,854,508,586	PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAX
Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan	12.a	(7,747,494,501)	2,906,451,518	Deferred Tax Benefit (Expenses)
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN		(25,847,148,542)	32,760,960,104	PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos-pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi:				Items that will not be Reclassified to Profit or Loss:
Pengkukuran Kembali atas Program Imbalan Pasti	18	659,736,240	4,547,904,018	Remeasurement of Defined Benefits Plan
Pajak Penghasilan Terkait Pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi	12.b	(334,004,321)	(487,302,178)	Income Tax Related to Items that Will Not be Reclassified Subsequently to Profit or Loss
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN		325,731,919	4,060,601,840	OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		(25,521,416,623)	36,821,561,944	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR
Laba (Rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Income (Loss) for the year attributable to:
Pemilik entitas induk		(35,977,313,232)	7,453,423,784	Owners of the parent
Kepentingan Nonpengendali		10,130,164,690	25,307,536,320	Non-controlling interests
		(25,847,148,542)	32,760,960,104	
Jumlah Laba (Rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Total comprehensive (Income) Loss for the year attributable to:
Pemilik entitas induk		(35,607,918,122)	11,390,030,377	Owners of the parent
Kepentingan Nonpengendali		10,086,501,499	25,431,531,567	Non-controlling interests
		(25,521,416,623)	36,821,561,944	
LABA (RUGI) PER SAHAM				INCOME (LOSS) PER SHARE
Dasar, laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk	31	(2.65)	0.55	Basic, income (loss) for the year attributable to ordinary shareholders of the parent

Catatan terlampir merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form are an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Catatan/ Notes	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ <i>Equity Attributable to Owners of the Parent Entity</i>									
	Modal Saham/ <i>Share Capital</i> Rp	Agio Saham/ <i>Paid-in Capital</i> <i>Excess of Par-Net</i> Rp	Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali/ <i>Difference in Value</i> <i>from Restructuring</i> <i>Transactions between</i> <i>Entities Under</i> <i>Common Control</i> Rp	Selisih Transaksi dengan Pihak Nonpengendali/ <i>Difference</i> <i>in Value</i> <i>Transaction</i> <i>with</i> <i>Non Controlling</i> <i>Interest</i> Rp	Komponen Ekuitas Lainnya/ <i>Other Equity</i> <i>Components</i> Rp	Saldo Laba/ <i>Retained Earnings*)</i>		Jumlah/ <i>Total</i> Rp	Kepentingan Nonpengendali/ <i>Non-Controlling</i> <i>Interest</i> Rp	Jumlah/ <i>Total</i> Rp
					Ditetapkan <i>Penggunaannya/</i> <i>Appropriated</i> Rp	Belum Ditetapkan <i>Penggunaannya/</i> <i>Unappropriated</i> Rp				
SALDO PER 31 DESEMBER 2020/ BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2020	1,359,212,820,900	(38,703,454,315)	(78,265,247,390)	463,101,548	102,768,594,476	10,000,000,000	713,495,531,161	2,068,971,346,380	132,708,352,029	2,201,679,698,409
Pembagian Dividen kepada Pemegang Saham Nonpengendali Entitas Anak/ <i>Dividend Distribution to Non-Controlling</i> <i>Shareholders of Subsidiaries</i>	--	--	--	--	--	--	--	--	(45,484,835,333)	(45,484,835,333)
Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ <i>Change in Equity in Subsidiaries</i>	1.c, 23	--	--	--	12,067,547	--	--	12,067,547	37,136,345,444	37,148,412,991
Laba Tahun Berjalan/ <i>Profit for The Year</i>	--	--	--	--	--	--	7,453,423,784	7,453,423,784	25,307,536,320	32,760,960,104
Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan/ <i>Other Comprehensive</i> <i>Income for The Year</i>	--	--	--	--	--	--	3,936,606,593	3,936,606,593	123,995,247	4,060,601,840
SALDO PER 31 DESEMBER 2021/ BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2021	1,359,212,820,900	(38,703,454,315)	(78,265,247,390)	463,101,548	102,780,662,023	10,000,000,000	724,885,561,538	2,080,373,444,304	149,791,393,707	2,230,164,838,011
Pembagian Dividen kepada Pemegang Saham Nonpengendali Entitas Anak/ <i>Dividend Distribution to Non-Controlling</i> <i>Shareholders of Subsidiaries</i>	--	--	--	--	--	--	--	--	(9,210,126,186)	(9,210,126,186)
Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ <i>Change in Equity in Subsidiaries</i>	1.c, 23	--	--	--	21,534,472	--	--	21,534,472	(27,245,534,472)	(27,224,000,000)
Dana Cadangan/ <i>Reserved Fund</i>	24	--	--	--	--	2,500,000,000	(2,500,000,000)	--	--	--
Dekonsolidasi Entitas Anak/ <i>Deconsolidation of Subsidiaries</i>	1.c	--	--	--	--	--	--	--	50,320,435,551	50,320,435,551
Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ <i>Profit (Loss) for The Year</i>	--	--	--	--	--	--	(35,977,313,232)	(35,977,313,232)	10,130,164,690	(25,847,148,542)
Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan/ <i>Other Comprehensive</i> <i>Income for The Year</i>	--	--	--	--	--	--	369,395,110	369,395,110	(43,663,191)	325,731,919
SALDO PER 31 DESEMBER 2022/ BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2022	1,359,212,820,900	(38,703,454,315)	(78,265,247,390)	463,101,548	102,802,196,495	12,500,000,000	686,777,643,416	2,044,787,060,654	173,742,670,099	2,218,529,730,753

*) Termasuk pengukuran kembali atas program imbalan pasti/
Includes remeasurement of defined benefits plan

Catatan terlampir merupakan bagian tidak terpisahkan dari
laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

*The accompanying notes form are an integral part
of these consolidated financial statements taken as a whole*

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2022 Rp	2021 Rp	
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS OPERASI				OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari Pelanggan		242.488.329.689	326.906.229.840	Collections from Customers
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga		(119.414.752.016)	(52.071.553.788)	Payments to Suppliers and Third Parties
Pembayaran kepada Karyawan		(34.006.646.989)	(32.973.904.113)	Payment to Employees
Pembayaran Pajak		(5.333.093.043)	(8.476.052.896)	Taxes Payments
Penerimaan Bunga	30	1.607.716.841	2.502.325.939	Interest Received
Pembayaran Bunga		(60.444.083.548)	(73.729.207.747)	Interest Payments
Penempatan pada Dana yang Dibatasi Penggunaannya		(8.951.280.888)	(9.333.168.144)	Placement in Restricted Fund
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi		<u>15.946.190.046</u>	<u>152.824.669.091</u>	Net Cash Flow Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS INVESTASI				INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan atas Penurunan Modal Entitas Asosiasi	9	7.000.000.000	--	Receipt from Capital Decreasing in Association
Aset Tetap				Property and Equipment
Pembelian	11	(149.998.639)	(757.470.483)	Acquisition
Uang Muka Investasi				Advances for Investment
Penempatan	5.b	(100.000.000)	(288.500.000)	Placement
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi		<u>6.750.001.361</u>	<u>(1.045.970.483)</u>	Net Cash Flow Provided by (Used in) Investing Activities
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS PENDANAAN				FINANCING ACTIVITIES
Utang Bank				Bank Loans
Penerimaan	35.b	67.039.883.364	130.910.218.769	Proceeds
Pembayaran	35.b	(100.400.000.000)	(226.535.089.718)	Repayment
Penerimaan (Pembayaran) dari Pihak Berelasi - Neto	35.b	--	6.339.385.500	Received (Payment) from Related Parties - Net
Pembayaran Dividen kepada Kepentingan Nonpengendali		(9.210.126.186)	(45.484.835.333)	Dividend Distribution to Non-Controlling Interest
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		<u>(42.570.242.822)</u>	<u>(134.770.320.782)</u>	Net Cash Flow Used in Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS		(19.874.051.415)	17.008.377.826	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH EQUIVALENTS
Dampak Kurs atas Kas dan Setara Kas pada Akhir Tahun		1.733.573	433.854	Effect of Foreign Exchange on Cash and Cash Equivalents at the End of the Year
Dampak Dekonsolidasi Entitas Anak		(1.972.428)	--	Deconsolidation Impact of Subsidiaries
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		<u>65.419.490.751</u>	<u>48.410.679.071</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN		<u>45.545.200.481</u>	<u>65.419.490.751</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR
Tambahan informasi aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan dalam Catatan 35.				Additional informations of that does not affect activities cash flows are presented in Note 35.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

1. Umum

1. General

1.a. Pendirian Perusahaan dan Informasi Umum

PT Pikko Land Development Tbk (Perusahaan) didirikan dengan nama PT Roda Panggon Harapan berdasarkan Akta Notaris No. 83 tanggal 15 Oktober 1984 dari Benny Kristianto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-2260.HT.01.01.Th.85 tanggal 24 April 1985 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 72, tambahan dari No. 1098 tanggal 6 September 1985. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris No. 12 tanggal 15 Juli 2022, yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., notaris di Jakarta, untuk menyesuaikan bunyi maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 5 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko. Perubahan Anggaran Dasar telah dicatat dan diterima oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam suratnya No. AHU-0056741.AH.01.02. Tahun 2022 tanggal 10 Agustus 2022.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi usaha di bidang *real estate*, aktivitas perusahaan *holding*, dan aktivitas jasa konsultasi manajemen lainnya. Pada saat ini kegiatan utama Perusahaan adalah dalam bidang pembangunan real estat serta investasi dalam bentuk penyertaan saham.

Perusahaan memulai usahanya secara komersial pada tahun 1995. Kantor Pusat Perusahaan terletak di Sahid Sudirman Residence Lantai 3 Jalan Jenderal Sudirman No. 86, Jakarta Pusat.

1.a. The Company's Establishment and General Information

PT Pikko Land Development Tbk (the Company) was established under the name of PT Roda Panggon Harapan based on the Notarial Deed No. 83 dated October 15, 1984 of Benny Kristianto, S.H., a Notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C2-2260.HT.01.01.Th.85 dated April 24, 1985 and has been announced in the State Gazette No. 72, supplement No. 1098 dated September 6, 1985. The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently based on Notarial Deed No. 12 dated July 15, 2022, made in the presence of Rudy Siswanto, S.H., Notary in Jakarta, in order to adjust the statement of the Company's purpose, objectives, and business activities in accordance with the Government Regulation No. 5 of 2021 concerning Implementation of Risk Based Business Licensing. The amendment of Articles of Association has recorded and received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Letter No. AHU-0056741.AH.01.02 dated August 10, 2022.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of activities of the Company's are real estate, holding company, dan other management consulting. Currently, the Company's main activities are development of real estate and investment in shares of stocks.

The Company started commercial operations in 1995. The Company's head office is located at Sahid Sudirman Residence 3rd Floor, Jenderal Sudirman Street No. 86, Central Jakarta.

1.b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 28 September 2001, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) (sekarang Otoritas Jasa Keuangan (OJK)) dengan suratnya No. S-2366/PM/2001 untuk mengadakan Penawaran Umum Perdana sejumlah 150.000.000 saham kepada masyarakat. Pada tanggal 22 Oktober 2001, Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya di Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 28 Desember 2007, Perusahaan memperoleh Surat Pernyataan Efektif dari Ketua OJK No. S-6570/BL/2007 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I (PUT I) dalam rangka penerbitan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) untuk mengeluarkan saham baru sejumlah 12.883.800.000 saham dengan nilai nominal dan harga penawaran sebesar Rp100 per saham atau setara dengan USD0,0107 (dengan kurs Rp9.335 untuk USD1), dimana melekat sejumlah 118.200.000 Waran Seri II. Setiap pemegang 5 saham yang atas nama tercatat di Daftar Pemegang Saham Perusahaan pada tanggal 15 Januari 2008, berhak atas 109 HMETD, dimana 1 HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 saham baru dan setiap 109 saham baru melekat 1 Waran Seri II yang diberikan secara cuma-cuma.

Waran Seri II merupakan efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham dengan harga sebesar Rp100 yang dilaksanakan selama periode pelaksanaan Waran yaitu dari tanggal 28 Juli 2008 sampai dengan tanggal 28 Januari 2013. Waran Seri II, selama tidak dilaksanakan, tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham dan atas dividen. Apabila Waran Seri II tidak dilaksanakan sampai habis masa periode pelaksanaannya, maka Waran tersebut akan kedaluarsa, tidak bernilai, tidak berlaku serta jangka waktunya tidak akan diperpanjang. Sampai dengan tanggal 28 Januari 2013 terdapat 117.328.209 Waran Seri II yang dikonversi menjadi 117.328.209 saham.

Terhitung mulai tanggal 28 Januari 2013 Waran Seri II tidak lagi diperdagangkan dan Efek tersebut dikeluarkan dari Daftar Efek yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

1.b. Public Offering of Shares of the Company

On September 28, 2001, the Company obtained the effective statement of the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency (Bapepam) (currently as Financial Services Authority (OJK) in his Letter No. S-2366/PM/2001 to conduct Initial Public Offering of 150,000,000 shares. On October 22, 2001, all of the Company shares were listed in the Indonesia Stock Exchange.

On December 28, 2007, the Company obtained the Effective Statement Letter of the Chairman of OJK No. S-6570/BL/2007 to conduct Limited Public Offering I (PUT I) on Preemptive Right Issue (HMETD) of 12,883,800,000 new shares with par value and offering price of Rp100 per share or equivalent with USD0.0107 (with the exchange rate of Rp9,335 per USD1), with attached 118,200,000 Series II Warrants. Each holder of 5 shares whose names are recorded on the register of the Company's shareholders on January 15, 2008 have the right on 109 HMETD, which 1 HMETD's holder have the right to buy 1 new share and each 109 new shares have an attached 1 Series II Warrants granted free of charge.

Series II Warrants are securities that give the right its holder to buy shares at a price of Rp100 per share during the exercise period of warrants from July 28, 2008 until January 28, 2013. The Series II Warrants, if not executed, do not have the right as shareholder and on its dividend. If the Series II Warrants will not be exercised until the expiry of the exercised period, the Warrants will expire, become worthless, not valid and the execution can not be extended. As of January 28, 2013, there were 117,328,209 Series II Warrants, converted into 117,328,209 shares.

Effective on January 28, 2013, Series II Warrants were no longer traded and removed from the Register of Securities recorded in the Indonesia Stock Exchange.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

1.c. Struktur Perusahaan dan Entitas yang Dikonsolidasi (Grup)

Berikut adalah rincian entitas anak yang terkonsolidasi dalam laporan keuangan konsolidasian:

1.c. Structure of the Company and Its Consolidated Entities (Group)

The details of subsidiaries consolidated in the consolidated financial statements are as follows:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Jenis Usaha/ Nature of Business	Tahun Beroperasi Komersial/ Start of Operating Commercial	% Kepemilikan/ % Ownership		Jumlah Aset/ Total Asset	
				2022	2021	2022	2021
				Rp		Rp	
<i>Pemilikan Langsung/ Direct Ownership</i>							
PT Multi Pratama Gemilang	Jakarta	Properti/ Property	2004	99.99	99.99	541,604,161,787	536,824,297,232
PT Laras Maju Sakti	Jakarta	Properti/ Property	2006	98.68	98.68	442,894,567,655	442,901,692,068
PT Fortuna Cahaya Cemerlang	Jakarta	Properti/ Property	2008	99.99	99.99	356,655,576,252	374,889,950,408
PT Unggul Kencana Persada	Jakarta	Properti/ Property	2008	99.70	99.70	355,584,707,342	355,507,761,700
Kerjasama Operasi Fortuna Indonesia	Jakarta	Properti/ Property	2009	100.00	100.00	294,897,539,392	314,084,586,864
PT Tiara Sakti Mandiri	Jakarta	Properti/ Property	2008	99.99	99.99	262,779,208,495	262,874,364,926
PT Bangun Megah Pratama	Jakarta	Properti/ Property	2008	99.99	99.99	198,731,048,996	197,980,180,976
PT Megatama Karya Gemilang	Jakarta	Properti/ Property	2011	60.00	60.00	114,680,834,269	184,423,947,325
<i>Kerjasama Operasi Sahid</i>							
Megatama Karya Gemilang	Jakarta	Properti/ Property	2010	100.00	100.00	18,632,088,157	39,719,228,972
PT Graha Inti Sempurna	Jakarta	Properti/ Property	2008	98.15	98.15	84,888,791,381	84,930,426,515
PT Sentra Gaya Makmur	Jakarta	Properti/ Property	2011	85.20	85.20	698,706,934	406,565,691
PT Lumbung Mas Sejahtera ¹⁾	Jakarta	Properti/ Property	2008	-	50.00	--	188,306,431
PT Indo Prakarsa Gemilang ¹⁾	Jakarta	Properti/ Property	2008	-	50.00	--	72,423,249
<i>Pemilikan Tidak Langsung/ Indirect Ownership</i>							
<i>Melalui/ Through PT Multi Pratama Gemilang:</i>							
<i>Kerjasama Operasi Sahid</i>							
Multi Pratama Gemilang	Jakarta	Properti/ Property	2010	100.00	100.00	101,791,835,479	98,236,654,012
PT Bangun Inti Artha	Jakarta	Properti/ Property	2012	62.56	62.56	351,315,886,150	348,466,933,331
PT Citra Agung Pratama	Jakarta	Properti/ Property	2008	99.88	99.95	25,045,157,614	68,285,900,424
<i>Pemilikan Tidak Langsung/ Indirect Ownership</i>							
<i>Melalui/ Through PT Citra Agung Pratama:</i>							
PT Citra Pratama Propertindo	Jakarta	Properti/ Property	2004	99.82	99.82	24,931,201,299	27,266,234,094
<i>Pemilikan Tidak Langsung/ Indirect Ownership</i>							
<i>Melalui/ Through PT Tiara Sakti Mandiri:</i>							
PT Permata Alam Properti	Jakarta	Properti/ Property	2013	80.00	80.00	175,615,757,157	175,613,547,681
PT Sentosa Buana Raya	Jakarta	Properti/ Property	2012	80.00	80.00	81,120,598,269	81,087,596,969

¹⁾ Catatan/ Note 37

Perusahaan dan entitas anak selanjutnya disebut "Grup".

PT Lumbung Mas Sejahtera (LMS)

Pada 15 Desember 2022, Perusahaan menerima relas keputusan kasasi atas kasus hukum yang dialami Perusahaan. Berdasarkan hasil putusan tersebut, gugatan perlawanan yang diajukan oleh Perusahaan ditolak oleh Pengadilan sehingga sita eksekusi atas (50%) saham LMS sah. Sejak tanggal putusan tersebut, Perusahaan kehilangan pengendalian atas LMS sehingga Perusahaan tidak mengkonsolidasi LMS ke dalam laporan keuangan konsolidasian sejak 15 Desember 2022 (Catatan 37).

PT Indo Prakarsa Gemilang (IPG)

Pada 15 Desember 2022, Perusahaan menerima relas keputusan kasasi atas kasus hukum yang dialami Perusahaan. Berdasarkan hasil putusan tersebut, gugatan perlawanan yang diajukan oleh Perusahaan ditolak oleh Pengadilan sehingga sita eksekusi atas (50%) saham IPG sah. Sejak tanggal putusan tersebut, Perusahaan kehilangan

The Company and subsidiaries hereinafter referred as "the Group".

PT Lumbung Mas Sejahtera (LMS)

On December 15, 2022, the Company received result of cassation verdict. Based on the result, the counterclaim filed by the Company was rejected by the Court therefore the executorial beslag of (50%) shares of LMS was legitimate. From the date of verdict, the Company losses control over LMS, therefore the Company has not consolidated LMS in consolidated financial statements since December 15, 2022 (Note 37).

PT Indo Prakarsa Gemilang (IPG)

On December 15, 2022, the Company received result of cassation verdict. Based on the result, the counterclaim filed by the Company was rejected by the Court therefore the executorial beslag of (50%) shares of IPG was legitimate. From the date of verdict, the Company losses control over IPG, the Company has not consolidated IPG in consolidated financial

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

pengendalian atas IPG sehingga Perusahaan tidak mengkonsolidasi IPG ke dalam laporan keuangan konsolidasian sejak 15 Desember 2022 (Catatan 37).

statements since December 15, 2022 (Note 37).

Dampak penurunan aset dan liabilitas Grup sehubungan dengan hilangnya pengendalian terhadap LMS dan IPG sejak tanggal 15 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Impact of the decrease of the Group's assets and liabilities due to losing of control on LMS and IPG since December 15, 2022 are as follows:

ASET	<u>Rp</u>	ASSETS
Kas dan Setara Kas	1,972,428	Cash and Cash Equivalents
Piutang lain-lain	154,832,571	Other Receivable
Piutang pihak berelasi	37,500,000	Due from related party
Uang Muka	65,000,000	Advances
Investasi dalam Saham		Investment in Shares
Investasi Saham		Investment in Shares
pada PT Oceania Development	182,480,392,156	in PT Oceania Development
Cadangan Penurunan Nilai Investasi Saham	<u>(182,480,392,156)</u>	Allowance of Impairment in Value of Investment
JUMLAH ASET	<u>259,304,999</u>	TOTAL ASSETS
LIABILITAS		LIABILITIES
Liabilitas Keuangan		Other Current
Jangka Pendek Lainnya	3,098,479,488	Financial Liabilities
Beban Akrual dan Provisi	92,743,050,997	Accrued Expenses and Provision
Utang Pihak Berelasi		Due-to Related Parties
Non-Usaha	<u>5,058,645,602</u>	Non-Trade
JUMLAH LIABILITAS	<u>100,900,176,087</u>	TOTAL LIABILITIES

PT Megatama Karya Gemilang

Pada 24 November 2022, PT Megatama Karya Gemilang (MKG), entitas anak, melakukan peningkatan jumlah modal dasar sebanyak 66.250 saham dan modal ditempatkan dan disetor sebanyak 70.000 saham dengan Akta No. 46 tanggal 24 November 2022 yang dibuat di hadapan Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, dimana investasi MKG, entitas anak, meningkat menjadi 71.250 saham. Kenaikan saham tersebut tidak mengubah persentase kepemilikan MKG di Perusahaan.

PT Megatama Karya Gemilang

On November 24, 2022, PT Megatama Karya Gemilang (MKG), a subsidiary, increased its authorized capital of 66,250 shares and issued and paid-up capital of 70,000 shares by Deed No. 46 dated November 24, 2022, which made in the presence of Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, wherein investment of MKG, a subsidiary, increased to 71,250 shares. This shares increasing did not change the ownership percentage of MKG in the Company.

Pada 20 Desember 2022, MKG, entitas anak, melakukan penurunan jumlah modal dasar, modal ditempatkan dan disetor sebanyak 68.060 saham dengan Akta No. 30 tanggal 20 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, dimana investasi MKG, entitas anak, menurun menjadi 3.190 saham. Penurunan saham tersebut tidak mengubah persentase kepemilikan MKG di Perusahaan.

On December 20, 2022, MKG, a subsidiary, decreased its authorized capital, issued and paid-up capital of 68,060 shares by Deed No. 30 dated December 20, 2022, which made in the presence of Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, wherein investment of MKG, a subsidiary, decreased to 3,190 shares. This shares decrease did not change the ownership percentage of MKG in the Company.

PT Graha Inti Sempurna

Pada 14 November 2022, PT Graha Inti Sempurna (GIS), entitas anak, melakukan peningkatan jumlah modal dasar, modal

PT Graha Inti Sempurna

On November 14, 2022, PT Graha Inti Sempurna (GIS), a subsidiary, increased its authorized capital, issued and paid-up capital

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

ditempatkan dan disetor sebanyak 63.515.820 saham dengan Akta No. 28 tanggal 14 November 2022 yang dibuat di hadapan Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, dimana investasi GIS, entitas anak, meningkat menjadi 77.053.820 saham. Kenaikan saham tersebut tidak mengubah persentase kepemilikan GIS di Perusahaan.

PT Citra Agung Pratama

Pada 19 Juli 2022, PT Citra Agung Pratama (CAP), entitas anak, melakukan penurunan jumlah modal dasar, modal ditempatkan dan disetor sebanyak 42.970 saham dengan Akta No. 3 tanggal 19 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Sujanti, S.H., M.Kn., Notaris di kota Tangerang, dimana investasi MPG, entitas anak, menurun menjadi 30.823 saham. Penurunan saham tersebut mengubah persentase kepemilikan MPG di CAP menjadi 99,88%.

PT Bangun Megah Pratama

Pada 20 Desember 2021, PT Bangun Megah Pratama (BMP), entitas anak, melakukan peningkatan jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 13.000.000 saham dengan Akta No. 66 tanggal 20 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, dimana Perusahaan mengambil seluruh bagian tambahan sebanyak 13.000.000 saham.

Pada 12 Januari 2021, BMP, entitas anak, melakukan peningkatan jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 3.512.531 saham dengan Akta No. 1 tanggal 12 Januari 2021 yang dibuat di hadapan Sujanti, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Serang, dimana Perusahaan mengambil bagian tambahan sebanyak 3.512.531 saham. Pengambilan saham tersebut mengubah persentase kepemilikan Perusahaan di BMP menjadi 99,99%.

PT Multi Pratama Gemilang

Pada 20 Desember 2021, PT Multi Pratama Gemilang (MPG), entitas anak, melakukan peningkatan jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 120.000 saham dengan Akta No. 67 tanggal 20 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, dimana Perusahaan, mengambil bagian tambahan sebanyak 120.000 saham. Pengambilan saham tersebut mengubah persentase kepemilikan Perusahaan di MPG menjadi 99,9996%.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

of 63,515,820 shares by Deed No. 28 dated November 14, 2022, which made in the presence of Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, wherein investment of GIS, a subsidiary, increased to 77,053,820 shares. This shares increasing did not change the ownership percentage of GIS in the Company.

PT Citra Agung Pratama

On July 19, 2022, PT Citra Agung Pratama (CAP), a subsidiary, decreased its authorized capital, issued and paid-up capital of 42,970 shares by Deed No. 3 dated July 19, 2022, which was made in the presence of Sujanti, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang city, wherein investment of MPG, a subsidiary, decreased to 30,823 shares. This shares decreasing changed the ownership percentage of MPG in CAP to 99.88%.

PT Bangun Megah Pratama

On December 20, 2021, PT Bangun Megah Pratama (BMP), a subsidiary, increase its issued and fully paid-up capital by 13,000,000 shares with Deed No. 66 dated December 20, 2021, which was made in the presence of Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, wherein the Company subscribed for all additional 13,000,000 shares.

On January 12, 2021, BMP, a subsidiary, increase its issued and fully paid-up capital by 3,512,531 shares with Deed No. 1 dated January 12, 2021, which was made in the presence of Sujanti, S.H., M.Kn., Notary in Serang district, wherein the Company subscribed for additional 3,512,531 shares. This shares subscription changed the ownership percentage of the Company in BMP to 99.99%.

PT Multi Pratama Gemilang

On December 20, 2021, PT Multi Pratama Gemilang (MPG), a subsidiary, increase its issued and fully paid-up capital by 120,000 shares by Deed No. 67 dated December 20, 2021, which was made in the presence of Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, wherein the Company subscribed for additional 120,000 shares. This shares subscription changed the ownership percentage of the Company in MPG to 99.9996%.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT Fortuna Cahaya Cemerlang

Pada 6 Desember 2021, PT Fortuna Cahaya Cemerlang (FCC), entitas anak, melakukan penurunan jumlah modal dasar, modal ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 200.000 saham dengan Akta No. 2 tanggal 6 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Sujanti, S.H., M.Kn., Notaris di kota Tangerang, dimana investasi Perusahaan, menurun menjadi 89.999 saham. Penurunan saham tersebut mengubah persentase kepemilikan Perusahaan di FCC menjadi 99,9989%.

PT Bangun Inti Artha

Pada 22 Desember 2021, PT Bangun Inti Artha (BIA), entitas anak, melakukan peningkatan jumlah modal dasar, modal ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 7.918.125 saham dengan Akta No. 14 tanggal 22 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Sujanti, S.H., M.Kn., Notaris di kota Tangerang, dimana PT Multi Pratama Gemilang (MPG), entitas anak, mengambil bagian tambahan sebanyak 4.953.579 saham. Pengambilan saham tersebut tidak mengubah persentase kepemilikan MPG di BIA.

Pada 13 Januari 2021, BIA, entitas anak, melakukan peningkatan jumlah modal dasar sebanyak 33.320.000 saham dan modal ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 66.840.000 saham dengan Akta No. 1 tanggal 13 Januari 2021 yang dibuat di hadapan Theresia Febriani, S.H., M.Kn., Notaris di kabupaten Bogor, dimana MPG, entitas anak, mengambil bagian tambahan sebanyak 41.815.104 saham. Pengambilan saham tersebut tidak mengubah persentase kepemilikan MPG di BIA.

PT Sentosa Buana Raya

Pada 13 Januari 2021, PT Sentosa Buana Raya (SBR), entitas anak, melakukan peningkatan jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 6.733.083 saham dengan Akta No. 2 tanggal 13 Januari 2021 yang dibuat di hadapan Theresia Febriani, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, dimana TSM, entitas anak, mengambil bagian tambahan sebanyak 5.386.466 saham. Pengambilan saham tersebut tidak mengubah persentase kepemilikan TSM di SBR.

PT Permata Alam Properti

Pada 12 Januari 2021, PT Permata Alam Properti (PAP), entitas anak, melakukan peningkatan jumlah modal ditempatkan dan

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

PT Fortuna Cahaya Cemerlang

On December 6, 2021, PT Fortuna Cahaya Cemerlang (FCC), a subsidiary, decreased its authorized capital, issued and fully paid-up capital of 200,000 shares by Deed No. 2 dated December 6, 2021, which was made in the presence of Sujanti, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang city, wherein the Company's investment decreased to 89,999 shares. This shares decreasing changed the ownership percentage of the Company in FCC to 99.9989%.

PT Bangun Inti Artha

On December 22, 2021, PT Bangun Inti Artha (BIA), a subsidiary, increase its authorized capital, issued and fully paid-up capital by 7,918,125 shares by Deed No. 14 dated December 22, 2021, which was made in the presence of Sujanti, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang city, wherein PT Multi Pratama Gemilang (MPG), a subsidiary, subscribed for additional 4,953,579 shares. This shares subscription did not change the ownership percentage of MPG in BIA.

On January 13, 2021, BIA, a subsidiary, increase its authorized capital by 33,320,000 shares and issued and fully paid-up capital by 66,840,000 shares by Deed No. 1 dated January 13, 2021, which was made in the presence of Theresia Febriani, S.H., M.Kn., Notary in Bogor district, wherein MPG, a subsidiary, subscribed for additional 41,815,104 shares. This shares subscription did not change the ownership percentage of MPG in BIA.

PT Sentosa Buana Raya

On January 13, 2021, PT Sentosa Buana Raya (SBR), a subsidiary, increase its issued and fully paid-up capital by 6,733,083 shares by Deed No. 2 dated January 13, 2021, which was made in the presence of Theresia Febriani, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor, wherein TSM, a subsidiary, subscribed for additional 5,386,466 shares. This shares subscription did not change the ownership percentage of TSM in SBR.

PT Permata Alam Properti

On January 12, 2021, PT Permata Alam Properti (PAP), a subsidiary, increase its issued and fully paid-up capital by 33,560

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

disetor penuh sebanyak 33.560 saham dengan Akta No. 3 tanggal 12 Januari 2021 yang dibuat di hadapan Sujanti, S.H., M.Kn., Notaris di kabupaten Serang, dimana Perusahaan dan PT Tiara Sakti Mandiri (TSM), entitas anak, mengambil bagian tambahan masing-masing sebanyak 3.356 dan 23.492 saham. Pengambilan saham tersebut tidak mengubah persentase kepemilikan Perusahaan dan TSM di PAP.

PT Tiara Sakti Mandiri

Pada 12 Januari 2021, PT Tiara Sakti Mandiri (TSM), entitas anak, melakukan peningkatan jumlah modal dasar, ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 19.593 saham dengan Akta No. 4 tanggal 12 Januari 2021 yang dibuat di hadapan Sujanti, S.H., M.Kn., Notaris di kabupaten Serang, dimana Perusahaan mengambil bagian tambahan sebanyak 19.572 saham. Pengambilan saham tersebut mengubah persentase kepemilikan Perusahaan di TSM menjadi 99,99%.

PT Unggul Kencana Persada

Pada 12 Januari 2021, PT Unggul Kencana Persada (UKP), entitas anak, melakukan peningkatan jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 2.573.314 saham dengan Akta No. 2 tanggal 12 Januari 2021 yang dibuat di hadapan Sujanti, S.H., M.Kn., Notaris di kabupaten Serang, dimana Perusahaan mengambil bagian tambahan sebanyak 1.493.960 saham. Pengambilan saham tersebut tidak mengubah persentase kepemilikan Perusahaan di UKP sebesar 99,70%.

1.d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perusahaan No. 15 tanggal 19 Februari 2021, yang keduanya dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Wirawan Chondro	:
Komisaris	:	Kwan Sioe Moei	:
Komisaris Independen	:	Daud Gozali	:

Direksi

Direktur Utama	:	Eko Wiratmoko	:
Direktur	:	Sicilia Alexander Setiawan	:
Direktur	:	Joewono Witjitro Wongsodihardjo	:

shares with Deed No. 3 dated January 12, 2021, which was made in the presence of Sujanti, S.H., M.Kn., Notary in Serang district, wherein the Company and PT Tiara Sakti Mandiri (TSM), a subsidiary, subscribed for additional 3,356 and 23,492 shares, respectively. This shares subscription did not change the ownership percentage of the Company and TSM in PAP.

PT Tiara Sakti Mandiri

On January 12, 2021, PT Tiara Sakti Mandiri (TSM), a subsidiary, increase its authorizes, issued and fully paid-up capital by 19,593 shares with Deed No. 4 dated January 12, 2021, which was made in the presence of Sujanti, S.H., M.Kn., Notary in Serang district, wherein the Company subscribed for additional 19,572 shares. This shares subscription changed the ownership percentage of the Company in TSM to 99.99%.

PT Unggul Kencana Persada

On January 12, 2021, PT Unggul Kencana Persada (UKP), a subsidiary, increase its issued and fully paid-up capital by 2,573,314 shares with Deed No. 2 dated January 12, 2021, which was made in the presence of Sujanti, S.H., M.Kn., Notary in Serang district, wherein the Company subscribed for additional 1,493,960 shares. This shares subscription not changed the ownership percentage of the Company in UKP to 99.70%.

1.d. Board of Commissioners, Directors, Audit Committee and Employees

Based on Company's Deed of Meeting No. 15 dated February 19, 2021, which both was made in the presence of Rudy Siswanto, S.H., a Notary in Jakarta, the composition of the Company's Board of Commissioners and Directors as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner
Commissioner
Independent Commissioner

Board of Directors

President Director
Director
Director

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Daud Gozali	:	Chairman
Anggota	:	Vania	:	Member
Anggota	:	Jonny Ochran	:	Member

Corporate Secretary Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah Silvana.

The Company's Audit Committee composition as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

The Company's Corporate Secretary as of December 31, 2022 and 2021 is Silvana.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup mempunyai karyawan masing-masing sebanyak 170 dan 171 (tidak diaudit).

As of December 31, 2022 and 2021, the Group has 170 and 171, respectively (unaudited).

1.e. Tanggung Jawab Manajemen dan Penerbitan Kembali Laporan Keuangan Konsolidasi

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penerbitan kembali laporan keuangan konsolidasian yang telah diotorisasi untuk terbit kembali oleh Direksi pada tanggal 31 Mei 2023.

1.e. Management Responsibility and Reissuance of the Consolidated Financial Statements

The management of the Company is responsible for reissuance of the consolidated financial statements which were authorized to be reissued by Directors on 31 May, 2023.

2. Kebijakan Akuntansi Signifikan

2. Significant Accounting Policies

2.a. Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian 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 (DSAK – IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

2.a. Compliance with Financial Accounting Standards (SAK)

The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant (DSAK – IAI), and regulations in the Capital Market include Regulations of Financial Services Authority/Capital Market and Supervisory Board and Financial Institution (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 regarding guidelines for the presentation of financial statements, decree of Chairman of Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or listed company.

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan

2.b. Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated of financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

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

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan. Setiap entitas di dalam Grup menetapkan mata uang fungsional sendiri dan unsur-unsur dalam laporan keuangan dari setiap entitas diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

2.c. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Berikut amendemen dan penyesuaian atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual;
- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Merugi - Biaya Memenuhi Kontrak;
- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan;
- PSAK 69 (Penyesuaian Tahunan 2020): Agrikultur;
- PSAK 71 (Penyesuaian Tahunan 2020): Instrumen Keuangan; dan
- PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020): Sewa

Implementasi standar-standar tersebut tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap jumlah yang dilaporkan di tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Grup seperti disebutkan pada Catatan 1.c.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.

The consolidated financial statements of cash flows are prepared using the direct method by classifying cash flows into operating, investing and financing activities.

The presentation currency used in the preparation of these consolidated financial statements is Indonesian Rupiah which is the functional currency of the Company. Each entity in the Group determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

2.c. New and Revised Statements and Interpretation of Financial Accounting Standards Effective in the Current Year

The following are amendment and improvements to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2022, with early adoption is permitted, are as follows:

- *Amendments PSAK 22: Business Combinations regarding Reference to Conceptual Frameworks;*
- *Amendments PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Onerous Contracts – Cost of Fulfilling the Contracts;*
- *Amendments PSAK 16: Property, Plant and Equipment regarding Proceeds before Intended Use;*
- *PSAK 69 (Annual Improvement 2020): Agriculture;*
- *PSAK 71 (Annual Improvement 2020): Financial Instruments; and*
- *PSAK 73 (Annual Improvement 2020): Leases.*

The implementation of the above standards had no significant effect on the amounts reported for the current year or prior financial year.

2.d. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements include financial statement of the Group as stated in Note 1.c.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas *investee*).

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial di mana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Laporan keuangan konsolidasian Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Perusahaan dan seluruh entitas anak yang secara langsung dan tidak langsung dikendalikan oleh Perusahaan. Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal di mana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Entitas induk menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam kelompok usaha dieliminasi secara penuh untuk mencerminkan posisi keuangan sebagai satu kesatuan usaha.

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan nonpengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

A subsidiary is an entity controlled by the Group, i.e., the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its current ability to direct the entity's relevant activities (power over the investee).

The existence and effect of substantive potential voting rights that the Group has the practical ability to exercise (i.e., substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

The Group's consolidated financial statements are including the results, cash flows, assets and liabilities of the Company and all of its directly and indirectly controlled subsidiaries. Subsidiaries are consolidated from the effective date of acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that control ceases.

A parent prepares consolidated financial statements using uniform accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flows related to transaction between entities of the group are in full on consolidation to reflect the financial position as a single business entity.

The Group attributed the profit and loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-controlling interest even though this results in the non-controlling interests having a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (i.e., transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusted the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the

pengendali dan kepentingan nonpengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah di mana kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- (a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- (b) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan nonpengendali);
- (c) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- (d) Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian;
- (e) Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak; dan
- (f) Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

2.e. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Dalam menyiapkan laporan keuangan, setiap entitas di dalam Grup mencatat dengan menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Mata uang fungsional Grup adalah Rupiah.

Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah dengan kurs *spot* antara Rupiah dan valuta asing pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs penutup, yaitu kurs tengah

changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration received or paid is recognized directly in equity and attributed to the owners of the parent.

If the Group loses control, the Group:

- (a) Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;*
- (b) Derecognizes the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to non controlling interest);*
- (c) Recognizes the fair value of the consideration received (if any) from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;*
- (d) Recognizes any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;*
- (e) Reclassify to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other SAKs, the amount recognized in other comprehensive income in relation to the subsidiary; and*
- (f) Recognizes any resulting difference as a gain or loss in profit and loss attributable to the parent.*

2.e. Transaction and Balances in Foreign Currency

In preparing financial statements, each of the entities within the Group record by using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ("the functional currency"). The functional currency of the Group is Rupiah.

Transactions during the year in foreign currencies are recorded in Rupiah by applying to the foreign currency amount the spot exchange rate between Rupiah and the foreign currency at the date of transactions. At the end of reporting period, foreign currency monetary items are translated to Rupiah using the

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Bank Indonesia pada 31 Desember 2022 dan 2021 sebagai berikut:

1 USD

Selisih kurs yang timbul dari penyelesaian pos moneter dan dari penjabaran pos moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

2.f. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

2.g. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas di mana Grup memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut (pengaruh signifikan).

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat ditambah atau dikurangi untuk mengakui bagian atas laba rugi *investee* setelah tanggal perolehan. Bagian atas laba rugi *investee* diakui dalam laba rugi. Penerimaan distribusi dari *investee* mengurangi nilai tercatat investasi. Penyesuaian terhadap jumlah tercatat tersebut juga mungkin dibutuhkan untuk perubahan dalam proporsi bagian investor atas *investee* yang timbul dari penghasilan komprehensif lain, termasuk perubahan yang timbul dari revaluasi aset tetap dan selisih penjabaran valuta asing. Bagian investor atas perubahan tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa dalam keadaan serupa. Bila entitas asosiasi menggunakan kebijakan akuntansi yang berbeda dengan entitas untuk transaksi dan

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

closing rate, ie middle rate of Bank of Indonesia at December 31, 2022 and 2021 as follows:

	2022	2021
	Rp	Rp
1 USD	15,731	14,269

Exchange differences arising on the settlement of monetary items or on translating monetary items in foreign currencies are recognized in profit or loss.

2.f. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks (current account) and time deposits with maturity period of three months or less at the time of placement that are not used as collateral or are not restricted.

2.g. Investment in Associates

Associates are entities which the Group has the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but not control or joint control over those policies (significant influence).

Investment in associates accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment is initially recognized at cost, and the carrying amount is increased or decreased to recognize the investor's share of the profit or loss of the investee after the date of acquisition. The investor's share of the profit or loss of the investee is recognized in profit or loss. Distributions received from an investee reduce the carrying amount of the investment. Adjustments to the carrying amount may also be necessary for changes in the investor's proportionate interest in the investee arising from changes in the investee's other comprehensive income, including those arising from the revaluation of property and equipment and from foreign exchange translation differences. The investor's share of those changes is recognized in other comprehensive income.

The Group's consolidated financial statements shall be prepared using uniform accounting policies for like transactions and events in similar circumstances. If an associate uses accounting policies other than those of the Group's for like transactions and events in

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

peristiwa dalam keadaan serupa, maka penyesuaian dilakukan untuk menyamakan kebijakan akuntansi entitas asosiasi dengan kebijakan akuntansi Grup ketika laporan keuangan entitas asosiasi tersebut digunakan oleh Grup dalam menerapkan metode ekuitas.

Keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi hilir dan hulu antara Grup dan entitas asosiasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sebesar bagian investor lain dalam entitas asosiasi. Bagian Grup atas keuntungan atau kerugian entitas asosiasi yang dihasilkan dari transaksi tersebut dieliminasi.

Jika bagian Grup atas rugi entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi, maka Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut. Setelah kepentingan Grup dikurangkan menjadi nol, tambahan kerugian dicadangkan, dan liabilitas diakui, hanya sepanjang Grup memiliki kewajiban konstruktif atau hukum, atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi. Jika entitas asosiasi kemudian melaporkan laba, maka Grup mulai mengakui bagiannya atas laba tersebut hanya setelah bagiannya atas laba tersebut sama dengan bagian atas rugi yang belum diakui.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi sebagai berikut:

1. Jika investasi menjadi entitas anak;
2. Jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar; dan
3. ketika Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan investasi tersebut menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika *investee* telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

Jika investasi pada entitas asosiasi menjadi entitas anak, maka Grup mencatat investasinya sesuai dengan PSAK 22: Kombinasi Bisnis dan PSAK 65: Laporan Keuangan Konsolidasian.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

similar circumstances, adjustments shall be made to make the associate's accounting policies conform to those of the Group when the associate's financial statements are used by the Group in applying the equity method.

Gains and losses resulting from upstream and downstream transactions between the Group and its associate are recognised in the Group's consolidated financial statements only to the extent of unrelated investors' interests in the associate. The investor's share in the associate's gains or losses resulting from these transactions is eliminated.

If the Group's share of losses of an associate equals or exceeds its interest in the associate, it discontinues recognizing its share of further losses. After the Group's interest is reduced to nil, additional losses are provided for and a liability is recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate. If the associate subsequently reports profits, the Group resumes to recognize its share of those profits only after its share of the profits equals to the unrecognized share of losses.

The Group discontinues the use of the equity method from the date when its investment ceases to be an associate as follows:

1. *If the investment becomes a subsidiary;*
2. *If the retained interest in the former associate is a financial asset, the Group measure the retained interest at fair value; and*
3. *when the Group discontinue the use of the equity method, the Group account for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that investment on the same basis as would have been required if the investee had directly disposed of the related assets or liabilities.*

If the investment in associate becomes a subsidiary, the Group shall account for its investment in accordance with PSAK 22: Business Combinations and PSAK 65: Consolidated Financial Statements.

2.h. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

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

- (a) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - (i) Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - (ii) Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - (iii) Merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.

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

2.h. Transaction and Balances with Related Parties

A related party is a person or an entity that is related to the reporting entity:

- (a) A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:*
 - (i) Has control or joint control over the reporting entity;*
 - (ii) Has significant influence on the reporting entity; or*
 - (iii) Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.*

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

(viii) Entitas, atau anggota dari kelompok di mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

(viii) The entity, or a any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan yang relevan.

All transaction and significant balances with related parties are disclosed in relevant Notes.

2.i. Persediaan dan Tanah untuk Pengembangan

Persediaan real estat terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit perkantoran dan apartemen, dicatat sebesar nilai terendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah, serta kapitalisasi biaya pinjaman yang diperoleh untuk mendanai pengembangan tanah sampai selesai.

2.i. Inventory and Land for Development

Real estate inventories, which mainly consist of acquisition cost of land under development, office units and apartments, are carried at the lower of cost and net realizable value (NRV). Cost is determined by using the average method. Cost of land under development includes cost of land improvement and development, capitalized interest obtained to finance the development of land until completed.

Tanah yang dimiliki oleh Grup untuk pengembangan di masa mendatang dikelompokkan sebagai "Tanah untuk Pengembangan". Pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, nilai tanah dalam pengembangan tersebut akan diklasifikasikan ke akun persediaan real estat, properti investasi atau aset tetap, mana yang lebih sesuai.

Land for future development of the Group is classified as "Land for Development". Upon the commencement of development and construction of infrastructure, the carrying costs of land for development will be reclassified to the respective real estate inventories, investment property or property and equipment accounts, whichever is appropriate.

Setiap penurunan nilai persediaan di bawah biaya perolehan menjadi nilai realisasi neto dan seluruh kerugian persediaan diakui sebagai beban pada periode terjadinya penurunan atau kerugian tersebut. Setiap pemulihan kembali penurunan nilai persediaan karena peningkatan kembali nilai realisasi neto, diakui sebagai pengurangan terhadap jumlah beban persediaan pada periode terjadinya pemulihan tersebut.

The amount of any write-down of inventories to NRV and all losses of inventories shall be recognized as an expense in the period the write-down or loss occurs. The amount of any reversal of any write-down of inventories, arising from an increase in NRV, is recognized as a reduction in the amount of inventories recognized as an expense in the period in which the reversal occurred.

2.j. Beban Dibayar di Muka

Beban dibayar di muka diamortisasi sesuai dengan masa manfaat masing-masing beban.

2.j. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are amortized over the respective useful lives of the expenses.

2.k. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

2.k. Property and Equipment

Property and equipment are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any cost directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Hak atas tanah diakui sebesar harga perolehannya dan tidak disusutkan.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

	<u>Tahun/ Years</u>	
Peralatan dan Perabotan	4 - 8	Equipment and Furniture
Kendaraan	4 - 8	Vehicles

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada operasi periode berjalan pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi. Nilai tercatat dari komponen yang diganti dihapus-bukukan.

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (yang ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto, jika ada, dan jumlah tercatatnya) dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

Pada akhir periode pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

2.1. Sewa

Pada tanggal insepasi suatu kontrak, Grup menilai apakah suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan, atau mengandung sewa jika

When applicable, the cost may also comprises the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located, the obligation for which an entity incurs either when the item is acquired or as a consequence of having used the item during a particular period for purposes other than to produce inventories during that period.

After initial recognition, property and equipment, except land, are carried at its cost less any accumulated depreciation, and any accumulated impairment losses, if any.

Landright are recognized at its cost and are not depreciated.

Depreciation of property and equipment starts when its available for use and its computed by using straight line method based on the estimated useful lives of assets as follows:

The cost of repairs and maintenance is charged to operation as incurred while significant renovations and additions are capitalized. The carrying value of the replaced part was written-off.

The carrying amount of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds, if any, and the carrying amount of the asset) is credited or charged to operations in the asset is derecognized.

At the end of each financial period, the Group reviews useful life, residual values, methods of depreciation, and the remaining useful life based on technical condition.

2.1. Lease

At inception of a contract, the Group assesses whether a contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use

kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan suatu aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Untuk menilai apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan suatu aset identifikasian, Grup menilai apakah:

- (a) Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasian – ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara fisik dapat dibedakan atau mewakili secara substansial seluruh kapasitas aset yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, maka aset tersebut tidak teridentifikasi;
- (b) Grup memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan; dan
- (c) Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Perusahaan memiliki hak ini ketika hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan. Dalam kondisi tertentu di mana semua keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya, Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset tersebut jika.
 - Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset; atau
 - Grup mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan.

Grup sebagai Lessee

Grup menerapkan satu pendekatan pengakuan dan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Grup mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar.

Sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah

Grup menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa

of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group assesses whether:

- (a) *The contract involves the use of an identified asset – this may be specified explicitly or implicitly and should be physically distinct or represents substantially all of the capacity of a physically distinct asset. If the supplier has the substantive substitution right, then the asset is not identified;*
- (b) *The Group has the right to obtain substantially all of the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and*
- (c) *The Group has the right to direct the use of the identified asset. The Group has this right when the decision-making rights that are most relevant to change how and for what purpose the asset is used. In certain circumstances where all the decisions about how and for what purpose the asset is used are predetermined, the Group has the right to direct the use of the asset if either:*
 - *The Group has the right to operate the asset; or*
 - *The Group designed the asset in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used.*

The Group as Lessee:

The Group applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. The Group recognizes lease liabilities to make lease payments and right of use assets representing the the right to use the underlying assets.

Short-term leases and leases of low-value assets

The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of buildings and infrastructures (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option).

aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Modifikasi sewa

Grup mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

- Modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
- Imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada tanggal efektif modifikasi sewa, Grup:

- Mengukur kembali dan mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian;
- Menentukan masa sewa dari sewa modifikasian;
- Mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revision menggunakan tingkat diskonto revision berdasarkan sisa umur sewa dan sisa pembayaran sewa dengan melakukan penyesuaian terhadap aset hak guna. Tingkat diskonto revisian ditentukan sebagai suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal efektif modifikasi;
- Menurunkan jumlah tercatat aset hak guna untuk merefleksikan penghentian Sebagian atau sepenuhnya sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Grup mengakui dalam laba rugi setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa tersebut; dan
- Membuat penyesuaian terkait dengan asset hak guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

It also applies the lease of low-values assets recognition exemption to leases of buildings and infrastructures that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

Lease modification

The Group accounts for a lease modification as a separate lease if both:

- *The modification increases the scope of the lease by adding the right to use one or more underlying assets; and*
- *The consideration for the lease increases by an amount commensurate with the stand-alone price for the increase in scope and any appropriate adjustments to that stand-alone price to reflect the circumstances of the particular contract.*

For a lease modification that is not accounted for as a separate lease, at the effective date of the lease modification, the Group:

- *Remeasure and allocate the consideration in the modified contract;*
- *Determine the lease term of the modified lease;*
- *Remeasure the lease liability by discounting the revised lease payments using a revised discount rate on the basis of the remaining lease term and the remaining lease payment with a corresponding adjustment to the right-of-use assets. The revised discount rate is determined as the Group's incremental borrowing rate at the effective date of the modification;*
- *Decrease the carrying amount of the right-of-use asset to reflect the partial or full termination of the lease for lease modifications that decrease the scope of the lease. The Group recognize in profit or loss any gain or loss relating to the partial or full termination of the lease; and*
- *Make a corresponding adjustment to the right-of-use asset for all other lease modifications.*

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Grup sebagai Lessor

Grup melakukan perjanjian sewa sebagai pesewa.

Sewa di mana Grup sebagai pesewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi. Ketika persyaratan sewa secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan ke penyewa, kontrak tersebut diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan. Seluruh sewa lainnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Ketika Grup adalah pesewa-antara, Grup mencatat sewa utama dan subsewa sebagai dua kontrak yang terpisah. Subsewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dengan mengacu pada aset hak-guna yang timbul dari sewa utama.

Penghasilan sewa dari sewa operasi diakui secara garis lurus selama masa sewa yang relevan. Biaya langsung awal yang terjadi dalam menegosiasikan dan mengatur sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat aset sewa dan diakui secara garis lurus selama masa sewa.

Dalam sewa pembiayaan, jumlah terutang oleh penyewa diakui sebagai piutang sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto Grup. Pengakuan penghasilan sewa pembiayaan dialokasikan pada periode akuntansi yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih pesewa.

Setelah pengungkapan awal, grup secara teratur melakukan revaluasi atas estimasi nilai sisa tidak dijamin dan menerapkan persyaratan penurunan nilai PSAK 71, yaitu mengakui cadangan ekspektasi kerugian kredit atas piutang sewa.

Penghasilan sewa pembiayaan dihitung dengan mengacu pada jumlah tercatat bruto piutang sewa, kecuali untuk aset keuangan yang mengalami penurunan nilai di mana penghasilan bunganya dihitung dengan mengacu pada biaya perolehan diamortisasi (yaitu setelah dikurangi cadangan kerugian).

Ketika suatu kontrak mencakup komponen sewa dan non sewa, Grup menerapkan PSAK 72 untuk mengalokasikan imbalan berdasarkan kontrak bagi setiap komponen.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

The Group as Lessor

The Group enters into lease agreements as a lessor.

Leases for which the Group is a lessor are classified as finance or operating leases. Whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership to the lessee, the contract is classified as a finance lease. All other leases are classified as operating leases.

When the Group is an intermediate lessor, it accounts for the head lease and the sublease as two separate contracts. The sublease is classified as a finance or operating lease by reference to the right-of-use asset arising from the head lease.

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the terms of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased assets and recognized on a straight-line basis over the lease term.

Amounts due from lessees under finance leases are recognized as receivables at the amount of the Group's net investment in the leases. Finance lease income is allocated to accounting periods so as to reflect a constant periodic rate of return on the Group's net investment outstanding in respect of the leases.

Subsequent to initial recognition, the group regularly reviews the estimated unguaranteed residual value and applies the impairment requirements of PSAK 71, recognizing an allowance for expected credit losses on the lease receivables.

Finance lease income is calculated with reference to the gross carrying amount of the lease receivables, except for credit-impaired financial assets for which interest income is calculated with reference to their amortized cost (i.e. after a deduction of the loss allowance).

When a contract includes lease and non-lease components, the Group applies PSAK 72 to allocate the consideration under the contract to each component.

2.m. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

2.n. Penurunan Nilai Aset

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan ditentukan atas suatu aset individual, dan jika tidak memungkinkan, Grup menentukan jumlah terpulihkan dari Unit Penghasil Kas dari aset tersebut.

Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai pakai adalah nilai kini dari arus kas yang diharapkan akan diterima dari aset atau Unit Penghasil Kas. Nilai kini dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset atau unit yang penurunan nilainya diukur.

Jika, dan hanya jika, jumlah terpulihkan aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, maka jumlah tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Penurunan tersebut adalah rugi penurunan nilai dan segera diakui dalam laba rugi.

Rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* dibalik jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika demikian, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Kenaikan ini merupakan suatu pembalikan rugi penurunan nilai.

2.m. Borrowing Cost

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, are capitalized as part of the cost of that asset. Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. Borrowing costs may include interest expense.

Capitalization of borrowing costs commences when the Group undertakes activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale and expenditures for the asset and its borrowing costs has been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets for its intended use or sale are complete.

2.n. Impairment Asset

At the end of each reporting period, the Group assess whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group shall estimate the recoverable amount of the asset. Recoverable amount is determined for an individual asset, if its is not possible, the Group determines the recoverable amount of the asset's Cash Generating Unit.

The recoverable amount is the higher of fair value less costs to sell and its value in use. Value in use is the present value of the estimated future cash flows of the asset or Cash Generating Unit. Present values are computed using pre-tax discount rates that reflect the time value of money and the risks specific to the asset or unit whose impairment is being measured.

If, and only if, the recoverable amount of an asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset shall be reduced to its recoverable amount. The reduction is an impairment loss and is recognized immediately in profit or loss.

An impairment loss recognized in prior period for an asset other than goodwill is reversed if, and only if, there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If this is the case, the carrying amount of the asset shall be increased to its recoverable amount. That increase is a reversal of an impairment loss.

2.o. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

Imbalan Pascakerja

Imbalan pascakerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 pada 31 Desember 2022 dan 2021.

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas.

Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, serta bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Grup mengakui jumlah beban dan liabilitas atas iuran terutang kepada program iuran pasti, ketika pekerja telah memberikan jasa kepada entitas selama suatu periode.

Pesangon

Grup mengakui pesangon sebagai liabilitas dan beban pada tanggal yang lebih awal di antara:

2.o. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits

Short-term employee benefits are recognized when an employee has rendered service during accounting period, at the undiscounted amount of short-term employee benefits expected to be paid in exchange for that service.

Short-term employee benefits include such as wages, salaries, bonus and incentive.

Post-employment Benefits

Post-employment benefits such as retirement, severance and service payments are calculated based on Omnibus Law No. 11 Year 2020 and Government Regulation No. 35 Year 2021 as of December 31, 2022 and 2021.

The Group recognizes the amount of the net defined benefit liability at the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets which calculated by independent actuaries using the *Projected Unit Credit* method. Present value benefit obligation is determined by discounting the benefit.

The Group accounts not only for its legal obligation under the formal terms of a defined benefit plan, but also for any constructive obligation that arises from the entity's informal practices.

Current service cost, past service cost and gain or loss on settlement, and net interest on the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit and loss.

The remeasurement of the net defined benefit liability (asset) comprises actuarial gains and losses, the return on plan assets, and any change in effect of the asset ceiling are recognized in other comprehensive income.

Group recognizes an expense and a liability for contribution payable to a defined contribution plan, when an employee has rendered service to the entity during a period.

Termination Benefits

The Group recognizes a liability and expense for termination benefits at the earlier of the following dates:

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- (a) Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
- (b) Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK 57 dan melibatkan pembayaran pesangon.

Grup mengukur pesangon pada saat pengakuan awal, dan mengukur dan mengakui perubahan selanjutnya, sesuai dengan sifat imbalan kerja.

2.p. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Grup melakukan analisa transaksi melalui lima langkah analisa berikut:

1. Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak
 - Perusahaan bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial;
 - Besar kemungkinan entitas akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3. Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan, pajak penjualan, barang mewah, pajak pertambahan nilai dan pungutan ekspor, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.
4. Mengalokasikan harga transaksi kepada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu).

Pendapatan sewa dan lain-lain diakui berdasarkan periode sewa yang berlaku dan ketika jasa telah diberikan kepada pelanggan. Pembayaran sewa di muka disajikan sebagai pendapatan ditangguhkan dan diakui sebagai pendapatan sepanjang masa sewa.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- (a) When the Group can no longer withdraw the offer of those benefits; and
- (b) When the Group recognizes costs for a restructuring that is within the scope of PSAK 57 and involves payment of termination benefits.

The Group measures termination benefits on initial recognition, and measures and recognizes subsequent changes, in accordance with the nature of the employee benefits.

2.p. Revenue and Expense Recognition

In determining revenue recognition, the Group perform analysis transaction through the following five steps of assessment:

1. The contract has been agreed by the parties involved in the contract
 - The Company can identify the rights of relevant parties and the term of payment for the goods or services to be transferred;
 - The contract has commercial substance;
 - It is probable that the Group will receive benefits for the goods or services transferred.
2. Identify the performance obligations in the contract, to transfer distinctive goods or services to the customer.
3. Determine the transaction price, net of discounts, returns, sales incentives, luxury sales tax, value added tax and export duty, which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer.
4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the selling prices of each goods or services promised in the contract.
5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied (over time or at a point in time).

Rental revenue and other services are recognized based on their respective rental period and when the services are rendered to the customers. Rental paid in advance are presented as deferred income and recognized as revenue over the period benefit.

Pengakuan Beban

Beban diakui pada saat terjadinya (metode akrual), kecuali merupakan aset yang terkait dengan aktivitas kontrak masa depan.

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan dan dicatat sebagai aset lancar lainnya. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

2.q. Beban Pajak

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Jumlah pajak kini untuk periode berjalan dan tahun sebelumnya yang belum dibayar diakui sebagai liabilitas. Jika jumlah pajak yang telah dibayar untuk periode berjalan dan tahun-tahun sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terutang untuk tahun tersebut, maka kelebihanannya diakui sebagai aset. Liabilitas (aset) pajak kini untuk periode berjalan dan tahun sebelumnya diukur sebesar jumlah yang diperkirakan akan dibayar kepada (direstitusi dari) otoritas perpajakan, yang dihitung menggunakan tarif pajak (dan undang-undang pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari tahun sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Expense Recognition

Expenses are recognized as incurred (accrual basis), unless they create an asset related to future contract activity.

The costs that directly relate to the contract generate resources to satisfy the contract ("cost to fulfill") or is incremental on obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered. These costs are therefore eligible for capitalization under PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers and recognized as other current assets. Such cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

2.q. Tax Expense

Tax expense is the aggregate amount of current tax and deferred tax included in the determination of profit and loss for the period. Current tax and deferred tax is recognized in profit and loss, except for income tax arising from transactions or events that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is recognized in other comprehensive income or equity, respectively.

Current tax for current period and prior years shall, to the extent unpaid, be recognized as a liability. If the amount already paid in respect of current period and prior exceeds the amount due for period those years, the excess shall be recognized as an asset. Current tax liabilities (assets) for the current period and prior years shall be measured at the amount expected to be paid to (recovered from) the taxation authorities, using the tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

Tax benefits relating to tax loss that can be carried back to recover current tax of a previous years is recognized as an asset. Deferred tax asset is recognized for the carry forward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

- a. pengakuan awal *goodwill*; atau
- b. pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang
 - i. bukan kombinasi bisnis; dan
 - ii. pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang:

- a. bukan kombinasi bisnis; dan
- b. pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

Saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan, jika dan hanya jika:

- 1) Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

A deferred tax liability shall be recognized for all taxable temporary differences, except to the extent that the deferred tax liability arises from:

- a. the initial recognition of goodwill; or*
- b. the initial recognition of an asset or liability in a transaction which is:*
 - i. not a business combination; and*
 - ii. at the time of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).*

Deferred tax asset shall be recognized for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilized, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is:

- a. not a business combination; and*
- b. at the time of the transaction affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).*

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply year when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period. The measurement of deferred tax liabilities and deferred tax assets shall reflect the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

The carrying amount of a deferred tax asset reviewed at the end of each reporting period. The Group shall reduce the carrying amount of a deferred tax asset to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilized. Any such reduction shall be reversed to the extent that it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset if, and only if:

- 1) The Group has a legally enforceable right to set-off current tax assets against current tax liabilities; and*

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

- 2) Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
- entitas kena pajak yang sama; atau
 - entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap tahun masa depan di mana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini disajikan jika, dan hanya jika, entitas:

- Memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk menghapus dalam jumlah yang diakui; dan
- Bermaksud untuk menyelesaikan dengan dasar neto atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 tentang pajak penghasilan dari pengalihan Hak atas Tanah atau Bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya Pasal 2 Ayat 1, besaran tarif pajak yang dikenakan adalah sebesar 2,5% untuk selain rumah sederhana atau rumah susun sederhana dan 1% untuk rumah sederhana atau rumah susun sederhana.

Sesuai dengan Pasal 4 Ayat 2 UU PPh, dari penghasilan Jasa Pengelolaan dan Persewaan Properti dikenakan tarif 10% Final. Penghasilan Perusahaan dari jasa pengelolaan dan persewaan properti sebagian dikenakan tarif 10% final dan sebagian penghasilan dari Jasa Properti ada yang tidak dikenakan PPh Final sesuai dengan UU PPh.

Pajak Penghasilan Final tidak termasuk dalam lingkup Pajak Penghasilan sesuai ketentuan PSAK 46 (revisi 14) sehingga penyajian atas beban pajak final disajikan sebagai pengurang pendapatan Grup.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- 2) *The deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either:*
- the same taxable entity; or*
 - different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future year in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.*

Current tax assets and current tax liabilities are offset if, and only if, the entity:

- Has legally enforceable right to set-off the recognized amounts; and*
- Intends either to settle on a net basis, or to realize the assets and settle liabilities simultaneously.*

In accordance with Government Regulation No. 34 of 2016 concerning income tax from the transfer of Land or Building Rights, and binding sale and purchase agreements on land and/ or buildings along with amendments to Article 2 Paragraph 1, the tax rate charged is 2.5% for other than simple houses or simple flats and 1% for simple houses or simple flats.

In accordance with Article 4 Paragraph 2 of the Income Tax Act, of income and Rental Property Management Services charged at 10% Final. The Company's income from rental property management services and partially charged at 10% final, and some income from the Property Service are not subject to any Final Income Tax in accordance with the Income Tax Act.

The Final Income Tax is not included in the scope of Income Tax under PSAK 46 (revised 2014), so that the presentation of final tax expense is presented as a deduction from the Group's revenue .

2.r. Pengampunan Pajak

Aset pengampunan pajak dan liabilitas pengampunan pajak diakui pada saat Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) diterbitkan oleh Kantor Pajak dan tidak diakui secara neto (saling hapus). Selisih antara aset pengampunan pajak dan liabilitas pengampunan pajak diakui sebagai tambahan modal disetor.

Aset pengampunan pajak pada awalnya diakui sebesar nilai yang disetujui dalam SKPP.

Liabilitas pengampunan pajak pada awalnya diakui sebesar nilai kas dan setara kas yang masih harus dibayarkan oleh Grup sesuai kewajiban kontraktual atas perolehan aset pengampunan pajak.

Uang tebusan yang dibayarkan oleh Grup untuk memperoleh pengampunan pajak diakui sebagai beban pada periode dimana SKPP diterima oleh Grup.

Setelah pengakuan awal, aset dan liabilitas pengampunan pajak diukur sesuai dengan SAK yang relevan sesuai dengan klasifikasi masing-masing aset dan liabilitas pengampunan pajak.

2.s. Laba per Saham

Labanya per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar dalam suatu periode.

Untuk tujuan penghitungan laba per saham dilusian, Perusahaan menyesuaikan laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar, atas dampak dari seluruh instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

2.t. Segmen Operasi

Segmen operasi dilaporkan dengan cara yang konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan operasional. Pengambil keputusan operasional bertanggung jawab untuk mengalokasikan sumber daya, menilai kinerja segmen operasi dan membuat keputusan strategis.

2.r. Tax Amnesty

Tax amnesty assets and liabilities are recognized upon the issuance of Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) by tax office and they are not recognized as net amount (offset). The difference between tax amnesty assets and tax Amnesty liabilities are recognized as additional paid-in capital.

Tax amnesty assets are initially recognized at the value stated in SKPP.

Tax amnesty liabilities are initially measured at the amount of cash or cash equivalents to be settled by the Group according to the contractual obligation with respect to the acquisition of respective tax amnesty assets.

The redemption money paid by the Group to obtain the tax amnesty is recognized as expense in the period in which the Company receives SKPP received by the Group.

After initial recognition, tax amnesty assets and liabilities are measured in accordance with respective relevant SAKs according to the classification of each tax amnesty assets and liabilities.

2.s. Earnings per Share

Basic earnings per share is computed by dividing the profit or loss attributable to ordinary equity holders of the parent by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

For the purpose of calculating diluted earnings per share, the Company shall adjust profit or loss attributable to ordinary equity holders of the parent entity, and the weighted average number of shares outstanding, for the effect of all dilutive potential ordinary shares.

2.t. Operating Segment

Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker is responsible for allocating resources, assessing performance of the operating segments and making strategic decisions.

Grup tidak menyajikan informasi segmen operasi secara terpisah karena seluruh aset dikelola secara tersentralisasi dan Grup mengoperasikan dan mengelola bisnis dalam satu segmen yaitu real estat.

The Group did not present separated operating segment information because all assets managed in a centralized and the Group operate and manage the business in a segment that is real estate.

2.u. Provisi

Provisi diakui bila Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu dan kemungkinan besar penyelesaian kewajiban menyebabkan arus keluar sumber daya serta jumlah kewajiban tersebut dapat diestimasi secara andal.

2.u. Provisions

A provision is recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of past event and it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation and the amount of the obligation can be estimated reliably.

Jumlah yang diakui sebagai provisi merupakan estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan berbagai risiko dan ketidakpastian yang selalu mempengaruhi berbagai peristiwa dan keadaan. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan kewajiban kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas.

The amount recognized as a provision shall be the best estimate of the expenditure required to settle the present obligation at the end of the reporting period, by taking into account the risks and uncertainties that inevitably surround many events and circumstances. Where a provision is measured using the estimated cash flows to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows.

Jika sebagian atau seluruh pengeluaran untuk menyelesaikan provisi diganti oleh pihak ketiga, maka penggantian itu diakui hanya pada saat timbul keyakinan bahwa penggantian pasti akan diterima jika Grup menyelesaikan kewajiban. Penggantian tersebut diakui sebagai aset yang terpisah. Jumlah yang diakui sebagai penggantian tidak boleh melebihi provisi.

Where some or all of the expenditure to settle a provision is expected to be reimbursed by another party, the reimbursement shall be recognized when, it is virtually certain that reimbursement will be received when the Group settles the obligation. The reimbursement shall be treated as a separate asset. The amount recognized for the reimbursement shall not exceed the amount of the provisions.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

Provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the most current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation, the provision is reversed.

2.v. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara

2.v. Financial Instruments

Initial Recognition and Measurement

The Group recognizes a financial asset or a financial liability in the consolidated statement of financial position if and only if, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measures all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability is not measured at fair value through profit or loss, fair value is added or reduced with the transaction costs that are directly attributable

langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Dengan menggunakan dua dasar yaitu: model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

(i) Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Aset keuangan dapat diukur dengan biaya perolehan diamortisasi hanya jika memenuhi kedua kondisi berikut dan tidak ditetapkan sebagai FVTPL:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan untuk tujuan mendapatkan arus kas kontraktual (*held to collect*); dan
- Kriteria kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu menghasilkan arus kas yang merupakan pembayaran pokok dan bunga semata (*Solely Payments of Principal and Interest – (SPPI)*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian dikurangi atau ditambah dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

Pendapatan keuangan dihitung dengan metode menggunakan suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit.

to the acquisition or issuance of the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issuance of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.

Subsequent Measurement of Financial Assets

The Group Financial assets are classified into the following specified categories: financial assets at amortized costs, financial assets at fair value through other comprehensive income, and financial assets at fair value through profit or loss. On the basis of both: the Group's business model for managing the financial assets and the contractual cash flow characteristics of the financial asset.

(i) Financial Assets Measured at Amortized Costs

A financial asset is measured at amortized cost only if it meets both of the following conditions and it is not designated as at FVTPL:

- *The financial assets is held within a business model whose objective is to hold the asset to collect contractual cash flows (held to collect); and*
- *Its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are Solely Payments of Principal and Interest (SPPI) on the principal amount outstanding.*

The financial asset is measured at the amount recognized at initial recognition minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization of any difference between that initial amount and the maturity amount, and any loss allowance.

Interest income is calculated using the effective interest method and is recognized in profit or loss. Changes in fair value are recognized in profit and loss when the asset is derecognized or reclassified.

Financial assets classified to amortized cost may be sold where there is an increase in credit risk. Disposals for other reasons are permitted but such sales

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Penghentian untuk alasan lain diperbolehkan namun jumlah penjualan tersebut harus tidak signifikan jumlahnya atau tidak sering.

(ii) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain ("FVTOCI")

Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*Solely Payments of Principal and Interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut diidentifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

(iii) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Grup dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

should be insignificant in value or infrequent in nature.

(ii) Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI")

The financial assets are measured at FVTOCI if these conditions are met:

- *The financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling the financial asset; and*
- *the contractual terms of the financial asset give rise to payments on specified dates to cash flows that are Solely Payments of Principal and Interest (SPPI) on the principal amount outstanding.*

The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in Other Comprehensive Income (OCI), except for impairment losses, and a gains or losses on foreign exchange, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit and loss as a reclassification adjustment.

(iii) Financial Assets Measured at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL")

Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both criteria for neither amortized costs nor FVTOCI.

After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.

Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or FVTOCI. Hence, these are measured at FVTPL. Nonetheless, the Group may irrevocably designated an investment in an equity instrument which

pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (*held for trading*) untuk diukur pada FVTOCI.

Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangan sehingga setelah pengakuan awal liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali:

- (a) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.
- (b) Liabilitas keuangan yang timbul Ketika pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.
- (c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
 - (i) Jumlah penyisihan kerugian dan
 - (ii) Jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 72.
- (d) Imbalan kontinjensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan. Imbalan kontinjensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

Saat pengakuan awal, Grup dapat membuat penetapan yang takterbatalkan untuk mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi, jika diizinkan oleh standar atau jika penetapan akan menghasilkan informasi yang lebih relevan, karena:

- (a) Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran atau

is not held for trading in any time soon as FVTOCI.

This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.

Subsequent Measurement of Financial Liabilities

The Group shall classify all financial liabilities as subsequently measured at amortised cost, except for:

- (a) *Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value.*
- (b) *Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies.*
- (c) *Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at below-market interest rate. After initial recognition, an issuer of contract and commitment shall subsequently measure it at the higher of:
 - (i) *The amount of the loss allowance and*
 - (ii) *The amount initially recognized less, when appropriate, the cumulative amount of income recognized in accordance with the PSAK 72.**
- (d) *Contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination when the PSAK 22 applied. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value and the excess recognized in profit or loss.*

The Group may, at initial recognition, irrevocably designate a financial liabilities as measured at fair value through profit or loss when permitted by the standard or when doing so results in more relevant information, because either:

- (a) *Significantly eliminates or significantly reduces a measurement or recognition*

pengakuan (kadang disebut sebagai “*accounting mismatch*”) yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas aset atau liabilitas dengan dasar yang berbeda-beda; atau

- (b) Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dengan dasar nilai wajar dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personil manajemen kunci Grup.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima kas yang berasal dari aset keuangan atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima kas tetapi juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan. Jika Grup secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup menghentikan pengakuan aset keuangan dan mengakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas untuk setiap hak dan kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki dalam pengalihan tersebut. Jika Grup secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian, maka Grup mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Grup secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup tetap mengakui aset keuangan tersebut.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas keuangan tersebut berakhir, yaitu ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

inconsistency (sometimes referred as “an accounting mismatch”) that would otherwise arise from measuring assets or liabilities or recognising the gains and losses on them with different bases; or

- (b) *Group of financial liabilities or financial assets and financial liabilities is managed and its performance is evaluated on fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the fair value basis is provided internally to the Group’s key management personnel.*

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

The Group derecognizes a financial asset, if and only if, the contractual rights to the cash flows from the financial asset expired or the Group transfers the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset or retains the contractual rights to receive the cash flows but assumes a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement. If the Group transfers substantially all the risks and benefits of ownership of the financial asset, the Group derecognizes the financial asset and recognize separately as asset or liabilities any rights and obligation created or retained in the transfer. If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and benefits of ownership of the financial asset and has retained control, the Group continues to recognize the financial asset to the extent of its continuing involvement in the financial asset. If the Group retains substantially all the risks and benefits of ownership of the financial asset, the Group continues to recognize the financial asset.

The Group removes a financial liability from its statement of financial position if, and only if, it is extinguished, i.e. when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

Impairment of Financial Assets

The Group recognize expected credit loss for its financial assets measured at amortized cost.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengukur penyisihan kerugian instrumen keuangan sejumlah kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal.

Namun, jika risiko kredit instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, maka Grup mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan.

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

Penyisihan kerugian diakui sebagai pengurang jumlah tercatat aset keuangan yang diukur pada FVTOCI yang penyisihan kerugiannya diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Sedangkan jumlah kerugian kredit ekspektasian (atau pemulihan kerugian kredit) diakui dalam laba rugi, sebagai keuntungan atau kerugian penurunan nilai.

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian dari instrumen keuangan dilakukan dengan suatu cara yang mencerminkan:

- i. Jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- ii. Nilai waktu uang; dan
- iii. Informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

At the end of each reporting date, the Group calculates any impairment provision in financial instruments based on its lifetime expected credit loss if the credit risk of the financial instruments has increased significantly since its initial recognition.

However, if credit risk has not increased significantly since initial recognition, the Group recognizes a 12 months expected credit loss.

The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and contract assets without significant financing component.

The Group considers a financial asset to be in default when the counterparty is unlikely to pay its full credit obligations to the Group. The maximum period considered when estimating expected credit loss is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.

Allowance for impairment losses are recognized as a deduction from the carrying amount of financial assets measured at FVTOCI, where the allowance for losses is recognized in other comprehensive income. Meanwhile, the amount of the expected credit loss (or credit loss recovery) is recognized in profit or loss, as an impairment gain or loss.

The expected credit loss of financial instruments are conducted by a means which reflect:

- i. An unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;*
- ii. Time value of money; and*
- iii. Reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions.*

Financial assets may be considered to not having significant increase in credit risk since initial recognition if the financial assets have a low credit risk at the reporting date. Credit risk on financial instrument may be considered be low if there is a low risk of default, the borrower has a strong capacity to meet its contractual

yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomis dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya. Untuk menentukan apakah aset keuangan memiliki risiko kredit rendah, Grup dapat menggunakan peringkat risiko kredit internal atau penilaian eksternal. Misal, aset keuangan dengan peringkat "investment grade" berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

Reklasifikasi

Grup mereklasifikasi aset keuangan ketika Grup mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan.

Jika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka diperlukan untuk menerapkan reklasifikasi secara prospektif sejak tanggal reklasifikasi. Keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai) atau bunga yang sebelumnya diakui tidak disajikan kembali.

cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfill its contractual cash flow obligations. To determine whether a financial asset has a low credit risk, the Group may use internal credit risk rating or external assessment. For example, a financial asset with "investment grade" according to external assessment has a low credit risk rating, thus it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.

The Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and allocating of the interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discount estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or, when appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial asset or financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimates cash flows considering all contractual terms of the financial instrument, for example, prepayment, call and similar option, but shall not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or discounts.

Reclassification

The Group reclassifies a financial asset when the Group change it's business model objective for its financial assets changes so the previous model assessment would no longer apply.

If the Group reclassifies a financial asset, it is required to apply the reclassification prospectively from the reclassification date. Previously recognized gains or losses (including impairment gains or losses) or interest are not restated.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTPL, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi. Pada saat Grup melakukan reklasifikasi sebaliknya, yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reklasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTOCI, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi. Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan sebaliknya, yaitu keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan direklasifikasi pada nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi. Akan tetapi keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dihapus dari ekuitas dan disesuaikan terhadap nilai wajar aset keuangan pada tanggal reklasifikasi. Akibatnya, pada tanggal reklasifikasi aset keuangan diukur seperti halnya jika aset keuangan tersebut selalu diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Penyesuaian ini mempengaruhi penghasilan komprehensif lain tetapi tidak memengaruhi laba rugi, dan karenanya bukan merupakan penyesuaian reklasifikasi. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi.

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran FVTPL menjadi kategori pengukuran FVTOCI, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Sama halnya, ketika Perusahaan mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori FVTOCI menjadi

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into fair value through profit or loss, then its fair value is measured at reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and its fair value is recognized in profit or loss. Otherwise, if the Group reclassifies its financial asset from FVTPL into amortized cost, then its fair value at the date of reclassification becomes new gross carrying amount.

When Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into fair value through other comprehensive income, its fair value is measured at the reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and fair value is recognized in other comprehensive income. Effective interest rate and expected credit loss measurement are not adjusted as a result of the reclassification. Otherwise, when the Group reclassifies its financial asset out of FVTOCI into amortized cost, the financial asset is reclassified by its fair value at the reclassification date. However, any cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are omitted from equity and adjusted to the financial asset's fair value at the date of reclassification. Consequently, at the reclassification date, the financial asset is measured the same way as if it were amortized cost.

This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and hence it is not a reclassification adjustment. Effective interest rate and expected credit loss are no longer adjusted as a result of the reclassification.

When Group reclassifies its financial asset out of FVTPL into FVTOCI, the financial asset is measured at its fair value. Similarly, when the Company reclassifies its financial asset out of FVTOCI into FVTPL, the financial asset is measured at its fair value. Any gains or losses

kategori pengukuran FVTPL, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi pada tanggal reklasifikasi.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

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

Nilai wajar dikategorikan dalam tingkat yang berbeda dalam suatu hirarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

- (i) Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Tingkat 1);
- (ii) Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Tingkat 2); atau
- (iii) Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Tingkat 3).

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

previously recognized in other comprehensive income are reclassified out of the equity to profit or loss as a reclassification adjustment at the date of reclassification.

Offsetting a Financial Asset and Financial Liability

A financial asset and financial liability shall be offset, if and only if, the Group currently has a legally enforceable right to set off the recognized amount; and intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

Fair Value Measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

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

Fair values are categorized into different levels in a fair value hierarchy based on the degree to which the inputs to the measurement are observable and the significance of the inputs to the fair value measurement in its entirety:

- (i) Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date (Level 1);*
- (ii) Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2); or*
- (iii) Unobservable inputs for the assets or liabilities (Level 3).*

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that appropriate in the circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.

Perpindahan antara tingkat hierarki nilai wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan di mana perpindahan terjadi.

2.w. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak dapat menimbulkan laba atau rugi bagi Grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individual dalam Grup.

Karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi pemilikan atas aset, liabilitas, saham atau instrumen kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, maka aset ataupun liabilitas yang pemilikannya dialihkan (dalam bentuk hukumnya) dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Entitas yang menerima bisnis, dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali, mengakui selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali di ekuitas dalam akun tambahan modal disetor.

Bila entitas yang menerima bisnis kemudian melepas entitas bisnis yang sebelumnya diperoleh, akun tambahan modal disetor yang dicatat sebelumnya, tidak dapat diakui sebagai laba rugi direalisasi maupun direklasifikasi ke saldo laba.

2.x. Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan yang dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai operasi bersama.

Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognized by the Group at the end of the reporting period during which the change occurred.

2.w. Business Combination between Entities Under Common Control

Business combination of entities under common control transactions, such as transfers of business conducted within the framework of the reorganization of the entities that are in the same group, not a change of ownership in terms of economic substance, so that the transaction can not result in a gain or loss for the Group as a whole or the individual entity within the Group.

Due to business combination transactions of entities under common control does not lead to change in economic substance of ownership on the exchanged asset, liability, shares or other exchange ownership instrument, then the transferred asset or liability (in its legal form) is recorded at its carrying amount as well as a business combination under the pooling of interest method.

An entity that receives the business, in a business combination of entities under common control, recognizes the difference between the amount of the consideration transferred and the carrying amount of each transaction of a business combination of entities under common control in equity under additional paid-in capital.

If the entity that received the business, subsequently dispose the business entity acquired previously, the additional paid-in capital recorded before, can not be recognized as a realized gain or loss nor reclassified to retained earning.

2.x. Joint Arrangement

Joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control, i.e., the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exist only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

The Group classified joint arrangement as joint operation.

Operasi bersama

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama.

Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- (a) Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- (b) Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- (c) Pendapatan dari penjualan bagiannya atas *output* yang dihasilkan dari operasi bersama;
- (d) Bagiannya atas pendapatan dari penjualan *output* oleh operasi bersama; dan
- (e) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

2.y. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi yang Kritis

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat asumsi dan estimasi yang dapat mempengaruhi jumlah tercatat aset dan liabilitas tertentu pada akhir periode pelaporan.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini, asumsi akuntansi telah dibuat dalam proses penerapan kebijakan akuntansi yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas pada laporan keuangan konsolidasian. Selain itu juga terdapat asumsi akuntansi mengenai sumber ketidakpastian estimasi pada akhir tahun pelaporan yang dapat mempengaruhi secara material jumlah tercatat aset dan liabilitas untuk periode pelaporan berikutnya.

Manajemen secara periodik menelaah asumsi dan estimasi ini untuk memastikan bahwa asumsi dan estimasi telah dibuat berdasarkan semua informasi relevan yang tersedia pada tanggal tersebut dimana laporan keuangan konsolidasian disusun. Karena terdapat ketidakpastian yang melekat dalam pembuatan estimasi, nilai aset dan liabilitas yang akan dilaporkan di masa mendatang akan berbeda dari estimasi tersebut.

Joint Operation

Represents joint arrangement whereby the parties that have joint control of the joint arrangement have rights to the assets and obligations for the liabilities, relating to the arrangement. Those parties are called joint operator.

A joint operator recognize in relation to its interest in a joint operation:

- (a) Its assets, including its share of any assets held jointly;*
- (b) Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;*
- (c) Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;*
- (d) Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and*
- (e) Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.*

2.y. Source of Estimation Uncertainty and Critical Accounting Judgment

The preparation of financial statements in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards requires the management to make assumptions and estimates that could affect the carrying amounts of certain assets and liabilities at end of reporting year.

In the preparation of these consolidated financial statements, accounting assumptions have been made in the process of applying accounting policies that may affect the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements. In addition, there are accounting assumptions on the sources of estimation uncertainty at end of reporting year that could materially affect the carrying amounts of assets and liabilities in the subsequent reporting period.

The management periodically reviews them to ensure that the assumptions and estimates have been made based on all relevant information available on the date in which the consolidated financial statements have been prepared. Because there is inherent uncertainty in making estimates, the value of assets and liabilities to be reported in the future might differ from those estimates.

i. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Kritis

Pada tanggal pelaporan, manajemen telah membuat asumsi dan estimasi penting yang memiliki dampak paling signifikan pada jumlah tercatat yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian, yaitu sebagai berikut:

Estimasi Pajak Tangguhan

Pengakuan aset pajak tangguhan dilakukan hanya jika besar kemungkinan aset tersebut akan terpulihkan dalam bentuk manfaat ekonomi yang akan diterima pada tahun mendatang, dimana perbedaan temporer dan akumulasi rugi fiskal masih dapat digunakan. Manajemen juga mempertimbangkan estimasi laba kena pajak di masa datang dan perencanaan strategis perpajakan dalam mengevaluasi aset pajak tangguhannya agar sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku maupun perubahannya.

Sebagai akibatnya, terkait dengan sifat bawaannya, ada kemungkinan bahwa perhitungan pajak tangguhan berhubungan dengan pola yang kompleks dimana penilaian memerlukan pertimbangan dan tidak diharapkan menghasilkan perhitungan yang akurat (Catatan 12.b).

Estimasi Umur Manfaat Aset Tetap

Manajemen melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis aset tetap berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi fisik dan teknis aset terkait. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi secara material atas perubahan estimasi ini yang diakibatkan oleh perubahan faktor yang telah disebutkan di atas. Perubahan estimasi umur manfaat aset tetap, jika terjadi, diperlakukan secara prospektif sesuai PSAK 25 (Amendemen 2019) "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan" (Catatan 11).

Imbalan Pascakerja

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) tersebut mencakup tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji.

i. Source of Estimation Uncertainty and Critical Accounting Assumptions

At the reporting date, the management has made significant assumptions and estimates which have the most significant impact to the carrying amount recognized in the consolidated financial statements, as follows:

Deferred Tax Estimation

Deferred tax assets recognition is performed only if it is probable that the asset will be recovered in the form of economic benefits to be received in future years, in which the temporary differences and tax losses can still be used. Management also considers the future estimated taxable income and strategic tax planning in order to evaluate its deferred tax assets in accordance with applicable tax laws and its updates.

As a result, related to its inherent nature, it is likely that the calculation of deferred taxes is related to a complex pattern where assessment requires a judgment and is not expected to provide an accurate calculation (Note 12.b).

Estimation of Useful Lives of Property and Equipment

Management makes periodically review of the useful lives of property and equipment based on several factors such as physical and technical conditions of related assets. The results of future operations will be materially influenced by the change in estimate as caused by changes in the factors mentioned above. Changes in estimated useful life of property and equipment, if any, are prospectively treated in accordance with PSAK 25 (Amendment 2019) "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors" (Note 11).

Employee Benefits

The present value of post-employment benefits liability depends on several factors that are determined by actuarial basis based on several assumptions. Assumptions used to determine the cost (income) include the discount rate and salary increase rate. Changes in these assumptions will affect the

Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pascakerja (Catatan 18).

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir periode pelaporan, yakni tingkat suku bunga yang digunakan untuk menentukan nilai kini arus kas keluar masa depan estimasian yang diharapkan untuk menyelesaikan kewajiban ini. Dalam menentukan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasikan dalam mata uang Rupiah dan memiliki jangka waktu yang serupa dengan jangka waktu kewajiban yang terkait. Asumsi kunci lainnya sebagian ditentukan berdasarkan kondisi pasar saat ini, selama periode di mana liabilitas imbalan pascakerja terselesaikan. Perubahan asumsi imbalan kerja ini akan berdampak pada pengakuan keuntungan atau kerugian aktuarial pada akhir periode pelaporan.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup menilai penurunan nilai pada aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen harus mempertimbangkan informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan. Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan *roll rate* dan *discounted cash flow* untuk menilai piutang.

ii. Pertimbangan Penting dalam Penentuan Kebijakan Akuntansi

Pertimbangan berikut dibuat manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh signifikan atas jumlah yang disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian:

Pertimbangan komponen pendanaan yang signifikan dalam kontrak

Grup menjual apartemen dan perkantoran setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras pada saat kontrak ditandatangani dan

carrying amount of post-employment benefits (Note 18).

The Group determines the appropriate discount rate at end of reporting period that is the interest rate used to determine the present value of future cash outflows expected to settle this obligation. In determining the appropriate level of interest rates, the Group considers the interest rate of government bonds denominated in Rupiah that has a similar year to the corresponding year of obligation. Other key assumption is partly determined by current market conditions, during the year in which the post-employment benefits liability is resolved. Changes in the employee benefits assumption will impact on recognition of actuarial gains or losses at the end of the period.

Impairment of Financial Assets

The Group at amortized cost for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in profit or loss, management makes a judgement as to whether there is reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions. The Group applies simplified approach using roll rate and discounted cash flow to measuring receivables.

ii. Important Judgment in the Determination of Accounting Policies

The following judgment made by management in the application of the Group's accounting policies that have significant effect on the amounts presented in the consolidated financial statements:

Consideration of significant financing component in a contract

The Group sells apartments and office after signing the sales and purchase contract with payment method which is hard cash when the contract is signed and cash

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

dicilan bertahap. Grup menyimpulkan bahwa terdapat komponen pendanaan yang signifikan untuk kontrak tersebut di mana pelanggan membayar di muka dengan mempertimbangkan lamanya waktu antara pembayaran pelanggan dan pengalihan apartemen dan perkantoran ke pelanggan, serta suku bunga yang berlaku di pasar.

Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Grup menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual ke dalam jumlah yang di bayar di muka) adalah tepat karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

installment. The Group concluded that there is a significant financing component for those contracts where the customer pay in advance considering the length of time between the customer's payment and the transfer of apartments and office to the customer, as well as the prevailing interest rates in the market.

In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rate implicit in the contract (i.e., the interest rate that discounts the selling price to the amount paid in advance) is appropriate because this is commensurate with the rate that would be reflected in a separate financing transaction between the entity and its customer at contract inception.

3. Kas dan Setara Kas

3. Cash and Cash Equivalents

	2022 Rp	2021 Rp	
Kas - Rupiah	598,241,522	700,262,582	Cash on Hand - Rupiah
Bank - Pihak Ketiga			Cash in Banks - Third Parties
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
PT Bank Central Asia Tbk	5,153,646,768	3,750,572,305	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1,193,865,476	117,838,237	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Permata Tbk	260,410,020	297,481,323	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	132,612,316	1,364,034,401	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Nationalnobu Tbk	78,677,300	690,843,780	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank UOB Indonesia	32,093,015	219,741,670	PT Bank UOB Indonesia
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp200 Juta)	176,092,326	190,135,008	Others (each below Rp200 Million)
<u>Mata Uang Asing</u>			<u>Foreign Currencies</u>
PT Bank Central Asia Tbk - USD	18,653,119	29,357,776	PT Bank Central Asia Tbk - USD
PT Bank Pan Indonesia Tbk - USD	--	8,390,178	PT Bank Pan Indonesia Tbk - USD
Jumlah Bank	7,046,050,340	6,668,394,678	Total Cash in Banks
Deposito Berjangka - Pihak Ketiga			Time Deposits - Third Parties
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	11,221,361,026	17,604,008,853	PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk
PT Bank Victoria International Tbk	10,074,113,284	10,072,527,520	PT Bank Victoria International Tbk
PT Bank Oke Indonesia Tbk	5,988,250,330	11,558,589,041	PT Bank Oke Indonesia Tbk
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	5,800,000,000	5,300,000,000	PT Bank JTrust Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	4,817,183,979	4,777,577,630	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Mayapada International Tbk	--	6,738,130,447	PT Bank Mayapada International Tbk
PT Bank CTBC Indonesia	--	2,000,000,000	PT Bank CTBC Indonesia
Jumlah Deposito Berjangka	37,900,908,619	58,050,833,491	Total Time Deposits
Jumlah	45,545,200,481	65,419,490,751	Total

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Tingkat suku bunga kontraktual dan jangka waktu yang berlaku untuk deposito berjangka adalah sebagai berikut:

Contractual interest rate and maturity period of the time deposits are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Tingkat Bunga	3.75% - 4.50%	4.00% - 6.75%	<i>Interest Rates</i>
Jangka Waktu	1 - 3 Bulan/ <i>Months</i>	1 - 3 Bulan/ <i>Months</i>	<i>Maturity Period</i>

4. Persediaan dan Tanah untuk Pengembangan

4. Inventories and Land for Development

a. Persediaan

a. Inventories

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>	
Tanah dalam Pematangan	715,165,358,646	712,521,690,197	<i>Land under Development</i>
Apartemen	560,720,680,795	610,988,085,244	<i>Apartment</i>
Perkantoran	104,363,750,479	115,935,301,952	<i>Office</i>
Jumlah	<u>1,380,249,789,920</u>	<u>1,439,445,077,393</u>	<i>Total</i>

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebagian persediaan apartemen dan retail PT Citra Pratama Propertindo, entitas anak, dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh oleh PT Multi Pratama Gemilang (MPG), entitas anak, dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 16).

As of December 31, 2022 and 2021 of inventory apartment and retail of PT Citra Pratama Propertindo, a subsidiary are used as a collateral partially for loan obtained by PT Multi Pratama Gemilang (MPG), a subsidiary, from PT Bank Pan Indonesia Tbk (Note 16).

Tanah Perusahaan seluas 15.375 m² dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Pan Indonesia Tbk.

Land of the Company for an area of 15,375 sqm is used as a collateral for a loan obtained by the Company from PT Bank Pan Indonesia Tbk.

Persediaan retail PT Tiara Sakti Mandiri, entitas anak, seluas 632,80 m² dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh oleh Perusahaan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 17). Persediaan ini sudah tidak dijamin lagi sejak tanggal 13 April 2022.

Retail inventory of PT Tiara Sakti Mandiri, a subsidiary, for an area of 632.80 sqm is used as a collateral for loan obtained by the Company from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 17). This inventory have not been pledged since April 13, 2022.

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke persediaan adalah masing-masing sebesar nihil dan Rp9.947.600.601 untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021 (Catatan 17).

Borrowing costs capitalized into inventories for the years ended December 31, 2022 and 2021 amounting to nil and Rp9,947,600,601, respectively (Note 17).

Jumlah persediaan yang dibebankan ke beban pokok pendapatan adalah sebesar Rp122.568.894.714 dan Rp346.749.116.381 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Catatan 27).

The amount of inventories charged to cost of revenue amounted to Rp122,568,894,714 and Rp346,749,116,381, for the years ended December 31, 2022 and 2021, respectively, (Note 27).

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 31 Desember 2022, persediaan tanah dalam pematangan terdiri dari beberapa bidang tanah dengan luas area bersih kurang lebih 3,8 hektar di Tanah Abang, Jakarta Pusat, 1,5 hektar di Margajaya, Bekasi, Jawa Barat, 0,6 hektar di Menteng, Jakarta Pusat dan 1,52 hektar di Cawang, Jakarta Timur.

Manajemen berpendapat tidak ada indikasi perubahan keadaan yang menyebabkan adanya penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Persediaan Grup dan gedung apartemen dan perkantoran yang telah diserahkan kepada pembeli yang dikelola oleh pengelola, telah diasuransikan terhadap segala bentuk risiko dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp1.728.000.000.000 dan USD168.000.000 pada tanggal 31 Desember 2022 dan Rp1.851.000.000.000 dan USD168.000.000 pada tanggal 31 Desember 2021. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko yang mungkin dialami.

b. Tanah untuk Pengembangan

	2022		2021	
	Luas/Area m ² /Sqm	Nilai/Value Rp	Luas/Area m ² / Sqm	Nilai/Value Rp
PT Bangun Megah Pratama	21,417	199,446,401,177	21,417	197,744,623,924
PT Permata Alam Properti	6,531	175,484,014,559	6,531	175,473,064,891
PT Sentosa Buana Raya	2,400	81,115,313,350	2,400	81,084,323,230
PT Pikko Land Development Tbk	22,649	16,035,993,100	22,649	15,999,654,480
Jumlah/ Total	52,997	472,081,722,186	52,997	470,301,666,525

Tanah untuk pengembangan milik Grup berlokasi di Bandung, Jalan Tentara Pelajar, Jakarta Barat dan Cirendeui, Tangerang Selatan.

Tanah PT Bangun Megah Pratama, entitas anak, seluas 21.417 m² dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh oleh Perusahaan dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 16 dan 17).

Tanah PT Sentosa Buana Raya, entitas anak, seluas 2.400 m² dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh oleh Perusahaan dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 16 dan 17).

As of December 31, 2022, land under development consisted of land covering a net area of approximately 3.8 hectares in Tanah Abang, Central Jakarta, 1.5 hectares in Margajaya, Bekasi, West Java, 0.6 hectares in Menteng, Central Jakarta and 1.52 hectares in Cawang, East Jakarta.

Management believes that there is no indication of change in circumstances that causes impairment of inventories as of December 31, 2022 and 2021.

The Group's inventories and apartments and office buildings that have been handed over to customer which managed by building management, are fully insured against all risks, with sum insured of Rp1,728,000,000,000 dan USD168,000,000 as of December 31, 2022 and Rp1,851,000,000,000 and USD168,000,000 as of December 31, 2021. The management believes that the sum insured is adequate to cover any possible losses.

b. Land for Development

The Group's land for development is located at Bandung, Tentara Pelajar Street, West Jakarta and Cirendeui, South Tangerang.

Land of PT Bangun Megah Pratama, a subsidiary, for an area of 21,417 sqm is used as a collateral for a loan obtained by the Company from PT Bank Pan Indonesia Tbk (Notes 16 and 17).

Land of PT Sentosa Buana Raya, a subsidiary, covering an area of 2,400 sqm is used as a collateral for a loan obtained by the Company from PT Bank Pan Indonesia Tbk (Notes 16 and 17).

5. Uang Muka

5. Advances

a. Uang Muka - Lancar

Pada 31 Desember 2022 dan 2021, jumlah uang muka lancar lainnya masing-masing adalah sebesar Rp6.234.833.189 dan Rp6.265.115.006.

a. Advances - Current

As of December 31, 2022 and 2021, total current advances amounted to Rp6,234,833,189 and Rp6,265,115,006, respectively.

b. Uang Muka – Tidak Lancar

b. Advances – Non Current

	2022 Rp	2021 Rp	
Uang Muka Investasi			Advances for Investment
Pihak Ketiga			Third Party
PT Graha Karya Bersama	53,658,610,660	53,658,610,660	PT Graha Karya Bersama
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Indo Bangun Persada	253,739,535,875	253,639,535,875	PT Indo Bangun Persada
PT Samudra Biru Abadi	6,000,000,000	6,000,000,000	PT Samudra Biru Abadi
Uang Muka Pembelian Tanah	458,617,456,887	441,441,793,251	Advance for Land Acquisition
Jumlah	772,015,603,422	754,739,939,786	Total

Uang Muka Investasi

PT Graha Karya Bersama (GKB), Pihak Ketiga

Akun ini merupakan uang muka investasi PT Megatama Karya Gemilang (MKG), entitas anak, pada GKB. MKG bermaksud membeli saham GKB dari PT Mahanusa Metropolitan Development (MMD), pihak ketiga, dengan nilai peralihan sebesar Rp55.000.000.000. Sampai dengan 31 Desember 2022, MKG telah membayar sebesar Rp 53.658.610.660 dan akan dilunasi saat proses peralihan selesai.

Advances for Investment

PT Graha Karya Bersama (GKB), Third Party

This account represents advance for investment of PT Megatama Karya Gemilang (MKG), a subsidiary, in GKB. MKG intend to buy shares of GKB from PT Mahanusa Metropolitan Development (MMD), third party, with transfer value of Rp55,000,000,000. Until December 31, 2022, MKG has paid amounted to Rp53,658,610,660 and will be fully paid after the transfer process finished.

PT Indo Bangun Persada (IBP), Pihak Berelasi

Akun ini merupakan uang muka investasi PT Unggul Kencana Persada (UKP), entitas anak, pada IBP, yang akan digunakan oleh IBP untuk memperoleh tanah seluas 38.400 m² yang berlokasi di Jl. Gatot Subroto, Gelora, Tanah Abang, Jakarta Pusat. Pada tahun 2021, uang muka investasi sebesar Rp97.984.000.000 telah direalisasi menjadi setoran modal pada IBP (Catatan 9 dan 35.a).

PT Indo Bangun Persada (IBP), Related Party

This account represents advance for investment of PT Unggul Kencana Persada (UKP), a subsidiary, in IBP, which will be used for acquisition of land of 38,400 sqm, located at Jl. Gatot Subroto, Gelora, Tanah Abang, Central Jakarta. In 2021, advance for investment amounted to Rp97,984,000,000 has been realized to paid-up capital in IBP (Notes 9 and 35.a).

PT Samudra Biru Abadi (SBA), Pihak Berelasi

Akun ini merupakan uang muka investasi PT Laras Maju Sakti, entitas anak, pada SBA yang akan digunakan untuk memperoleh tanah yang direncanakan seluas 61.282 m² yang berlokasi di Radio Dalam, Jakarta Selatan. Pada tahun 2021, uang muka investasi sebesar Rp10.880.000.000 telah direalisasi menjadi setoran modal pada SBA (Catatan 9 dan 35.a).

PT Samudra Biru Abadi (SBA), Related Party

This account represents advance investment of PT Laras Maju Sakti, a subsidiary, in SBA which will be used for acquisition of land with a planned area of 61,282 sqm, located at Radio Dalam, South Jakarta. In 2021, advance for investment amounted to Rp10,880,000,000 has been realized to paid-up capital in SBA (Notes 9 and 35.a).

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Uang Muka Pembelian Tanah

Lokasi/Location
Tanah Abang, Jakarta Pusat/ <i>Center Jakarta</i>
Karet Tengsin, Jakarta Pusat/ <i>Center Jakarta</i>
Cawang, Jakarta Selatan/ <i>South Jakarta</i>
Jumlah/Total

Advances for Land Acquisition

Rencana Luasan yang akan diperoleh dalam m²/ Planned Area to be obtained in sqm	
2022	2021
27,000	27,000
19,000	19,000
7,653	7,653
53,653	53,653

6. Aset Keuangan Lancar Lainnya

6. Other Current Financial Assets

	2022	2021	
	Rp	Rp	
Pihak Berelasi			<i>Third-party</i>
PT Lumbang Mas Sejahtera (LMS)	4,347,353,238	--	<i>PT Lumbang Mas Sejahtera (LMS)</i>
PT Indo Prakarsa Gemilang (IPG)	74,847,844	--	<i>PT Indo Prakarsa Gemilang (IPG)</i>
Pihak Ketiga			<i>Third-party</i>
PT Oceania Development (Catatan 37)	--	66,575,885,296	<i>PT Oceania Development (Note 37)</i>
Lain-lain	1,424,921,179	3,026,254,114	<i>Others</i>
<i>Dikurangi:</i>			<i>Less:</i>
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(4,422,201,082)	(66,575,885,296)	<i>Allowance for Impairment Losses</i>
Jumlah	1,424,921,179	3,026,254,114	Total

Sejak 15 Desember 2022, laporan keuangan LMS dan IPG telah didekonsolidasi sebagai dampak dari putusan kasasi atas kasus hukum Perusahaan sehingga Perusahaan kehilangan pengendalian atas LMS dan IPG (Catatan 1.c dan 37).

Since December 15, 2022, LMS and IPG financial reports has deconsolidated as a result of cassation on the Company's legal case, therefore lost controlling over LMS and IPG Notes 1.c and 37).

Dengan terdekonsolidasinya laporan LMS dan IPG pada laporan posisi keuangan konsolidasian 31 Desember 2022, piutang lain-lain PT Oceania Development beserta cadangan penurunan nilainya sudah tidak tercatat lagi. Selain itu piutang Perusahaan kepada LMS dan IPG, direklasifikasi sebagai piutang lain-lain sekaligus membentuk cadangan kerugian nilai atas piutang lain-lain kepada LMS dan IPG tersebut (Catatan 29).

As deconsolidation of LMS and IPG reports in the consolidated financial statements December 31, 2022, other receivable to PT Oceania Development and the allowance for impairment losses is no longer stated. Furthermore, the Company's receivable to LMS and IPG were reclassified as other receivable and also establish allowance for impairment of the other receivables to LMS and IPG (Note 29).

7. Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya

7. Other Non-Current Financial Assets

	2022	2021	
	Rp	Rp	
Dana yang Dibatasi Penggunaannya	57,228,730,597	48,277,449,709	<i>Restricted Funds</i>
Piutang Lain-lain	644,155,000	644,445,000	<i>Other Receivables</i>
Jumlah	57,872,885,597	48,921,894,709	Total

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Dana yang Dibatasi Penggunaannya

Restricted Funds

	2022 Rp	2021 Rp	
Giro			Current Account
Pihak Ketiga - Rupiah			Third Parties - Rupiah
PT Bank Pan Indonesia Tbk	12,579,080,315	10,439,079,139	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3,345,119,723	3,447,624,723	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp100 Juta)	--	4,065,625	Others (each below Rp100 Million)
Sub Jumlah	<u>15,924,200,038</u>	<u>13,890,769,487</u>	Subtotal
Deposito Berjangka			Time Deposits
Pihak Ketiga - Rupiah			Third Parties - Rupiah
PT Bank CIMB Niaga Tbk	25,118,127,417	20,713,869,217	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Nationalnobu Tbk	7,653,100,340	5,120,637,475	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	4,860,173,283	4,858,187,011	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1,233,403,500	1,233,403,500	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	1,112,721,023	1,112,721,023	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	565,300,325	586,157,325	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	523,110,000	523,110,000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	144,994,671	144,994,671	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp100 Juta)	93,600,000	93,600,000	Others (each below Rp100 Million)
Sub Jumlah	<u>41,304,530,559</u>	<u>34,386,680,222</u>	Subtotal
Jumlah	<u>57,228,730,597</u>	<u>48,277,449,709</u>	Total

Penempatan dana pada giro dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya terkait dengan rekening escrow untuk pembayaran cicilan dan bunga atas utang bank jangka panjang dan retensi atas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

Placement funds in current accounts and time deposits which restricted related to escrow accounts for payment of installment and interest of long-term bank loan and retention of credit apartment ownership (KPA).

Tingkat suku bunga kontraktual dan jangka waktu yang berlaku untuk deposito berjangka untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Contractual interest rate and maturity period of the time deposits for the years ended December 31, 2022 and 2021 are as follows:

	2022	2021	
Tingkat Bunga	2.0% - 3.5%	2.5% - 3.5%	Interest Rates
Jangka Waktu	1 - 5 Tahun/ Years	1 - 5 Tahun/ Years	Maturities Period

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

8. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

8. Transactions and Balances with Related parties

Rincian saldo dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The details of the transaction and balances with related parties are as follows:

	2022 Rp	2021 Rp	Persentase Terhadap Jumlah Aset/ Jumlah Liabilitas/ Beban Terkait Percentage to Total Assets/ Total Liabilities/ Related Expenses	
			2022 %	2021 %
Uang Muka Investasi/ Advances for Investment (Catatan/Note 5.b)				
PT Indo Bangun Persada	253,739,535,875	253,639,535,875	7.15	6.95
PT Samudra Biru Abadi	6,000,000,000	6,000,000,000	0.17	0.16
Jumlah/ Total	259,739,535,875	259,639,535,875	7.32	7.11
Investasi pada Entitas Asosiasi/ Investment in Associates (Catatan/Note 9)				
PT Samudra Biru Abadi	436,400,407,156	436,407,265,998	12.30	11.95
PT Indo Bangun Persada	101,841,128,607	101,863,495,201	2.87	2.79
PT Kalma Sakti Indah	84,685,072,289	84,715,685,701	2.39	2.32
PT Simpuk Arteri Realty	83,047,176,239	90,247,077,776	2.34	2.47
Jumlah/Total	705,973,784,291	713,233,524,676	19.90	19.53
Utang Pihak Berelasi - Non Usaha/ Due to Related Parties - Non Trade				
Kwan Sioe Moei	235,240,966,070	235,240,966,070	17.70	16.56
Nio Yantony	157,919,455,744	157,919,455,744	11.88	11.12
PT Agung Graha Sejati	90,657,171,000	90,657,171,000	6.82	6.38
Sicilia Alexander Setiawan	6,788,000,000	6,788,000,000	0.51	0.48
Lain-lain	3,124,650,000	3,651,944,520	0.24	0.25
Jumlah/Total	493,730,242,814	494,257,537,334	37.15	34.79
Liabilitas Imbalan Pascakerja/ Post - employment Benefits Liabilities (Catatan/ Note 18)				
Direksi, Dewan Komisaris dan Manajemen Kunci/ Directors, Board of Commissioners and Key Management	8,267,879,100	8,844,630,487	0.58	0.62
Beban Imbalan Kerja Jangka Pendek/ Short-term Employment Benefits Expenses				
Direksi, Dewan Komisaris dan Manajemen Kunci/ Directors, Board of Commissioners and Key Management	8,417,211,830	2,695,344,228	13.30	3.65

Seluruh utang pihak berelasi non-usaha didenominasi dalam mata uang Rupiah.

All due to related parties non-trade denominated in Rupiah.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Rincian sifat dan jenis transaksi dengan pihak-pihak berelasi:

The details of the accounts and transactions with related parties are as follows:

Pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Pihak-pihak Berelasi/ Nature of Related Parties	Sifat Transaksi/ Nature of Transaction
PT Agung Graha Sejati ⁷⁾	Entitas sepengendali/ Entity under common control	Pinjaman pihak berelasi tanpa bunga dan jatuh tempo/ Loan from related party without interest and maturity date
PT Indo Bangun Persada	Entitas Asosiasi/Associate	Investasi penyertaan saham dan uang muka investasi/ Investment in shares and advances for investment
PT Samudra Biru Abadi	Entitas Asosiasi/Associate	Investasi penyertaan saham dan uang muka investasi/ Investment in shares and advances for investment
PT Kalma Sakti Indah	Entitas Asosiasi/Associate	Investasi penyertaan saham/ Investment in shares
PT Simpruk Arteri Realty	Entitas Asosiasi/Associate	Investasi penyertaan saham/ Investment in shares
Kwan Sioe Moei ⁷⁾	Pemegang saham dan manajemen kunci/ Shareholder and key management	Pinjaman manajemen kunci dengan bunga dan jatuh tempo/ Loan from key management with interest bearing and maturity date
Nio Yantony ⁷⁾	Pemegang saham dan manajemen kunci/ Shareholder and key management	Pinjaman manajemen kunci dengan bunga dan jatuh tempo/ Loan from key management with interest bearing and maturity date
Sicilia Alexander Setiawan	Pemegang saham dan manajemen kunci/ Shareholder and key management	Pinjaman manajemen kunci dengan bunga dan jatuh tempo/ Loan from key management with interest bearing and maturity date
Direksi, Dewan Komisaris dan Manajemen Kunci Lainnya/ Directors, Board of Commissioners and Other Key Management	Manajemen kunci/ Key management	Liabilitas imbalan pascakerja dan beban imbalan kerja jangka pendek/ Post - employment benefits liabilities and short-term employment benefits expenses

⁷⁾ Kecuali utang pihak berelasi di Perusahaan untuk memperoleh tanah di Bandung, utang pihak berelasi di PT Laras Maju Sakti dan PT Graha Inti Sempurna tidak dikenakan bunga/
Except due to related parties of the Company to obtain land in Bandung, due to related parties of PT Laras Maju Sakti and PT Graha Inti Sempurna the loan bears no interest

9. Investasi pada Entitas Asosiasi

9. Investment in Associates

		2022					
Domisili/ Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan Investasi/ Additional of Investment Rp	Bagian Laba (Rugi) - Neto/ Share of Profit (Loss) - Net Rp	Pengurangan Investasi/ Deduction of Investment Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp	
PT Samudra Biru Abadi	Jakarta	436,407,265,998	--	(6,858,842)	--	436,400,407,156	
PT Kalma Sakti Indah	Jakarta	84,715,685,701	--	(30,613,412)	--	84,685,072,289	
PT Simpruk Arteri Realty	Jakarta	90,247,077,776	--	(199,901,537)	(7,000,000,000)	83,047,176,239	
PT Indo Bangun Persada	Jakarta	101,863,495,201	--	(22,366,594)	--	101,841,128,607	
Jumlah/ Total		713,233,524,676	--	(259,740,385)	(7,000,000,000)	705,973,784,291	

		2021					
Domisili/ Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership (%)	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan Investasi/ Additional of Investment Rp	Bagian Laba (Rugi) - Neto/ Share of Profit (Loss) - Net Rp	Pengurangan Investasi/ Deduction of Investment Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp	
PT Samudra Biru Abadi	Jakarta	425,533,996,165	10,880,000,000	(6,730,167)	--	436,407,265,998	
PT Kalma Sakti Indah	Jakarta	84,012,774,826	771,250,000	(68,339,125)	--	84,715,685,701	
PT Simpruk Arteri Realty	Jakarta	91,168,059,693	--	(920,981,917)	--	90,247,077,776	
PT Indo Bangun Persada	Jakarta	3,902,985,633	97,984,000,000	(23,490,432)	--	101,863,495,201	
Jumlah/ Total		604,617,816,317	109,635,250,000	(1,019,541,641)	--	713,233,524,676	

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pada tahun 2022, PT Simpruk Arteri Realty, entitas asosiasi, melakukan penurunan modal sebesar Rp21.000.000.000. Bagian Perusahaan sebesar Rp7.000.000.000 telah diterima pada tahun yang sama.

In 2022, PT Simpruk Arteri Realty, associate, decreasing capital amounted to Rp21,000,000,000. The Company's share amounted to Rp7,000,000,000 was received in the same year.

Pada tahun 2021, penambahan investasi PT Indo Bangun Persada, entitas asosiasi, melalui realisasi uang muka investasi yang dimiliki oleh PT Unggul Kencana Persada, entitas anak, sebesar Rp97.984.000.000 (Catatan 5.b dan 35.a).

In 2021, additional investment on PT Indo Bangun Persada, associate, through realization of advance for investment owned by PT Unggul Kencana Persada, a subsidiary, amounted to Rp97,984,000,000 (Notes 5.b and 35.a).

Pada tahun 2021, penambahan investasi PT Samudra Biru Abadi, entitas asosiasi, melalui realisasi uang muka investasi yang dimiliki oleh PT Laras Maju Sakti, entitas anak, sebesar Rp10.880.000.000 (Catatan 5.b dan 35.a).

In 2021, additional investment on PT Samudra Biru Abadi, associate, through realization of advance for investment owned by PT Laras Maju Sakti, a subsidiary, amounted to Rp10,880,000,000 (Notes 5.b and 35.a).

Pada tahun 2021, penambahan investasi PT Kalma Sakti Indah, entitas asosiasi, melalui realisasi uang muka investasi yang dimiliki oleh PT Graha Inti Sempurna, entitas anak, sebesar Rp771.250.000 (Catatan 35.a).

In 2021, additional investment on PT Kalma Sakti Indah, associate, through realization of advance for investment owned by PT Graha Inti Sempurna, a subsidiary, amounted to Rp771,250,000 (Notes 35.a).

Berikut disajikan ringkasan informasi keuangan entitas asosiasi 31 Desember 2022 dan 2021:

The following is a summary of financial information of the associates as of December 31, 2022 and 2021:

	2022 Rp	2021 Rp	
Jumlah Agregat Aset Lancar	315,304,575,132	335,706,485,359	Total Agregate of Current Assets
Jumlah Agregat Aset Tidak Lancar	920,544,183,021	920,547,108,021	Total Agregate of Non-Current Assets
Jumlah Agregat Liabilitas Jangka Pendek	24,510,255,210	23,407,636,802	Total Agregate of Short Term Liabilities
Jumlah Agregat Liabilitas Jangka Panjang	179,071,500,000	178,809,000,000	Total Agregate of Long Term Liabilities
Jumlah Agregat Pendapatan Neto Tahun Berjalan	185,587,000	373,815,275	Total Agregate of Net Revenue for the Year
Jumlah Agregat Rugi Setelah Pajak Tahun Berjalan	(769,953,637)	(3,055,446,852)	Total Agregate of Loss After Tax for the Year
Jumlah Agregat Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan	--	--	Total Agregate of Other Comprehensive Income for the Year
Jumlah Agregat Rugi dan Rugi Komprehensif Lain Tahun Berjalan	(769,953,637)	(3,055,446,852)	Total Agregate of Loss and Other Comprehensive Loss for the Year

Pada 31 Desember 2022 dan 2021, tidak tersedia informasi nilai wajar berdasarkan kuotasi harga publikasian atas investasi pada entitas asosiasi di atas.

As of December 31, 2022 and 2021, there was no fair value information available based on quoted market prices of the above investments in associates.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

10. Investasi dalam Saham

10. Investment in Shares

	2022 Rp	2021 Rp	
Investasi Saham			<i>Investment in Shares</i>
pada PT Oceania Development	--	182,480,392,156	<i>in PT Oceania Development</i>
Cadangan Penurunan Nilai			<i>Allowance of Impairment</i>
Investasi Saham	--	(182,480,392,156)	<i>in Value of Investment</i>
Nilai Tercatat	--	--	<i>Carrying Value</i>

Investasi dalam saham merupakan investasi oleh PT Lumbang Mas Sejahtera dan PT Indo Prakarsa Gemilang, keduanya adalah entitas anak, yang memiliki saham di PT Oceania Development (OD).

Investments in shares represent investments by PT Lumbang Mas Sejahtera and PT Indo Prakarsa Gemilang, which are subsidiaries, that have shares in PT Oceania Development (OD).

PT Lumbang Mas Sejahtera (LMS), entitas anak, membeli 35.200 saham atau mewakili 11% kepemilikan pada OD dari PT Wisma Aman Sentosa. Biaya perolehan investasi LMS dalam OD adalah sebesar Rp70.756.254.226, berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 29 tanggal 9 Desember 2010 dari FX Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris di Jakarta.

PT Lumbang Mas Sejahtera (LMS), a subsidiary, has purchased 35,200 shares or representing 11% of ownership in OD from PT Wisma Aman Sentosa. The acquisition cost of LMS investment in OD amounted to Rp70,756,254,226, based on Notarial Deed of Sale and Purchase of Shares No. 29 dated December 9, 2010 of FX Budi Santoso Isbandi, S.H., Notary in Jakarta.

PT Indo Prakarsa Gemilang (IPG), entitas anak, membeli 57.600 saham atau mewakili 18% kepemilikan pada OD dari PT Wisma Aman Sentosa. Biaya perolehan investasi IPG dalam OD adalah sebesar Rp111.724.137.930, berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 88 dan 89 tanggal 29 Maret 2011 dari FX Budi Santoso Isbandi, S.H., Notaris di Jakarta.

PT Indo Prakarsa Gemilang (IPG), a subsidiary, has purchased 57,600 shares or representing 18% ownership in OD from PT Wisma Aman Sentosa. The acquisition cost of investment of IPG in OD amounted to Rp111,724,137,930, based on Notarial Deed of Sale and Purchase of Shares No. 88 and 89 dated March 29, 2011 of FX Budi Santoso Isbandi, S.H., Notary in Jakarta.

Pada tahun 2019, PT Lumbang Mas Sejahtera dan PT Indo Prakarsa Gemilang melakukan pencadangan penurunan nilai investasi kepada OD sebesar Rp182.480.392.156. Pencadangan ini dilakukan sehubungan dengan kasus hukum yang dialami oleh PT Lumbang Mas Sejahtera dan PT Indo Prakarsa Gemilang yang keputusannya telah berkekuatan hukum tetap.

In 2019, PT Lumbang Mas Sejahtera and PT Indo Prakarsa Gemilang decided to provide an allowance of impairment on value of investment on OD amounted to Rp182,480,392,156. This allowance was made regarding legal case undertaken by PT Lumbang Mas Sejahtera and PT Indo Prakarsa Gemilang in which the verdict was legally binding.

Sejak 15 Desember 2022, laporan keuangan LMS dan IPG telah didekonsolidasi sebagai dampak dari putusan kasasi atas kasus hukum Perusahaan sehingga Perusahaan kehilangan pengendalian atas LMS dan IPG Catatan 1.c, dan 37).

Since December 15, 2022, LMS and IPG financial reports has deconsolidated as a result of cassation on the Company's legal case, therefore lost controlling over LMS and IPG (Notes 1.c and 37).

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

11. Aset Tetap

11. Property and Equipment

	2022				
	1 Januari/ January 1, Rp	Penambahan/ Addition Rp	Pengurangan/ Deduction Rp	31 Desember/ December 31, Rp	
Biaya Perolehan					Acquisition Cost
Kepemilikan Langsung					Direct Ownership
Tanah	2,742,126,523	--	--	2,742,126,523	Land
Peralatan dan Perabotan	13,842,049,130	149,998,639	--	13,992,047,769	Equipment and Furniture
Kendaraan	5,766,852,091	--	--	5,766,852,091	Vehicles
Jumlah Biaya Perolehan	<u>22,351,027,744</u>	<u>149,998,639</u>	<u>--</u>	<u>22,501,026,383</u>	Total Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
Kepemilikan Langsung					Direct Ownership
Peralatan dan Perabotan	12,894,372,213	617,956,319	--	13,512,328,532	Equipment and Furniture
Kendaraan	5,342,630,158	124,162,500	--	5,466,792,658	Vehicles
Jumlah Akumulasi Penyusutan	<u>18,237,002,371</u>	<u>742,118,819</u>	<u>--</u>	<u>18,979,121,190</u>	Total Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	<u>4,114,025,373</u>			<u>3,521,905,193</u>	Carrying Value
	2021				
	1 Januari/ January 1, Rp	Penambahan/ Addition Rp	Pengurangan/ Deduction Rp	31 Desember/ December 31, Rp	
Biaya Perolehan					Acquisition Cost
Kepemilikan Langsung					Direct Ownership
Tanah	2,742,126,523	--	--	2,742,126,523	Land
Peralatan dan Perabotan	13,581,228,647	260,820,483	--	13,842,049,130	Equipment and Furniture
Kendaraan	5,270,202,091	496,650,000	--	5,766,852,091	Vehicles
Jumlah Biaya Perolehan	<u>21,593,557,261</u>	<u>757,470,483</u>	<u>--</u>	<u>22,351,027,744</u>	Total Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
Kepemilikan Langsung					Direct Ownership
Peralatan dan Perabotan	12,275,044,535	619,327,678	--	12,894,372,213	Equipment and Furniture
Kendaraan	5,003,269,183	339,360,975	--	5,342,630,158	Vehicles
Jumlah Akumulasi Penyusutan	<u>17,278,313,718</u>	<u>958,688,653</u>	<u>--</u>	<u>18,237,002,371</u>	Total Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	<u>4,315,243,543</u>			<u>4,114,025,373</u>	Carrying Value

Penyusutan yang dibebankan pada beban usaha masing-masing sebesar Rp742.118.819 dan Rp958.688.653 untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Catatan 28).

Grup memiliki satu bidang tanah yang terletak di Jl. Majapahit Kav. 36, Gambir, Jakarta Pusat dengan berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berlaku sampai 15 Oktober 2030. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa Hak Guna Bangunan tersebut dapat diperpanjang.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, aset tetap kendaraan Grup telah diasuransikan dengan nilai pertanggungan sebesar Rp3.991.300.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup segala kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungjawabkan.

Depreciation charged to operating expenses amounted to Rp742,118,819 and Rp958,688,653 for the years ended December 31, 2022 and 2021, respectively (Note 28).

The Group has a plot of land located at Jl. Majapahit Kav. 36, Gambir, Central Jakarta with the building rights (HGB) that will valid until October 15, 2030. The Group's management believes that the HGB can be extended.

As of December 31, 2022 and 2021, the Group's vehicles were insured with the sum insured of Rp3,991,300,000. Management believes that the insurance is adequate to cover all possible losses on the assets that are insured.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Manajemen berpendapat bahwa tidak ada indikasi perubahan keadaan yang menyebabkan adanya penurunan nilai atas nilai tercatat aset tetap pada tanggal 31 Desember 2022.

The Group's management believes that there is no impairment in the carrying value of property and equipment as of December 31, 2022.

12. Perpajakan

12. Taxation

a. Beban Pajak

a. Tax Expenses

Beban Pajak Final

Rincian beban pajak final Grup untuk untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Final Tax Expenses

Details of Group's final tax expenses for the years ended December 31, 2022 and 2021 are as follows:

	2022	2021	
	Rp	Rp	
Perusahaan			<i>The Company</i>
Pendapatan Sewa - 10%	161,235,151	81,235,150	<i>Rental Income - 10%</i>
Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan	815,799,435	4,079,838,085	<i>Transfer Land and Building Right</i>
Entitas Anak			<i>Subsidiaries</i>
Pendapatan Sewa - 10%	223,011,578	195,556,770	<i>Rental Income - 10%</i>
Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan	3,292,458,807	8,698,146,246	<i>Transfer Land and Building Right</i>
	4,492,504,971	13,054,776,251	

Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan

Deferred Tax Benefit (Expenses)

	2022	2021	
	Rp	Rp	
Perusahaan			<i>The Company</i>
Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan Tahun Berjalan	(7,747,494,501)	2,906,451,518	<i>Deferred Tax Benefits (Expenses) for the Year</i>
Jumlah Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan	(7,747,494,501)	2,906,451,518	Total Deferred Tax Benefits (Expenses)

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak menurut laba rugi konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak Perusahaan adalah sebagai berikut:

The reconciliation between income (loss) before tax as presented in the consolidated of profit or loss and the Company's estimated taxable income is as follows:

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2022 Rp	2021 Rp	
Laba (Rugi) Sebelum Beban Pajak			<i>Profit (Loss) before Tax</i>
Menurut Laporan Laba Rugi dan			<i>as Presented in the Consolidated</i>
Penghasilan Komprehensif Lain			<i>Statements of Profit or Loss and</i>
Konsolidasian	(18,099,654,041)	29,854,508,586	<i>Other Comprehensive Income</i>
<i>Dikurangi:</i> Rugi Entitas Anak dan			<i>Deduct: Loss of Subsidiaries and</i>
Entitas Asosiasi sebelum Pajak	<u>(2,498,645,630)</u>	<u>(93,097,524,787)</u>	<i>Associates before Tax</i>
Rugi Perusahaan Sebelum			<i>The Company's Loss</i>
Pajak Penghasilan	(20,598,299,671)	(63,243,016,201)	<i>Before Income Tax</i>
Perbedaan Waktu			Timing Difference
Gaji dan Kesejahteraan Karyawan	<u>1,320,054,225</u>	<u>(361,450,567)</u>	<i>Salaries and Employee Benefits</i>
Perbedaan Tetap			Permanent Difference
Pendapatan yang telah Dikenakan Pajak			<i>Revenue Subjected to</i>
yang Bersifat Final - Sewa	(779,018,182)	(779,018,182)	<i>Final Tax - Rental</i>
Beban (Penghasilan) atas Pendapatan			<i>Expenses (Income) Related Revenue</i>
yang Dikenakan Pajak Final - Pengalihan			<i>Subjected to Final Tax - Transfer</i>
Hak atas Tanah dan Bangunan	10,513,595,573	(1,993,583,322)	<i>Land and Building Right</i>
Penghasilan Bunga yang			<i>Interest Income Subjected to</i>
Telah Dikenakan Pajak Final	(110,676,673)	(97,759,828)	<i>Final Tax</i>
Beban Pencadangan Penurunan			<i>Allowance for Impairment</i>
Nilai Piutang	4,422,201,082	--	<i>on Receivables</i>
Penghapusan Penyertaan	(50,320,435,551)	--	<i>Investment Write-off</i>
Beban Pajak	1,820,424,926	1,774,505,399	<i>Tax Expenses</i>
Sumbangan dan Jamuan	<u>754,326,048</u>	<u>274,772,013</u>	<i>Donation and Representation</i>
Sub Jumlah	<u>(33,699,582,777)</u>	<u>(821,083,920)</u>	<i>Subtotal</i>
Taksiran Rugi Fiskal Perusahaan	<u>(52,977,828,223)</u>	<u>(64,425,550,688)</u>	<i>The Company's Estimated Fiscal Loss</i>
Akumulasi Rugi Fiskal yang Dapat			<i>Accumulated Fiscal Loss</i>
Dikompensasi			<i>that can be Compensated</i>
2022	(52,977,828,223)	--	2022
2021	(64,425,550,688)	(64,425,550,688)	2021
2020	(71,865,903,683)	(71,865,903,683)	2020
2019	(63,707,941,447)	(63,707,941,447)	2019
2018	(32,432,141,405)	(71,092,951,098)	2018
2017	--	(50,852,956,853)	2017
Jumlah	<u>(285,409,365,446)</u>	<u>(321,945,303,769)</u>	Total

Perusahaan telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak (SPT) tahun 2021 ke Kantor Pelayanan Pajak. Tidak terdapat selisih antara perhitungan taksiran rugi fiskal Perusahaan 2021 yang tercatat dan yang dilaporkan dalam SPT tahun 2021.

The Company has reported its Annual Tax Return (SPT) year 2021 to the tax office. There are no differences between the calculation of Company's estimated fiscal loss 2021 recorded and reported in SPT year 2021.

Rugi fiskal hasil rekonsiliasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi dasar dalam pengisian SPT tahunan pajak penghasilan badan.

Fiscal loss resulted from the reconciliation for the year ended December 31, 2022 used as basis for filling the SPT annual tax.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Rekonsiliasi antara beban pajak Perusahaan dengan hasil perkalian laba konsolidasian sebelum pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

The reconciliation between the Company's tax expense and the multiplication of the consolidated profit before income tax with the prevailing tax rate is as follows:

	2022 Rp	2021 Rp	
Laba (Rugi) Sebelum Beban Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	(18,099,654,041)	29,854,508,586	<i>Income (Loss) before Tax as Presented in the Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
<i>Dikurangi</i> : Rugi Entitas Anak dan Entitas Asosiasi sebelum Pajak	(2,498,645,630)	(93,097,524,787)	<i>Deduct: Loss of Subsidiaries and Associates before Tax</i>
Rugi Perusahaan Sebelum Pajak Penghasilan	(20,598,299,671)	(63,243,016,201)	<i>The Company's Loss Before Income Tax</i>
Pajak Penghasilan dengan Tarif yang Berlaku (22%)	(4,531,625,928)	(13,913,463,564)	<i>Income Tax at Applicable Rate (22%)</i>
Pendapatan yang telah Dikenakan Pajak yang Bersifat Final - Sewa	(171,384,000)	(171,384,000)	<i>Revenue Subjected to Final Tax - Rental</i>
Beban (Penghasilan) atas Pendapatan yang Dikenakan Pajak Final - Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan	2,312,991,026	(438,588,331)	<i>Expenses (Income) Related Revenue Subjected to Final Tax - Transfer Land and Building Right</i>
Penghasilan Bunga yang Telah Dikenakan Pajak Final	(24,348,868)	(21,507,162)	<i>Interest Income Subjected to Final Tax</i>
Beban Pencadangan Kerugian Nilai Piutang	972,884,238	--	<i>Allowance for Impairment on Receivables</i>
Penghapusan Penyertaan	(11,070,495,821)	--	<i>Investment Write-off</i>
Beban Pajak	400,493,484	390,391,188	<i>Tax Expenses</i>
Sumbangan dan Jamuan	165,951,731	60,449,843	<i>Donation and Representation</i>
Subjumlah	(11,945,534,138)	(14,094,102,026)	<i>Subtotal</i>
Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan yang Tidak Terpulihkan	19,693,028,639	11,187,650,508	<i>Unrecoverable Deferred Tax Benefits (Expenses)</i>
Penyesuaian Tarif Pajak	--	--	<i>Tax Rate Adjustments</i>
Jumlah (Manfaat) Beban Pajak Perusahaan	7,747,494,501	(2,906,451,518)	<i>Company Tax (Benefit) Expenses</i>

b. Aset Pajak Tangguhan

Rincian aset pajak tangguhan adalah sebagai berikut:

b. Deferred Tax Assets

Details of the Group's deferred tax assets are as follows:

	1 Januari/ January 1, 2022	Dikreditkan pada Laba Rugi Konsolidasi/ Credited to Consolidated Profit or Loss	Dibebankan pada Penghasilan Komprehensif Lain/ Charged to Other Comprehensive Income	31 Desember/ December 31, 2022	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Perusahaan					The Company
Rugi Fiskal - Neto Gaji dan Kesejahteraan Karyawan	59,640,316,313	(8,037,906,431)	--	51,602,409,882	<i>Fiscal Loss - Net Salaries and Employee Benefits</i>
Jumlah	61,861,551,448	(7,747,494,501)	(334,004,321)	53,780,052,626	Total

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	1 Januari/ January 1, 2021	Dikreditkan pada Laba Rugi Konsolidasi/ Credited to Consolidated Profit or Loss	Dibebankan pada Penghasilan Komprehensif Lain/ Charged to Other Comprehensive Income	31 Desember/ December 31, 2021	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Perusahaan					The Company
Rugi Fiskal - Neto	73,343,092,633	(13,702,776,320)	--	59,640,316,313	Fiscal Loss - Net
Gaji dan Kesejahteraan Karyawan	2,788,056,438	(79,519,125)	(487,302,178)	2,221,235,135	Salaries and Employee Benefits
Cadangan Manfaat Pajak Tanggungan yang Tidak Terpulihkan	(16,688,746,963)	16,688,746,963	--	--	Allowance for Unrecoverable Deferred Tax Benefits
Jumlah	59,442,402,108	2,906,451,518	(487,302,178)	61,861,551,448	Total

c. Pajak Dibayar di Muka

c. Prepaid Taxes

	2022 Rp	2021 Rp	
Pajak Penghasilan			Income Taxes
Pasal 4 (2)	4,615,831,074	4,681,390,608	Article 4 (2)
Pasal 21	1,150,974	1,150,974	Article 21
Pajak Pertambahan Nilai	38,653,715,961	38,921,276,833	Value Added Tax
Jumlah	43,270,698,009	43,603,818,415	Total

d. Utang Pajak

d. Taxes Payable

	2022 Rp	2021 Rp	
Pajak Penghasilan			Income Taxes
Pasal 4 (2)	993,339,666	1,962,941,664	Article 4 (2)
Pasal 21	302,243,655	294,519,741	Article 21
Pasal 23	29,459,887	68,036,850	Article 23
Pajak Pertambahan Nilai	278,152,693	7,073,554,437	Value Added Tax
Jumlah	1,603,195,901	9,399,052,692	Total

e. Hasil Pemeriksaan Pajak

Pada tahun 2022, Perusahaan menerima Surat
Ketetapan Pajak sebagai berikut:

e. Results of Tax Assessment

In 2022, the Company received the Tax
Assessment Letter as follow:

Entitas/ Entity	Jenis pajak/ Type of tax	Masa pajak/ Tax period	Lebih atau kurang bayar pajak/ Tax over or under payment	Jumlah menurut otoritas pajak/ Amount based on tax authorities	Jenis Surat pajak/ Tax letter type	Status/ Status
Perusahaan/ The Company	PPH/ WHT 21	2017	Kurang bayar/ Underpayment	Rp127,433,456	Surat Ketetapan Pajak/ Tax assessment letter	Perusahaan telah menyetujui dan membayar ketetapan pajak/ The Company accepted tax and have paid assessment letter
	PPH/ WHT 23 PPH/ WHT 4(2)			Rp40,266,741 Rp11,284,413		
	PPN/ VAT			Rp62,830,804		
Perusahaan/ The Company	PPN/ VAT	2017	Sanksi/ Penalty	Rp3,141,540	Surat Tagihan Pajak/ Tax demand letter	Perusahaan telah menyetujui dan membayar tagihan pajak/ The Company accepted tax and have paid demand letter
Perusahaan/ The Company	PPH/ WHT 21	2021	Sanksi/ Penalty	Rp23,231	Surat Tagihan Pajak/ Tax demand letter	Perusahaan telah menyetujui dan membayar tagihan pajak/ The Company accepted tax and have paid demand letter

f. Administrasi

Undang-undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia mengatur bahwa masing-masing perusahaan menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, DJP dapat menetapkan atau mengubah jumlah pajak terutang dalam jangka waktu lima tahun sejak saat terutangnya pajak.

f. Administration

Fiscal laws in Indonesia require that each company calculate, determine and pay the amount of its tax payable. Under the prevailing regulations, DJP may assess or amend the liable taxes five years from the time the tax becomes due.

13. Utang Usaha – Pihak Ketiga

Akun ini merupakan utang usaha - pihak ketiga kepada beberapa kontraktor adalah sebesar Rp2.428.196.594 dan Rp4.733.953.071 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

13. Trade Payables – Third Parties

This account represents trade payables – third parties to contractors amounting to Rp2,428,196,594 and Rp4,733,953,071, as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

14. Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya

14. Other Current Financial Liabilities

	2022 Rp	2021 Rp	
Pihak Ketiga			Third Parties
Utang kepada Pihak			Payables to Non-controlling
Nonpengendali Pada Entitas Anak	14,579,884,702	6,147,559,202	Interest in Subsidiaries
Titipan	11,035,861,269	10,770,561,269	Deposit
Manajemen Gedung	4,738,127,442	5,451,606,766	Building Management
Jaminan Sewa	1,454,301,643	1,385,396,911	Rental Guarantee
Lain-lain	9,111,586,570	29,082,464,528	Others
Jumlah	40,919,761,626	52,837,588,676	Total

Utang kepada pihak nonpengendali pada entitas anak terutama merupakan utang kepada PT Wijaya Wisesa Realty, pihak ketiga, dalam rangka pembelian tanah dan operasional PT Bangun Inti Artha, entitas anak.

Payables to non-controlling interest in a subsidiary mainly are payable to PT Wijaya Wisesa Realty, a third party, in connection with acquisition of land and operational of PT Bangun Inti Artha, a subsidiary.

Utang manajemen gedung merupakan titipan dana yang di depositokan atas nama entitas anak sehubungan dengan belum diterbitkannya pengesahan atas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) gedung yang di kembangkan entitas anak.

Building management payables is a deposited of funds under the name of the subsidiary in connection with the ratification of the Apartment Owner Association (PPPSRS) building which is developed by the subsidiary has not issued yet.

Utang titipan antara lain merupakan penerimaan titipan dari pelanggan atas pengurusan sertifikat dan pengalihan haknya.

Deposits payables represent such of fund receipt from customers to certification and transfer right accomplishment.

15. Beban AkruaI dan Provisi

15. Accrued Expenses and Provision

	2022	2021	
	Rp	Rp	
Service Charges	5,876,331,440	4,463,103,200	Service Charges
Bunga	3,344,648,682	3,904,117,948	Interest
Utilitas	1,607,781,564	928,088,580	Utility
Cadangan Kerugian atas Kasus Hukum	--	92,667,576,997	Allowance for Loss of Legal Case
Lain-lain	711,282,538	872,605,195	Others
Jumlah	11,540,044,224	102,835,491,920	Total

Sejak 15 Desember 2022, laporan keuangan LMS dan IPG telah didekonsolidasi sebagai dampak dari putusan kasasi atas kasus hukum Perusahaan sehingga Perusahaan kehilangan pengendalian atas LMS dan IPG (Catatan 1.c dan 37).

Dengan terdekonsolidasinya laporan LMS dan IPG pada laporan posisi keuangan konsolidasian 31 Desember 2022, cadangan kerugian kasus hukum sudah tidak tercatat lagi.

Pada 31 Desember 2021, cadangan kerugian atas kasus hukum merupakan provisi atas hasil putusan kasus hukum yang dialami oleh LMS dan IPG, dahulu keduanya entitas anak (Catatan 37).

Since December 15, 2022, LMS and IPG financial reports has deconsolidated as a result of cassation on the Company's legal case, therefore lost controlling over LMS and IPG Notes 1.c and 37).

As deconsolidation of LMS and IPG reports in the consolidated financial statements December 31, 2022, allowance for loss of legal case is no longer stated.

As of December 31, 2021, allowance for loss of legal case is provisions due to the result of legal verdict received by LMS and IPG, previously are subsidiaries (Note 37).

16. Utang Bank Jangka Pendek

16. Short-Term Bank Loan

Saldo utang bank jangka pendek pada 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 154.998.370.168 dan Rp93.294.386.804 merupakan saldo utang bank kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk yang dimiliki oleh Perusahaan dan entitas anak sebagai berikut:

Perusahaan

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 93 tanggal 17 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Sri Rahayuningsih, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 079/CIB-PK/S/XII/22 tanggal 13 Desember 2022, Perusahaan memperoleh fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan jumlah pagu kredit sebesar Rp85.000.000.000. Berdasarkan Surat No. 166/DSA/EXT/22 tanggal 30 November 2022 fasilitas ini dikenakan bunga sebesar 9,75% per tahun dan jatuh tempo pada 17 Maret 2024.

Short-term bank loan as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp154,998,370,168 and Rp93,294,386,804, respectively, represent bank loans to PT Bank Pan Indonesia Tbk owned by the Company and subsidiaries as follow:

The Company

Based on Credit Agreement No. 93 dated March 17, 2017, which was made in the presence of Sri Rahayuningsih, S.H., Notary in Jakarta, and has been amended several times with the latest Credit Agreement Amendment No. 079/CIB-PK/S/XII/22 dated December 13, 2022, the Company obtained a Bank Overdraft (PRK) facility with the maximum credit limit of Rp85,000,000,000. Based on Letter No. 166/DSA/EXT/22 dated November 30, 2022, this facility bears an interest rate of 9.75% per annum and will due on March 17, 2024.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo terutang atas fasilitas ini adalah masing-masing sebesar Rp84.098.176.989 dan Rp38.053.035.537.

Jaminan dan pembatasan atas fasilitas pinjaman ini paripasu dengan utang bank jangka panjang yang diterima oleh Perusahaan (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2022, Perusahaan telah memenuhi pembatasan yang disyaratkan.

PT Multi Pratama Gemilang (MPG)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 2 Juni 2010 yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Perjanjian Kredit No. 017/CIB-PK/XII/22 tanggal 13 Desember 2022, MPG memperoleh fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan jumlah pagu kredit maksimum sebesar Rp26.575.425.000, dikenakan bunga sebesar 11% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 2 Juni 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo terutang fasilitas ini adalah masing-masing sebesar Rp26.535.562.008 dan Rp25.312.293.955.

Jaminan atas fasilitas pinjaman bank ini adalah sebagai berikut:

1. 3 (tiga) unit retail di Apartemen Sahid Sudirman Residence dengan luas keseluruhan 262,55 m², terdaftar atas nama PT Hotel Sahid Jaya International Tbk;
2. 30 (tiga puluh) unit apartemen Maple Park dengan luas keseluruhan 1.365,95 m², yang terdaftar atas nama PT Citra Pratama Propertindo, entitas anak (Catatan 4.a); dan
3. *Personal guarantee* atas nama Nio Yantony.

Berdasarkan surat pelepasan jaminan tanggal 19 November 2020, 6 April 2021, 15 April 2021, 25 November 2021, dan 4 Juli 2022 jaminan atas 5 unit Maple Park seluas 207,55 m² telah dilepaskan dan pagu kredit maksimum pinjaman PT Multi Pratama Gemilang, entitas anak, kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk berkurang menjadi sebesar Rp26.575.425.000.

Pembatasan atas fasilitas ini paripasu dengan fasilitas kredit yang diperoleh Perusahaan.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

As of December 31, 2022 and 2021, outstanding balance of this facility amounted to Rp84,098,176,989 and Rp38,053,035,537, respectively.

The collaterals and covenants of this facility are the same with long term bank loan received by the Company (Note 17).

As of December 31, 2022, the Company has complied with the covenant as required.

PT Multi Pratama Gemilang (MPG)

Based on Deed of Credit Agreement No. 10 dated June 2, 2010, which was made in the presence of Aulia Taufani, S.H., Notary in Jakarta, and has been amended several times with the latest amendment Credit Agreement No. 017/CIB-PK/XII/22 dated December 13, 2022, MPG obtained a Bank Overdraft (PRK) Loan facility with the maximum credit limit of Rp26,575,425,000, bears an interest rate of 11% per annum and due at June 2, 2023.

As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding balance of this facility amounted to Rp26,535,562,008 and Rp25,312,293,955, respectively.

The collaterals of this loan facility are as follows:

1. 3 (three) retail unit of Sahid Sudirman Residence Apartment within total area of 262.55 sqm, registered under the name of PT Hotel Sahid Jaya International Tbk;
2. 30 (thirty) unit Maple Park apartment with the total area of 1,365.95 sqm which registered under the name of PT Citra Pratama Propertindo, a subsidiary (Note 4.a); and
3. *Personal guarantee* on behalf of Nio Yantony.

Based on collateral release letter dated November 19, 2020, April 6, 2021, April 15, 2021, November 25, 2021, and July 4, 2022 collateral on 5 units of Maple Park with an area of 207.55 sqm have been released and the maximum bank loan facility credit limit PT Multi Pratama Gemilang, a subsidiary, to PT Bank Pan Indonesia Tbk decreased to Rp26,575,425,000.

Covenant this facility is the same with credit facility obtained by the Company.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 31 Desember 2022, MPG telah memenuhi pembatasan yang disyaratkan.

As of December 31, 2022, MPG has complied with covenants as required.

PT Fortuna Cahaya Cemerlang (FCC)
Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 133 tanggal 29 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Sri Rahayuningsih, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mengalami beberapa kali perubahan terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 065/CIB-PK/S/IX/22 tanggal 27 September 2022, FCC memperoleh fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan jumlah pagu kredit sebesar Rp50.000.000.000. Berdasarkan Surat No. 1279/CIB/EXT/22 tanggal 27 Oktober 2022, fasilitas ini dikenakan tingkat bunga sebesar 10% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 29 Juni 2023.

PT Fortuna Cahaya Cemerlang (FCC)
Based on Credit Agreement No. 133 dated June 29, 2016, which was made in presence of Sri Rahayuningsih, S.H., Notary in Jakarta, and has been amended several times with the latest Credit Agreement Amendment No. 065/CIB-PK/S/IX/22 dated September 27, 2022, FCC obtained a Bank Overdraft (PRK) loan facility with the maximum credit limit of Rp50,000,000,000. Based on Letter No. 1279/CIB/EXT/22 dated October 27, 2022, this facility bears an interest rate of 10% per annum and will due on June 29, 2023

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan 2019 saldo terutang atas fasilitas ini adalah masing-masing sebesar Rp44.364.631.171 dan Rp29.929.057.312.

As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding balance of this facility is amounted to Rp44,364,631,171 and Rp29,929,057,312, respectively.

Jaminan dan pembatasan atas fasilitas pinjaman ini paripasu dengan pinjaman jangka panjang yang diterima oleh FCC (Catatan 17).

The collaterals and covenants of this facility are the same with long term bank loan obtained by FCC (Note 17).

Pada tanggal 31 Desember 2022, FCC telah memenuhi pembatasan yang disyaratkan.

As of December 31, 2022, FCC has complied with covenants as required.

17. Utang Bank Jangka Panjang

17. Long-Term Bank Loans

	2022 Rp	2021 Rp	
PT Bank Pan Indonesia Tbk	419,948,540,678	499,012,640,678	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	--	16,000,000,000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Subjumlah	419,948,540,678	515,012,640,678	Subtotal
<i>Dikurangi: Bagian lancar</i>			
Satu Tahun			<i>Less: Current Maturities</i>
PT Bank Pan Indonesia Tbk	(85,597,331,000)	(84,400,000,000)	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	--	(16,000,000,000)	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jumlah Jatuh Tempo dalam			
Satu Tahun	(85,597,331,000)	(100,400,000,000)	Total Current Maturities
Utang Bank Jangka Panjang -			
Setelah Dikurangi Jatuh Tempo			Long Term Bank Loans -
dalam Satu Tahun	334,351,209,678	414,612,640,678	Net of Current Maturities

**PT Bank Pan Indonesia Tbk
Perusahaan**

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 93 tanggal 17 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Sri Rahayuningsih, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah beberapa kali diubah, terakhir

**PT Bank Pan Indonesia Tbk
The Company**

Based on Credit Agreement No. 93 dated March 17, 2017, which was made in presence of Sri Rahayuningsih, S.H., Notary in Jakarta, and has been amended several times with

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 079CIB-PK/S/XII/22 tanggal 13 Desember 2022, Perusahaan memperoleh fasilitas Pinjaman Jangka Panjang (PJP) dengan jumlah pagu kredit sebesar Rp170.000.000.000. Berdasarkan Surat No. 166/DSA/EXT/22 tanggal 30 November 2022, fasilitas ini dikenakan tingkat bunga sebesar 9,75% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 17 Maret 2026.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo terutang fasilitas ini adalah sebesar Rp84.000.000.000 dan Rp94.000.000.000.

Berdasarkan *Addendum* Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 26 Oktober 2018, yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 079/CIB-PK/S/XII/22 tanggal 13 Desember 2022, Perusahaan memperoleh fasilitas Pinjaman Jangka Menengah (PJM) dengan jumlah pagu kredit sebesar Rp174.100.000.000. Berdasarkan Surat No. 166/DSA/EXT/22 tanggal 30 November 2022, fasilitas ini dikenakan tingkat bunga sebesar 9,75% per tahun dan jatuh tempo pada 26 Oktober 2026.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo terutang fasilitas ini adalah masing-masing sebesar Rp173.100.000.000 dan Rp183.100.000.000.

Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 33 tanggal 16 Desember 2019, yang telah beberapa kali diubah terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 079/CIB-PK/S/XII/22 tanggal 13 Desember 2022, Perusahaan memperoleh fasilitas Pinjaman Jangka Menengah-2 (PJM-2) dengan jumlah pagu kredit sebesar Rp75.000.000.000. Berdasarkan Surat No. 166/DSA/EXT/22 tanggal 30 November 2022, fasilitas ini dikenakan tingkat bunga sebesar 9,75% per tahun dan jatuh tempo pada 16 Juni 2024.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo terutang fasilitas ini adalah masing-masing sebesar Rp32.800.090.909 dan Rp61.909.090.909.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

the latest by Credit Agreement Amendment No. 079CIP-PK/S/XII/22 dated December 13, 2022, the Company obtained a Long Term Credit (PJP) loan facility with the maximum credit limit of Rp170,000,000,000. Based on Letter No. 166/DSA/EXT/22 dated November 30, 2022, this facility bears an interest rate of 9.75% per annum and will due at March 17, 2026.

As of December 31, 2022 and 2021, outstanding balance of this facility amounted to Rp84,000,000,000 and Rp94,000,000,000, respectively.

Based on latest Credit Agreement Amendment No. 38 dated October 26, 2018, which has been amended several times with the latest by Credit Agreement Amendment No. 079/CIB-PK/S/XII/22 dated December 13, 2022, the Company obtained Medium Term Loan (PJM) facility with the maximum credit limit of Rp174,100,000,000. Based on Letter No. 166/DSA/EXT/22 dated November 30, 2022, this facility bears an interest rate of 9.75% per annum and will due on October 26, 2026.

As of December 31, 2022 and 2021, outstanding balance of this facility amounted to Rp173,100,000,000 and Rp183,100,000,000, respectively.

Based on latest Credit Agreement Amendment No. 33 dated December 16, 2019, which has been amended several times with the latest Credit Agreement Amendment No. 079/CIB-PK/S/XII/22 dated December 13, 2022, the Company obtained Medium Term Loan-2 (PJM-2) facility with the maximum credit limit of Rp75,000,000,000. Based on Letter No. 166/DSA/EXT/22 dated November 30, 2022, this facility bears an interest rate of 9.75% per annum and will due on June 16, 2024.

As of December 31, 2022 and 2021, outstanding balance of this facility amounted to Rp32,800,090,909 and Rp61,909,090,909, respectively.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Berdasarkan Akta Perubahan VIII Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 15 April 2021, yang beberapa kali diubah, terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 079/CIB-PK/S/XII/22 tanggal 13 Desember 2022, Perusahaan memperoleh fasilitas Pinjaman Jangka Panjang 2 (PJP-2) dengan jumlah pagu kredit sebesar Rp150.000.000.000, dikenakan tingkat bunga 8% per tahun. Berdasarkan Surat No. 166/DSA/EXT/22 tanggal 30 November 2022, fasilitas ini jatuh tempo pada tanggal 15 April 2026.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo terutang fasilitas ini masing-masing sebesar Rp121.451.118.769 dan Rp125.006.218.769.

Jaminan atas fasilitas pinjaman bank ini adalah sebagai berikut:

1. 8 (delapan) unit perkantoran Sahid Sudirman Center lantai 52 seluas 2.705,44 m² berlokasi di Jl. Jend. Sudirman, yang terdaftar atas nama PT Sahid, *venturer* pada KSO SMKG;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) seluas 1.452 m² berlokasi di Jl. Tentara Pelajar, Kebayoran Lama, yang terdaftar atas nama PT Sentosa Buana Raya, entitas anak (Catatan 4.b);
3. Sertifikat Hak Pakai seluas 948 m² berlokasi di Jl. Tentara Pelajar, Kebayoran Lama, yang terdaftar atas nama PT Sentosa Buana Raya, entitas anak (Catatan 4.b);
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan seluas 3.602 m² berlokasi di Lebak Bulus, Cilandak, yang terdaftar atas nama PT Bangun Megah Pratama, entitas anak (Catatan 4.b);
5. Sertifikat Hak Guna Bangunan seluas 17.815 m² berlokasi di Cirendeu yang terdaftar atas nama PT Bangun Megah Pratama, entitas anak (Catatan 4.b);
6. Sertifikat Hak Guna Bangunan seluas 15.375 m² berlokasi di Margajaya yang terdaftar atas nama Perusahaan (Catatan 4.a);
7. 10 (sepuluh) unit rumah susun komersial campuran Sahid Sudirman Residence seluas 4.111,6 m² berlokasi di Jl. KH. Mas Mansyur, Karet Tengsin, yang terdaftar atas nama PT Hotel Sahid Jaya International Tbk, *venturer* pada KSO SMPG;

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Based on Deed of Change VIII Credit Agreement No. 10 dated April 15, 2021, which has been amended several times, with the latest Credit Agreement Amendment No. 079/CIB-PK/S/XII/22 dated December 13, 2022, the Company obtained Long Term Loan-2 (PJP-2) facility with the maximum credit limit of Rp150,000,000,000, bears an interest rate of 8% per annum. Based on Letter No. 166/DSA/EXT/22 dated November 30, 2022, this facility due on April 15, 2026.

As of December 31, 2022 and 2021, outstanding balance of this facility amounted to Rp121,451,118,769 dan Rp125,006,218,769.

The collaterals of this loan facility are as follows:

1. 8 (eight) office unit in Sahid Sudirman Center 52nd floor with an area of 2,705.44 sqm located on Jl. Jend. Sudirman, which registered under the name of PT Sahid, *venture* of KSO SMKG;
2. Building Use Right Certificate (SHGB) with an area of 1,452 sqm located at Jl. Tentara Pelajar, Kebayoran Lama, which registered under the name of PT Sentosa Buana Raya, a subsidiary (Note 4.b);
3. Usage Right Certificate with an area of 948 sqm located at Jl. Tentara Pelajar, Kebayoran Lama, which registered under the name of PT Sentosa Buana Raya, a subsidiary (Note 4.b);
4. Building Use Right Certificate (SHGB) with an area of 3,602 sqm located at Lebak Bulus, Cilandak which registered under the name of PT Bangun Megah Pratama (Note 4.b);
5. Building Use Right Certificate (SHGB) with an area of 17,815 sqm located at Cirendeu which registered under the name of PT Bangun Megah Pratama (Note 4.b);
6. Building Use Right Certificate with an area of 15,375 sqm located at Margajaya which registered under the name of the Company (Note 4.a);
7. 10 (ten) mixed used commercial apartment Sahid Sudirman Residence with an area of 4,111.6 sqm located at Jl. KH. Mas Mansyur, Karet Tengsin, which registered under the name of PT Hotel Sahid Jaya International Tbk, *venturer* of KSO SMPG;

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

8. Jaminan fidusia atas piutang usaha Perusahaan dan FCC, entitas anak; dan
9. *Personal guarantee* oleh Nio Yantony, Kwan Sioe Moei dan Wirawan Chondro, manajemen kunci.

Berdasarkan surat pelepasan jaminan tanggal 1 Desember 2020, jaminan atas 1 unit rumah susun komersial di Apartemen Sahid Sudirman Residence seluas 206,40 m² telah dilepaskan.

Selama masa fasilitas pinjaman, Perusahaan tidak diperbolehkan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- berjanji atau mengizinkan setiap penggabungan dan akuisisi atau restrukturisasi kembali yang mana keseluruhannya mengubah bentuk atau kepemilikan saham dalam Perusahaan;
- mengubah susunan pemegang saham mayoritas;
- memperoleh tambahan pinjaman dari pihak lain kecuali transaksi dagang yang lazim;
- memberikan pinjaman kepada pemegang saham, perusahaan afiliasi, entitas anak maupun pihak ketiga lainnya kecuali dalam rangka kegiatan operasional;
- mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban Perusahaan berdasarkan perjanjian kepada pihak lain,
- menarik kembali modal yang telah disetor;
- membuat pembayaran sebelum jatuh tempo atas setiap hutang Perusahaan kecuali transaksi yang umum dalam Perusahaan;
- melakukan investasi lain dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan; dan
- melakukan perluasan atau penyempitan usaha yang dapat mempengaruhi pengembalian jumlah hutang.

Atas pinjaman ini, Perusahaan harus menjaga rasio antara nilai hak tertanggung harta tetap dengan fasilitas kredit tidak kurang 120%.

Pada tanggal 31 Desember 2022, Perusahaan telah memenuhi pembatasan yang disyaratkan.

Bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke akun persediaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah masing-masing sebesar nihil dan Rp9.947.600.601 (Catatan 4.a).

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

8. *Fiduciary collateral on trade receivables of the Company and FCC, a subsidiary; and*
9. *Personal guarantee by Nio Yantony, Kwan Sioe Moei and Wirawan Chondro, key managements.*

Based on collateral release letter dated December 1, 2020 collateral on 1 unit of commercial flats in Apartemen Setiabudi Sudirman Residence with an area of 206.40 sqm have been released.

During the loan's facility period, the Company is restricted to perform the following matters:

- *pledges or permits any merger and acquisition or restructuring which altogether changes the ownership of shares in the Company;*
- *change the majority stockholder's composition;*
- *obtain the additional loan from other party except under normal trade transactions;*
- *gives loan to shareholder, affiliates, subsidiaries or any other third parties except for operational activities;*
- *transfer part or all of the rights and/or obligations of the Company based on the agreement to other parties;*
- *withdraw the capital has been fully paid;*
- *make payments before due for any debt of the Company except for the transactions common within the Company;*
- *invest and/or run a business that is not related to the main business; and*
- *performed an extension or narrowing of a business that can impact the repayment of the loan.*

Upon this loan, the Company has to maintain insured rights of property and equipment to the credit facility ratio not less than 120%.

As of December 31, 2022, the Company has complied with covenant as required.

Interest expenses capitalized to inventories for the years ended December 31, 2022 and 2021 amounted to nil and Rp9,947,600,601 respectively (Note 4.a).

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pembayaran pinjaman fasilitas PJP dan PJM untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp19.500.000.000 dan Rp38.500.000.000 pada 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp11.500.000.000 dan Rp15.650.000.000.

PT Fortuna Cahaya Cemerlang (FCC)

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 133 tanggal 29 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Sri Rahayuningsih, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mengalami beberapa kali perubahan terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 065/CIB-PK/S/IX/22 tanggal 27 September 2022, FCC memperoleh fasilitas Pinjaman Jangka Panjang (PJP) dengan jumlah pagu kredit sebesar Rp275.000.000.000. Fasilitas ini dikenakan tingkat bunga sebesar 10% per tahun. Berdasarkan Surat No. 1279/CIB/EXT/22 tanggal 27 Oktober 2022 fasilitas ini jatuh tempo pada tanggal 29 April 2023. Fasilitas pinjaman ini telah dilunasi pada tanggal 3 April 2023 melalui Surat Keterangan Lunas No.0375/CIB/EXT/23.

Jaminan dan pembatasan atas fasilitas ini paripasu dengan jaminan atas fasilitas kredit yang diperoleh Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2022, FCC telah memenuhi pembatasan yang disyaratkan.

Pembayaran pinjaman untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp26.400.000.000.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Perusahaan**

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 6 tanggal 5 April 2018 yang dibuat di hadapan Hotmarudut Samosir, S.H., Notaris di Tangerang, Perusahaan memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) dengan pagu kredit sebesar Rp75.000.000.000. Fasilitas pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 13,5% per tahun. Jatuh tempo fasilitas ini telah diperpanjang menjadi 5 Desember 2022 dengan Persetujuan Restrukturisasi No. 421/S/JKH.UT/BCSU.L/VIII/2020 tanggal 27 Agustus 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo terutang fasilitas ini adalah masing-masing sebesar nihil dan Rp16.000.000.000.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

The principal payment of the PJP and PJM facility for the year ended December 31, 2022, amounted to Rp19,500,000,000 and Rp38,500,000,000, respectively, and for the year ended December 31, 2021 amounted to Rp11,500,000,000 and Rp15,650,000,000.

PT Fortuna Cahaya Cemerlang (FCC)

Based on Credit Agreement No. 133 dated June 29, 2016, which was made in presence of Sri Rahayuningsih, S.H., Notary in Jakarta, and has been amended several times with the latest amendment by Credit Agreement Amendment No. 065/CIB-PK/S/IX/22 dated September 27, 2022, FCC obtained a Long Term Credit (PJP) loan facility with the maximum credit limit of Rp275,000,000,000. This facility bears an interest rate of 10% per annum based on Letter No. 1279/CIB/EXT/22 dated October 27, 2022 this facility will due on April 29, 2023. This loan facility has been fully paid on April 3, 2023 based on the Certificate of Settlement No.0375/CIB/EXT/23.

The collaterals and covenants of this facility are the same with facility received by the Company.

As of December 31, 2022, FCC has complied with the covenant as required.

The principal payment of the loan for the years ended December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp26,400,000,000, respectively.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
The Company**

Based on Credit Agreement No. 6 dated April 5, 2018 made in the presence of Hotmarudut Samosir, S.H., Notary in Tangerang, the Company obtained a Working Capital Loan (KMK) with the credit limit of Rp75,000,000,000. This facility bears an interest rate of 13.5% per annum. The due date of this facility has been extended to December 5, 2022 with Restructuring Agreement No. 421/S/JKH.UT/BCSU.L/VIII/2020 dated August 27, 2020.

As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding balance of this facility amounted to nil and Rp16,000,000,000, respectively.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Jaminan atas fasilitas pinjaman bank ini adalah sebagai berikut:

1. Rumah Susun Komersial Signature Park Apartemen berlokasi di Jl. MT Haryono Kav. 22 RT08/ RW09 atas nama PT Tiara Sakti Mandiri, entitas anak, yang terdiri dari:
 - a. Ruko Lantai GF-01-02 No. K/G-01-02/07 seluas 207,05 m² (Catatan 4.a); dan
 - b. Kantor Lantai 3 No. RT/3/08 seluas 425,75 m² (Catatan 4.a).
2. Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen Hampton's Park berlokasi di Jl. Terogong Raya RT011/ RW010 atas nama PT Sendang Asri Kencana, pihak berelasi, yang terdiri dari:
 - a. Kantor Lantai SB No. SBR-16 seluas 92,30 m²;
 - b. Kantor Lantai G Café Blok A seluas 81,70 m²;
 - c. Kantor Lantai G Kantor Blok D seluas 155,70 m²;
 - d. Kantor Lantai G No. Klinik Blok D seluas 109,15 m²;
 - e. Kantor Lantai G No. A.G.R-1 Blok A seluas 82,2 m²;
 - f. Kantor Lantai G No. D.G.TK-1 Blok D seluas 105,05 m²; dan
 - g. Apartemen Lantai 7 No. D.7-E Blok D seluas 105,85 m² atas nama Nio Yantony, manajemen kunci.
3. Rumah Susun Hunian Apartemen Pavilion berlokasi di Jl. KH. Mas Mansyur No. Unit 1905 Lantai 19 Blok 1 seluas 134 m² atas nama Wirawan Chondro, manajemen kunci.
4. Tanah berlokasi di Jalan Lebak Bulus Raya RT.008 RW.02 No.7, Lebak Bulus, Jakarta, seluas 2.432 m² atas nama PT Dayaguna Citra Perkasa, pihak berelasi.
5. *Personal guarantee* dari Nio Yantony, Kwan Sioe Moei dan Wirawan Chondro, manajemen kunci.

Pembayaran pinjaman untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah masing-masing sebesar Rp16.000.000.000 dan Rp9.000.000.000.

Selama masa fasilitas pinjaman, Perusahaan tidak diperbolehkan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- melakukan *merger*, akuisi, konsolidasi dengan membeli semua atau sebagian

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

The collaterals of this loan facility are as follows:

1. *Commercial apartment of Signature Park Apartment located at Jl. MT. Haryono Kav. 22 RT08/ RW09 under the name of PT Tiara Sakti Mandiri, a subsidiary, which consists of:*
 - a. *Shophouse GF-01-02 floor No. K/G-01-02/07 with an area of 207.05 sqm (Note 4.a); and*
 - b. *Office 3rd floor No. RT/3/08 with an area of 425.75 sqm (Note 4.a).*
2. *Residential and Non-Residential Apartment Hampton's Park located at Jl. Terogong Raya RT011/ RW010 under the name of PT Sendang Asri Kencana, a related party, which consists of:*
 - a. *Office SB Floor No. SBR-16 with an area of 92.30 sqm;*
 - b. *Office G Floor Café Blok A with an area of 81.70 sqm;*
 - c. *Office G Floor Office Blok D with an area of 155.70 sqm;*
 - d. *Office G Floor No. Klinik Blok D with an area of 109.15 sqm;*
 - e. *Office G Floor No. A.G.R-1 Blok A with an area of 82.2 sqm;*
 - f. *Office G Floor No. D.G.TK-1 Blok D with an area of 105.05 sqm; and*
 - g. *Apartment 7th Floor No. D.7-E Blok D with an area of 105.85 sqm under the name of Nio Yantony, key management.*
3. *Residential Apartment Pavilion located at Jl. KH. Mas Mansyur No. Unit 1905 19th Floor Blok 1 with an area of 134 sqm under the name of Wirawan Chondro, key management.*
4. *Land located in Jalan Lebak Bulus Raya RT.008 RW.02 No. 7, Lebak Bulus, Jakarta, with an area of 2,432 sqm under the name of PT Dayaguna Citra Perkasa, a related party.*
5. *Personal guarantee from Nio Yantony, Kwan Sioe Moei and Wirawan Chondro, key managements.*

The principal payment of the loan for the years ended December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp16,000,000,000 and Rp9,000,000,000, respectively.

During the loan facility's period, the Company is restricted to perform the following matters:

- *conducting merger, acquisitions, consolidations by acquisition all or part of*

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

harta atau modal saham perusahaan lain, menjual, menyewakan, mengalihkan semua atau bagian terbesar dari hartanya, kecuali untuk kegiatan bisnis yang biasa, dan membubarkan diri;

- menjual, mengalihkan, menjamin, atau membebaskan saham-saham dari pemegang saham Bank kepada pihak manapun;
- melakukan investasi/ penyertaan pada dan dengan pihak lain di luar kegiatan usaha yang biasa;
- melakukan penyelesaian/ pelunasan hutang baik sebagian atau seluruh atas penempatan modal/ investasi kepada investor atau pemegang saham;
- menggunakan modal dan keuntungan usaha untuk kepentingan di luar Perusahaan;
- memberi pinjaman kepada pihak lain atau pemegang saham dan pengurus kecuali karena berhubungan dengan bisnis Perusahaan;
- membubarkan Perusahaan atau meminta dinyatakan pailit;
- mengikatkan diri sebagai penjamin, menjamin harta kekayaan dengan pembiayaan Bank BTN dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak lain;
- melunasi utang kepada pemegang saham (pihak terkait sesuai dengan Perjanjian Subordinasi);
- menerima pinjaman dari pihak lain untuk objek kredit yang sama sebelum seluruh kewajiban dalam fasilitas kredit Perusahaan dibayar lunas;
- mengubah bentuk atau status hukum Perusahaan, memindahtangankan saham pendiri perusahaan kepada pihak lain;
- mengubah anggaran dasar Perusahaan;
- menyewakan Perusahaan kepada pihak ketiga; dan
- memindahtangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.

Atas pinjaman ini, Perusahaan harus menjaga:

- Rasio *Debt to Equity* maksimal sebesar 500%.
- *Debt Service Coverage* di atas 100%.
- Rasio modal disetor terhadap jumlah kredit di BTN minimal sebesar 10%.
- Rasio lancar minimal sebesar 120%.
- Rasio nilai hak tertanggung harta tetap dengan fasilitas kredit tidak kurang 125%.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

the assets or share capital of other companies, selling, leasing, disposed of all or the largest part of the assets, except for ordinary business activities, and dissolving themselves;

- *selling, transferring, guaranteeing, or charging shares of the Bank's shareholders to any party;*
- *investing/ participating in and with other parties outside of ordinary business activities;*
- *settling/ repaying debt either in part or all for the capital placement/ investment to investors or shareholders;*
- *using capital and business profits for the parties outside the Company;*
- *giving loans to other parties or shareholders and management except related to the Company's business;*
- *liquidating of the Company or requesting bankruptcy;*
- *binding as guarantor, pledging of assets related to Bank BTN financing in any form and purpose to other parties;*
- *repayment of debt to the shareholders (related parties in accordance with the Subordination Agreement);*
- *receive loans from other parties for the same credit object before all obligations in the Company's credit facilities are fully paid;*
- *change the form or legal status of the Company, transfer the founder's shares of the company to other party;*
- *change the Company's articles of association;*
- *lease the Company to a third party; and*
- *transfer of the Company in any form or by any name and with any intention to other parties.*

Upon this loan, the Company has to maintain:

- *Maximum Debt to Equity Ratio of 500%.*
- *Debt Service Coverage above 100%.*
- *The ratio of paid-in capital to the total BTN's at a minimum of 10%.*
- *Minimum current ratio of 120%.*
- *Ratio of fixed assets to the credit facility not less than 125%.*

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pada 13 April 2022, berdasarkan Surat Keterangan Lunas No. 288/S/CBC/JKT-RY/IV/2022, Perusahaan telah melunasi seluruh fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

On April 13, 2022, based on Letter of Settlement No. 288/S/CBC/JKT-RY/IV/2022, the Company has repaid all KMK facility bank loan to PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

18. Liabilitas Imbalan Pascakerja

18. Post-employment Benefits Liabilities

Imbalan Pascakerja - Program Imbalan Pasti Tanpa Pendanaan

Grup menunjuk aktuaris independen untuk menghitung liabilitas imbalan pascakerja sesuai dengan peraturan ketenagakerjaan yang berlaku. Manajemen telah melakukan pencadangan liabilitas imbalan pascakerja Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021. Manajemen berkeyakinan bahwa estimasi atas imbalan pascakerja tersebut telah memadai untuk menutup liabilitas yang dimaksud.

Liabilitas imbalan pascakerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u> Rp	<u>2021</u> Rp	
Nilai Kini			<i>Present Value of Define</i>
Kewajiban Pasti Akhir Tahun	24,071,152,771	21,899,133,977	<i>Benefit Obligation End of Year</i>

Rincian beban imbalan pascakerja diakui pada laba rugi konsolidasian adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u> Rp	<u>2021</u> Rp	
Biaya Jasa Kini	1,857,287,683	5,107,470,570	<i>Current Services Cost</i>
Biaya Bunga	1,524,420,305	1,614,048,963	<i>Interest Expenses</i>
Biaya Jasa Lalu	(353,413,454)	(5,637,259,587)	<i>Past service cost</i>
Jumlah	<u>3,028,294,534</u>	<u>1,084,259,946</u>	<i>Total</i>

Rekonsiliasi perubahan pada liabilitas yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Reconciliation of changes in liabilities recognized in the consolidated statements of financial position is as follows:

	<u>2022</u> Rp	<u>2021</u> Rp	
Saldo Awal	21,899,133,977	25,656,708,049	<i>Beginning Balance</i>
Pembayaran Imbalan Kerja	(196,539,500)	(293,930,000)	<i>Payment of Employees's Benefits</i>
Beban Imbalan			<i>Post-employment</i>
Pasca Kerja (Catatan 28)	3,028,294,534	1,084,259,946	<i>Benefits Expenses (Note 28)</i>
Penghasilan Komprehensif Lain	(659,736,240)	(4,547,904,018)	<i>Other Comprehensive Expenses</i>
Saldo Akhir	<u>24,071,152,771</u>	<u>21,899,133,977</u>	<i>Ending Balance</i>

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Rekonsiliasi perubahan nilai kini kewajiban imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Reconciliation of changes in present value of defined benefits obligation is as follows:

	2022 Rp	2021 Rp	
Nilai Kini Kewajiban			Present Value of Benefits Obligation
Awal Tahun	21,899,133,977	25,656,708,049	at Beginning Year
Biaya Jasa Kini	1,857,287,683	5,107,470,570	Current Services Cost
Biaya Bunga	1,524,420,305	1,614,048,963	Interest Expenses
Biaya Jasa Lalu	(353,413,454)	(5,637,259,587)	Past Service Cost
Pembayaran Imbalan Kerja	(196,539,500)	(293,930,000)	Payment of Employees's Benefits
Nilai Kini Kewajiban yang Diharapkan Akhir Tahun	24,730,889,011	26,447,037,995	Expected Present Value of Defined Benefits Obligation End of Year
Nilai Kini Kewajiban yang Aktual Akhir Tahun	24,071,152,771	21,899,133,977	Actual Present Value of Defined Benefits Obligation End of Year
Keuntungan Aktuarial Tahun Berjalan	659,736,240	4,547,904,018	Actuarial Gain for the Year

Mutasi dari penghasilan komprehensif lain sebagai berikut:

Movement other comprehensive income is as follow:

	2022 Rp	2021 Rp	
Saldo Awal	20,472,895,274	15,924,991,256	Beginning Balance
Penghasilan Komprehensif Lain	659,736,240	4,547,904,018	Other Comprehensive Income
Saldo Akhir	21,132,631,514	20,472,895,274	Ending Balance

Program pensiun imbalan pasti memberikan eksposur Grup terhadap risiko tingkat bunga dan risiko gaji.

The defined benefits plan gives the Group exposure of interest rate risk and salary risk.

Risiko Tingkat Bunga

Nilai kini imbalan pasti dihitung dengan menggunakan tingkat bunga obligasi pemerintah, oleh karenanya, penurunan suku bunga obligasi pemerintah meningkatkan liabilitas program.

Interest Rate Risk

The present value of the defined benefits plan liability is calculated using the interest of government bond, therefore, the decreasing in the government bond interest rate will increase defined benefits plan liabilities.

Risiko Gaji

Nilai kini imbalan pasti dihitung menggunakan asumsi kenaikan gaji di masa depan, oleh karenanya, peningkatan persentase kenaikan gaji di masa depan akan meningkatkan liabilitas program.

Salary Risk

The present value of the defined benefits plan is calculated using the assumption of future salaries increase, therefore, the increasing of salary percentage will increase defined benefits plan liabilities.

Analisis Sensitivitas

Peningkatan 1% dalam tingkat diskonto yang diasumsikan pada tanggal 31 Desember 2022, akan berakibat pada penurunan beban imbalan kerja karyawan sebesar Rp98.898.573 dan menurunkan kewajiban imbalan pasti sebesar Rp524.574.424.

Sensitivity Analysis

Increasing 1% of assumed discount rate on December 31, 2022, will impact to the decrease of employee benefits expenses amounted to Rp98,898,573 and the decrease of defined benefits plan obligation amounted to Rp524,574,424.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Penurunan 1% dalam tingkat diskonto yang diasumsikan pada tanggal 31 Desember 2022, akan berakibat pada peningkatan beban imbalan kerja karyawan sebesar Rp109.345.997 dan meningkatkan kewajiban imbalan pasti sebesar Rp579.743.412.

Decreasing 1% of assumed discount rate on December 31, 2022, will impact to the increase of employee benefits expenses amounted to Rp109,345,997 and the increase of defined benefits plan obligation amounted to Rp579,743,412.

Nilai kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini yang terkait dan biaya jasa lalu di atas dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan asumsi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Present value of defined benefits obligation, related current service cost and past service cost were calculated by independent actuaries using the following assumptions for the years ended December 31, 2022 and 2021 are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Tingkat Diskonto	6.70% - 7.40%	6.70% - 7.40%	Discount Rate
Tingkat Proyeksi Kenaikan Gaji	5.00%	5.00%	Salary Increase Projection Rate
Tingkat Mortalita	TMI IV - 2019	TMI IV - 2019	Mortality Rate
Tingkat Cacat Tetap	0.02% per Tahun/ per Annum	0.02% per Tahun/ per Annum	Permanent Disability Rate
Tingkat Pengunduran Diri	2.50%	2.50%	Resignation Rate
Usia Normal Pensiun (dalam tahun)	57	57	Normal Retirement Age (in years)

19. Liabilitas Kontrak

19. Contract Liabilities

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>	
Pihak Ketiga			Third Parties
Apartemen	176,786,947,318	124,177,363,969	Apartment
Bagian Jangka Pendek	(135,395,798,043)	(57,821,304,007)	Current Portion
Bagian Jangka Panjang	41,391,149,275	66,356,059,962	Non-Current Portion

Komponen pendanaan signifikan atas liabilitas kontrak pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing adalah sebesar Rp10.237.659.874 dan Rp13.503.539.730.

The significant financing component for the liabilities as of December 31, 2022 and 2021 amounting to Rp10,237,659,874 and Rp13,503,539,730, respectively.

Saldo pendanaan signifikan atas liabilitas kontrak yang dicatat sebagai pendapatan pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing adalah sebesar Rp3.265.879.856 Rp10.381.235.406 (Catatan 26).

Balance of significant financing component of contract liabilities that has been recorded as revenue in 2022 and 2021 amounting to Rp3,265,879,856 and Rp10,381,235,406, respectively (Note 26).

20. Modal Saham

20. Capital Stock

Susunan kepemilikan saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

The Company stockholders' composition as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pemegang Saham/ Stockholders	Jumlah Saham/ Total Shares (Lembar/ Shares)	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Issued and Fully Paid Rp
Nio Yantony	3,603,968,900	26.52	360,396,890,000
Kwan Sioe Moei, Komisaris/ <i>Commissioner</i>	3,595,930,500	26.46	359,593,050,000
Ginawan Chondro	1,438,993,800	10.59	143,899,380,000
Caroline Dewi	884,242,500	6.50	88,424,250,000
Sicilia Alexander Setiawan, Direktur/ <i>Director</i>	875,852,600	6.44	87,585,260,000
Wirawan Chondro, Komisaris/ <i>Commissioner</i>	753,034,900	5.54	75,303,490,000
Publik/ <i>Public</i> (masing-masing kurang dari 5%/ <i>each less than 5%</i>)	2,440,105,009	17.95	244,010,500,900
Jumlah/Total	13,592,128,209	100.00	1,359,212,820,900

21. Tambahan Modal Disetor

21. Additional Paid-in Capital

	Rp	
Agio Saham - Neto	(38,703,454,315)	<i>Paid-in Capital Excess Par - Net</i>
Selisih Transaksi Restrukturisasi dengan Entitas Sepengendali	(78,265,247,390)	<i>Differences in Value form Restructuring Transaction between Entities under Common Control</i>
Jumlah	(116,968,701,705)	Total

Agio Saham – Neto

Paid in Capital Excess of Par – Net

	Rp	
Penawaran Umum Perdana Saham		<i>Initial Public Offering</i>
Agio Saham	3,000,000,000	<i>Paid-in Capital Excess Par</i>
Biaya Emisi Saham	(970,985,355)	<i>Stock Issuance Cost</i>
Sub Jumlah	2,029,014,645	<i>Subtotal</i>
Penawaran Umum Terbatas I		<i>Limited Public Offering I</i>
Agio Saham	(970,985,355)	<i>Paid-in Capital Excess Par</i>
Biaya Emisi Saham	(39,761,483,605)	<i>Stock Issuance Cost</i>
Sub Jumlah	(40,732,468,960)	<i>Subtotal</i>
Jumlah Agio Saham - Neto	(38,703,454,315)	Total Paid-in Capital Excess Par- Net

**Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi
dengan Entitas Sepengendali – Neto**

**Difference in Value from Restructuring
Transactions between Entity Under
Common Control - Net**

	Rp	
Akuisisi Saham		Shares Acquisition of
PT Megatama Karya Gemilang		PT Megatama Karya Gemilang
Nilai Aset Neto	(291,017,988)	<i>Net Asset Value</i>
Harga Perolehan	(72,000,000,000)	<i>Acquisition Cost</i>
Selisih Nilai	(72,291,017,988)	Differences in Value
Akuisisi Saham		Shares Acquisition of
PT Laras Maju Sakti		PT Laras Maju Sakti
Nilai Aset Neto	114,382,262,611	<i>Net Asset Value</i>
Harga Perolehan	(117,567,850,607)	<i>Acquisition Cost</i>
Selisih Nilai	(3,185,587,996)	Differences in Value
Akuisisi Saham		Shares Acquisition of
PT Graha Inti Sempurna		PT Graha Inti Sempurna
Nilai Aset Neto	73,963,178,594	<i>Net Asset Value</i>
Harga Perolehan	(76,751,820,000)	<i>Acquisition Cost</i>
Selisih Nilai	(2,788,641,406)	Differences in Value
Jumlah - Neto	(78,265,247,390)	Net

22. Selisih Transaksi Pihak Nonpengendali

**22. Difference in Transactions with
Non-controlling Interest**

Pada tanggal 17 September 2019, Perusahaan mengakuisisi 30,00% kepemilikan saham di PT Permata Alam Properti (PAP), entitas anak, dari PT Alam Anugerah Adiwarna dan Isabella Tjhiater dengan nilai akuisisi sebesar Rp39.594.000.000. Pada saat akuisisi Perusahaan mencatat selisih transaksi dengan pihak nonpengendali sebesar Rp1.312.288.336.

On September 17, 2019, the Company acquired 30.00% shares ownership in PT Permata Alam Properti (PAP), a subsidiary, from PT Alam Anugerah Adiwarna and Isabella Tjhiater with acquisition cost of Rp39,594,000,000. At the acquisition date, the Company recorded difference in transaction with non-controlling interest amounted to Rp1,312,288,336.

Pada tanggal 8 Oktober 2019, Perusahaan menjual 20,00% kepemilikan sahamnya di PAP, entitas anak, kepada Hardy Setiady dengan nilai pelepasan sebesar Rp27.400.000.000. Pada saat pelepasan, Perusahaan mencatat selisih transaksi dengan pihak nonpengendali sebesar Rp129.141.110. Selisih transaksi dengan pihak nonpengendali sebesar Rp1.004.000.000 yang sebelumnya dicatat atas perolehan saham PAP direklasifikasi ke laba rugi.

On October 8, 2019, the Company disposed its 20.00% shares ownership in PAP, a subsidiary, to Hardy Setiady with disposal value of Rp27,400,000,000. At the disposal date, the Company recorded difference in transaction with non-controlling interest amounted to Rp129,141,110. Previously record of difference in transaction with non-controlling interest on acquisition of PAP's shares amounted to Rp1,004,000,000 was reclassified to profit and loss.

Pada tanggal 8 Oktober 2019, PT Tiara Sakti Mandiri (TSM), entitas anak, menjual 19,99% kepemilikan sahamnya di PT Sentosa Buana Raya, entitas anak, kepada Hardy Setiady dengan nilai pelepasan sebesar Rp14.863.303.000. Pada saat pelepasan, TSM mencatat selisih transaksi dengan pihak nonpengendali sebesar Rp25.672.102.

On October 8, 2019, PT Tiara Sakti Mandiri (TSM), a subsidiary, disposed its 19.99% shares ownership in PT Sentosa Buana Raya, a subsidiary, to Hardy Setiady with disposal value of Rp14,863,303,000. At the disposal date, TSM recorded difference in transaction with non-controlling interest amounted to Rp25,672,102.

Berikut perhitungan selisih transaksi pihak nonpengendali:

The following is the calculation of the difference in transactions with non-controlling interest:

	<u>Rp</u>	
Perolehan Saham dari Pihak Nonpengendali		Shares Acquired from Non-controlling Interests
Biaya Perolehan	(39,594,000,000)	Acquisition Cost
Aset Neto yang Diperoleh	<u>40,906,288,336</u>	Net Asset Value Acquired
Subjumlah	<u>1,312,288,336</u>	Subtotal
Pelepasan Saham kepada Pihak Nonpengendali		Shares Disposal to Non-Controlling Interest
Harga Pelepasan	42,263,303,000	Purchase Consideration
Aset Neto yang Dilepas	(42,108,489,788)	Net Asset Disposed
Keuntungan Penjualan Saham	<u>(1,004,000,000)</u>	Gain on Sale of Shares
Subjumlah	<u>(849,186,788)</u>	Subtotal
Jumlah - Neto	<u><u>463,101,548</u></u>	Net

23. Komponen Ekuitas Lainnya

23. Other Equity Components

	<u>2022 Rp</u>	<u>2021 Rp</u>	
Selisih antara Aset dan Liabilitas			Different Between Tax Amnesty
Pengampunan Pajak Entitas Anak	103,383,621,468	103,383,621,468	Assets and Liabilities of Subsidiaries
Restrukturisasi Modal Entitas Anak	(581,424,973)	(602,959,445)	Restructuring Equity of Subsidiaries
Jumlah	<u><u>102,802,196,495</u></u>	<u><u>102,780,662,023</u></u>	Total

**Selisih antara Aset dan Liabilitas
Pengampunan Pajak Entitas Anak**

Pada tahun 2016, beberapa entitas anak mencatat perubahan ekuitasnya sebesar Rp171.521.055.215 sebagai akibat keikutsertaan dalam program pengampunan pajak. Bagian kepemilikan entitas induk sebesar Rp103.383.621.468 dicatat sebagai komponen ekuitas lainnya.

Restrukturisasi Modal Entitas Anak

Pada tahun 2022, PT Citra Agung Pratama (CAP), entitas anak, melakukan restrukturisasi modal, berdampak pada perubahan kepemilikan Grup di CAP dari 99,95% menjadi 99,88%. Dampak atas restrukturisasi modal tersebut sebesar Rp21.534.472 dicatat sebagai komponen ekuitas lainnya.

Pada tahun 2021, komposisi kepemilikan Grup di beberapa entitas anak mengalami perubahan ekuitas (Catatan 1.c). Dampak atas perubahan kepemilikan saham pada entitas anak sebesar Rp12.067.547 dicatat sebagai komponen ekuitas lainnya.

Pada tahun 2019, PT Sentosa Buana Raya (SBR), entitas anak, melakukan restrukturisasi modal, berdampak pada perubahan kepemilikan Grup di SBR dari 99,99% menjadi 79,99%. Dampak atas restrukturisasi modal tersebut sebesar (Rp6.452.721) dicatat sebagai komponen ekuitas lainnya.

Pada tahun 2017, PT Citra Pratama Propertindo (CPP), entitas anak, melakukan restrukturisasi modal, berdampak pada perubahan kepemilikan Grup di CPP dari 95,00% menjadi 99,82%. Dampak atas restrukturisasi modal tersebut sebesar Rp6.463.300 dicatat sebagai komponen ekuitas lainnya.

Pada tahun 2016, kepemilikan Grup di beberapa entitas anak mengalami perubahan. Dampak atas perubahan kepemilikan saham pada entitas anak sebesar (Rp615.037.571) dicatat sebagai komponen ekuitas lainnya.

**Different Between Tax Amnesty Assets and
Liabilities of Subsidiaries**

In 2016, several entities recorded change in their equity as the result of their participation in tax amnesty program amounted to Rp171,521,055,215. Portion of ownership in parent entity amounted to Rp103,383,621,468 recorded as other equity component.

Restructuring Equity of Subsidiaries

In 2022, PT Citra Agung Pratama (CAP), subsidiary, exercised capital restructuring impacted change Group's ownership in CAP from 99.95% to 99.88%. Impact of change in shares ownership in subsidiaries amounted to Rp21,534,472 recorded as other equity component.

In 2021, Group's ownership composition in several entities have equities changed (Note 1.c). Impact of change in shares ownership in subsidiaries amounted to Rp12,067,547 recorded as other equity component.

In 2019, PT Sentosa Buana Raya (SBR), a subsidiary, exercised a capital restructuring impacted change Group's ownership in SBR from 99.99% to 79.99%. Impact of change in shares ownership in subsidiaries amounted to (Rp6,452,721) recorded as other equity component.

In 2017, PT Citra Pratama Propertindo (CPP), subsidiary, exercised capital restructuring impacted change Group's ownership in CPP from 95.00% to 99.82%. Impact of change in shares ownership in subsidiaries amounted to Rp6,463,300 recorded as other equity component.

In 2016, Group's ownership in several entities have changed. Impact of change in shares ownership in subsidiaries amounted to (Rp615,037,571) recorded as other equity component.

24. Dana Cadangan

Berdasarkan Akta Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 10 tanggal 15 Juli 2022 yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui penggunaan laba bersih tahun 2021 sebagai dana cadangan sebesar Rp2.500.000.000 dari saldo laba tahun 2021.

24. Reserved Fund

Based on the Circular Resolution of General Meeting of Shareholders (RUPS) No. 10 dated July 15, 2022 which was made in the presence of Rudy Siswanto, S.H., Notary in Jakarta, the stockholders approved to use net income of 2021 for reserved fund amounting to Rp2,500,000,000 from retained earnings of year 2021.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

25. Kepentingan Nonpengendali

25. Non-Controlling Interests

Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali adalah sebagai berikut:

Equity attributable to non-controlling interests are as follows:

	2022	2021	
	Rp	Rp	
PT Bangun Inti Artha	77,011,694,268	79,142,715,224	PT Bangun Inti Artha
PT Megatama Karya Gemilang	45,305,513,669	69,451,846,262	PT Megatama Karya Gemilang
PT Permata Alam Properti	33,892,533,606	33,910,361,710	PT Permata Alam Properti
PT Sentosa Buana Raya	16,152,407,621	16,159,477,361	PT Sentosa Buana Raya
PT Lumbung Mas Sejahtera	--	(21,334,789,275)	PT Lumbung Mas Sejahtera
PT Indo Prakarsa Gemilang	--	(28,949,108,923)	PT Indo Prakarsa Gemilang
Lain-lain	1,380,520,935	1,410,891,348	Others
Jumlah	173,742,670,099	149,791,393,707	Total

Sejak 15 Desember 2022, laporan keuangan LMS dan IPG telah didekonsolidasi sebagai dampak dari putusan kasasi atas kasus hukum Perusahaan sehingga Perusahaan kehilangan pengendalian atas LMS dan IPG (Catatan 1.c dan 37).

Since December 15, 2022, LMS and IPG financial reports has deconsolidated as a result of cassation on the Company's legal case, therefore lost controlling over LMS and IPG Notes 1.c and 37).

Dengan terdekonsolidasinya laporan LMS dan IPG pada laporan posisi keuangan konsolidasian 31 Desember 2022, kepentingan nonpengendali LMS dan IPG sudah tidak tercatat lagi.

As deconsolidation of LMS and IPG reports in the consolidated financial statements December 31, 2022, non-controlling interest of LMS and IPG are no longer stated.

26. Pendapatan

26. Revenues

	2022	2021	
	Rp	Rp	
Apartemen	112,695,764,290	390,947,867,360	Apartment
Perkantoran	72,313,826,576	128,255,454,545	Office
Asset Enhancements	3,842,467,170	2,767,919,097	Asset Enhancements
Jumlah	188,852,058,036	521,971,241,002	Total

Pendapatan Grup dari liabilitas kontrak pendanaan signifikan yang telah diakui pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing adalah sebesar Rp3.265.879.856 Rp10.381.235.406 (Catatan 19).

Revenues of Group from significant component of contract liabilities that have been recognized in 2022 and 2021 amounting to Rp3,265,879,856 and Rp10,381,235,406, respectively (Note 19).

Pada tahun 2022, penjualan perkantoran kepada PT Pelayaran Nelly Dwi Putri Tbk sebesar Rp21.250.000.000 setara dengan 11,25% dari total pendapatan konsolidasian. Pada tahun 2021, penjualan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan bersih adalah penjualan kepada PT Henan Putihrai Asset Management, pihak ketiga, sebesar Rp61.527.272.727.

In 2022, sales of office to PT Pelayaran Nelly Dwi Putri Tbk amounted to Rp21,250,000,000 equivalent 11.25% of total consolidated revenues. In 2021, sales exceeding 10% of total net revenues were sales to PT Henan Putihrai Asset Management, third party, amounted to Rp61,527,272,727.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

27. Beban Pokok Pendapatan

27. Cost of Revenues

	2022	2021	
	Rp	Rp	
Apartemen	69,860,419,223	294,546,331,700	Apartment
Perkantoran	52,708,475,491	52,202,784,681	Office
Jumlah	122,568,894,714	346,749,116,381	Total

Pada tahun 2022 dan 2021, tidak terdapat pembelian di atas 10% dari pendapatan neto untuk masing-masing tahun.

In 2022 and 2021, there are no purchases above 10% of net revenues for respective years.

28. Beban Usaha

28. Operating Expenses

	2022	2021	
	Rp	Rp	
<u>Beban Penjualan</u>			<u>Selling Expenses</u>
Komisi	6,141,631,906	12,590,350,451	Commissions
Promosi	3,033,470,649	8,524,211,139	Promotion
Sub Jumlah	9,175,102,555	21,114,561,590	Subtotal
<u>Beban Umum dan Administrasi</u>			<u>General and Administration Expenses</u>
Gaji dan Kesejahteraan Karyawan	33,817,831,403	32,446,765,431	Salaries and Employee Benefits
Representasi dan Jamuan	6,192,472,575	2,729,711,575	Representation and Entertainment
Profesional dan Konsultan	3,703,331,309	4,245,904,612	Professional and Consultant
Imbalan Pascakerja (Catatan 18)	3,028,294,534	1,084,259,946	Post-employment Benefits (Note 18)
Perbaikan dan Pemeliharaan	2,813,713,974	5,197,553,543	Repairs and Maintenance
Air, Listrik dan Telepon	859,481,305	621,068,080	Water, Electricity and Telephone
Penyusutan (Catatan 11)	742,118,819	958,688,653	Depreciation (Note 11)
Iuran dan Perizinan	740,086,219	746,406,846	Contribution and Licences
Perlengkapan Kantor	483,550,029	597,107,452	Office Supplies
Administrasi Efek	480,029,017	606,702,981	Securities Administration
Beban Pajak	211,464,436	2,400,333,695	Tax Expense
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500 Juta)	1,037,143,363	1,164,178,052	Others (each below Rp500 Million)
Sub Jumlah	54,109,516,983	52,798,680,866	Subtotal
Jumlah	63,284,619,538	73,913,242,456	Total

29. Pendapatan (Beban) Lainnya

29. Other Income (Expenses)

	2022	2021	
	Rp	Rp	
<u>Penghasilan Lainnya</u>			<u>Other Income</u>
Penghapusan Penyertaan (Catatan 1.c dan 37)	50,320,435,551	--	Investment Write-Off (Notes 1.c and 37)
Pembatalan	6,000,000	30,344,870	Cancellation
Laba Selisih Kurs - Neto	1,585,737	1,003,592	Gain on Foreign Exchange - Net
Lainnya	--	135,052,199	Others
Jumlah Pendapatan Lainnya	50,328,021,288	166,400,661	Total Other Income
<u>Beban Lainnya</u>			<u>Other Expenses</u>
Cadangan Penurunan Nilai Piutang (Catatan 6)	4,422,201,082	--	Allowance for Impairment Losses for Trade Receivables
Beban Pajak	3,968,915,643	--	Tax Expenses
Lainnya	5,959,555	165,976,557	Others
Jumlah Beban Lainnya	8,397,076,280	165,976,557	Total Other Expenses

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

30. Beban Keuangan - Neto

30. Financial Charges - Net

	2022 Rp	2021 Rp	
Pendapatan Bunga	1,607,716,841	2,502,325,939	Interest Income
Beban Bunga dan Keuangan	(59,884,614,318)	(59,882,805,730)	Interest and Financial Expenses
Jumlah - Neto	(58,276,897,477)	(57,380,479,791)	Total - Net

Pendapatan bunga merupakan penghasilan bunga dari rekening bank dan deposito berjangka serta dana yang dibatasi penggunaannya (Catatan 3 dan 7). Beban keuangan merupakan biaya administrasi bank dan provisi atas fasilitas utang bank, sedangkan beban bunga merupakan beban bunga atas pinjaman (Catatan 16 dan 17).

Interest income represents interest income from bank accounts, time deposits and restricted funds (Notes 3 and 7). Financial charges represent bank charges and provision of bank loan facilities, while interest expenses represent interest expenses on loans (Notes 16 and 17).

31. Laba (Rugi) per Saham Dasar

31. Basic Earning (Loss) Per Share

	2022 Rp	2021 Rp	
Laba (Rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk (Rupiah)	(35,977,313,232)	7,453,423,784	Profit (Loss) for the year attributable to Owners of the Parent (Rupiah)
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa (Lembar)	13,592,128,209	13,592,128,209	Total weighted average number of common stock (Share)
Laba (Rugi) per saham dasar (Rupiah)	(2.65)	0.55	Profit (Loss) per Share (Rupiah)

32. Ikatan dan Perjanjian Penting

32. Significant Agreements and Commitments

- a. Berdasarkan Perjanjian Pemberian Dana Talangan Para Pemegang Saham Perusahaan tanggal 31 Agustus 2021 antara Perusahaan, PT Laras Maju Sakti, PT Multi Pratama Gemilang, PT Tiara Sakti Mandiri, PT Unggul Kencana Persada, dan PT Graha Inti Sempurna, semuanya entitas anak, (Pihak Pertama) dengan Nio Yantony, Kwan Sioe Moei dan Ginawan Chondro (Pihak Kedua), Pihak Kedua setuju untuk memberikan dana talangan kepada Pihak Pertama dengan total Rp381.100.000.000. Pinjaman ini akan dikenakan bunga sebesar 7,6% per tahun dan perjanjian ini berakhir pada 31 Agustus 2023.
- b. Berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Operasional No. 2 tanggal 18 November 2009 dan Akta Risalah Rapat No. 2 tanggal 30 September 2014, yang keduanya dibuat di hadapan Hanna Widjaja, S.H., M.Si., Notaris di Jakarta, PT Fortuna Cahaya Cemerlang (FCC), entitas anak, mengadakan kerjasama operasi dengan PT Pusat Mode Indonesia (PMI) yaitu

- a. *Based on the Company's Shareholders' Bailout Agreement dated August 31, 2021 between the Company, PT Laras Maju Sakti, PT Multi Pratama Gemilang, PT Tiara Sakti Mandiri, PT Unggul Kencana Persada, and PT Graha Inti Sempurna, all subsidiaries, (First Parties) with Nio Yantony, Kwan Sioe Moei and Ginawan Chondro (Second Parties), the Second Parties agreed to provide bailout funds to the First Parties with a total amount Rp381,100,000,000. This loan will bear interest rate of 7.6% per annum and this agreement ended on August 31, 2023.*
- b. *In accordance with Deed of Joint Operation Agreement No. 2 dated November 18, 2009 and the Minutes of Meeting No.2 dated September 30, 2014, were both made in presence of Hanna Widjaja, S.H., M.Si., a Notary in Jakarta, PT Fortuna Cahaya Cemerlang (FCC), a subsidiary, entered into a joint operation with PT Pusat Mode Indonesia (PMI),*

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

KSO Fortuna Indonesia (KSO FI), yang mengembangkan suatu proyek hunian dan/atau non-hunian di Jakarta. Berdasarkan Perjanjian Kerjasama tersebut, FCC akan berkontribusi dana pengembangan dan pembangunan proyek termasuk biaya operasional pembangunan proyek yang akan disetor sesuai kebutuhan, sedangkan PMI akan berkontribusi tanah pada tahap I seluas 20.000 m² dengan nilai kesepakatan Rp5.695.000 per m² dan tahap II seluas 23.807 m² dengan nilai sebesar Rp6.195.000 per m², sehingga totalnya senilai Rp261.384.365.000.

Perjanjian kerjasama ini akan berlaku sampai seluruh proyek selesai terbangun dan habis terjual (akan diadakan perhitungan dan pemberesan proyek oleh FCC dan PMI). Dana hasil penjualan proyek dikurangi biaya operasional pembangunan proyek dan pengembalian investasi FCC dan PMI secara proporsional yaitu masing-masing sebesar 70% dan 30% (pengembalian investasi porsi PMI yang dilakukan oleh KSO FI hanya terbatas sebesar Rp261.384.365.000). Kelebihan/kekurangan dana pada rekening KSO FI setelah dikurangi seluruh biaya operasional, biaya pembangunan proyek, pengembalian investasi kepada FCC dan PMI dan pengeluaran lainnya, maka akan menjadi nilai keuntungan/kerugian bersih proyek.

Sesuai dengan perjanjian dan kesepakatan bersama, disepakati bahwa perhitungan keuntungan (hasil penjualan proyek dan/atau pendapatan/penjualan lainnya dikurangi biaya operasional, biaya pembangunan proyek, pengembalian investasi yang dikontribusi masing-masing pihak dan pengeluaran lainnya) yang akan diperoleh PMI untuk keseluruhan proyek (pembangunan tahap 1, 2, dan 3) yang dikerjasamakan atas tanah seluas 43.807 m² adalah sebesar Rp80.663.329.904 atau dialokasikan dengan 134 unit apartemen dengan luas bangunan apartemen 4.888 m². Dengan demikian, artinya apabila pada akhir seluruh proyek terjadi kekurangan keuntungan atau bahkan kerugian maka porsi PMI tetap mendapatkan pembagian keuntungan sebagaimana tersebut.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

namely KSO Fortuna Indonesia (KSO FI), which develop a residential and/or nonresidential projects in Jakarta. Based on the agreement, FCC will contribute to project's construction and development fund including operational project development cost which will be paid as required and PMI will contribute land of 20,000 sqm with the agreed price of Rp5,695,000 per sqm for phase I and for phase II a land area of 23,807 sqm with value of Rp6,195,000 per sqm, so that the total is Rp261,384,365,000.

This agreement will be valid until project has been complete and sold out (FCC and PMI will compute the settlement of the project). Net of cash from the sales minus operational project development cost at first will used for repayment of FCC and PMI investment proportionated 70% and 30%, respectively (the repayment of investment on PMI's portion by KSO FI is only limited to Rp261,384,365,000). Excess/lack of funds the KSO FI account after deducting all operational costs, project development costs the repayment of investment to FCC and PMI and other expenses, will be calculated as project's net profit/loss.

In accordance with the agreements and mutual agreement, it was agreed that the calculation of profits (project sales proceeds and/or other income/revenues minus operational costs, project development costs, return on investments contributed by each parties and other expenses) to be obtained by PMI for entire project (phases 1, 2, and 3) which cooperated on a land area of 43,807 sqm are amounting Rp80,663,329,904 or allocated to 134 units of apartments with the apartment building area of 4,888 sqm. Thus, this means that if at the end of the entire project there is a shortage of profits or losses, PMI's portion will still receive profit sharing as such.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Dan, apabila pada akhir seluruh proyek terjadi kekurangan/kerugian maka akan menjadi risiko dan tanggungjawab FCC, demikian juga apabila pada akhir seluruh proyek terdapat kelebihan maka kelebihan tersebut menjadi hak dan milik FCC sepenuhnya.

Perhitungan tersebut bersifat final. Namun sampai dengan tanggal laporan ini, belum terdapat penyerahan unit apartemen porsi PMI.

- c. Berdasarkan Akta Kerjasama Operasional Sahid Multi Pratama Gemilang No. 55 tanggal 28 Juni 2006 yang dibuat di hadapan Marina Soewana, S.H., Notaris di Jakarta, PT Multi Pratama Gemilang (MPG), entitas anak, mengadakan kerjasama dengan PT Hotel Sahid Jaya International Tbk (HSJI) dengan nama Kerja Sama Operasional Sahid Multipratama Gemilang (KSO Sahid MPG) dengan kegiatan usaha pembangunan proyek yakni membangun ruang-ruang perkantoran dan/ atau apartemen berikut sarana dan prasarannya, mengelola proyek serta memasarkan unit yang ada dalam proyek tersebut. Selanjutnya Akta tersebut diadendumkan dengan Akta No. 41 tanggal 19 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Notaris yang sama. MPG telah membayar uang tunai kepada HSJI sebesar Rp141.592.500.000 dan dalam bentuk apartemen dan perkantoran seluas 12.169,93 m² semi gross sebagai pengembalian kontribusi HSJI pada KSO Sahid MPG. Setelah itu, seluruh aset, inventaris kantor dan dana-dana yang dimiliki oleh KSO Sahid MPG menjadi milik MPG.

Berdasarkan adendum terakhir KSO Sahid MPG No. 2324 tanggal 20 Agustus 2015 yang dibuat di hadapan Rudi Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta, HSJI dan MPG menyetujui bahwa hasil penjualan proyek akan dipergunakan untuk mengembalikan kontribusi masing-masing pihak. Pengembalian kepada HSJI dalam bentuk uang tunai kepada HSJI sebesar Rp141.592.500.000 dan Rp80.000.000.000 dan dalam bentuk unit - unit apartemen perkantoran seluas 10.041,83 m² semigross, Pengembalian kepada MPG seluruh unit yang belum terjual dan dikurangi bagian HSJI, inventaris kantor dan dana-dana yang dimiliki oleh KSO Sahid MPG, sehingga

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

And, if at the end of the entire project there is a shortage/loss then it will be the risk responsibility of the FCC, likewise if at the end of the entire project there is an excess then the excess becomes the full claim and belong to FCC.

The calculation is final. However, up to the date of this report, there have not been any handover apartment units of PMI portion.

- c. *In accordance with Notarial Deed of Joint Venture Sahid Multi Pratama Gemilang No. 55 dated June 28, 2006 which was made in the presence of Marina Soewana, S.H., Notary in Jakarta, PT Multi Pratama Gemilang (MPG), a subsidiary, entered into an agreement with PT Hotel Sahid Jaya International Tbk (HSJI) with the name of Kerja Sama Operasional Sahid Multipratama Gemilang (KSO Sahid MPG) with scope of activity of development project office and/ or apartment with supporting infrastructure, manage and marketing that project. Subsequently, the Deed has been amended with Deed No. 41 dated December 19, 2009 from the same Notary. MPG paid cash to HSJI amounted to Rp141,592,500,000 and apartment and office with total semi gross area of 12,169.93 sqm as the withdrawal of contribution investment HSJI in KSO Sahid MPG. Furthermore asset, office equipment and cash owned by KSO Sahid MPG belong to MPG.*

Based on the latest amendment KSO Sahid MPG No.2324 dated August 20, 2015 which was made in the presence of Rudi Siswanto, S.H., Notary in Jakarta, HSJI and MPG agreed that result from selling that project will be used for repayment of contribution each parties. Repayment for HSJI by cash amounted Rp141,592,500,000 and Rp80,000,000,000 by apartment and office units with gross area of 10,041.83 sqm. Repayment for MPG units unsold deducted portion of HSJI, office equipment and funds including funds held by KSO Sahid MPG, therefore since aforementioned date KSO Sahid MPG was consolidated into the Company's financial

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

sejak tanggal tersebut KSO Sahid MPG dikonsolidasi kedalam laporan keuangan Perusahaan.

- d. Berdasarkan Akta Kerjasama Operasi Sahid Megatama Karya Gemilang No. 16 tanggal 29 Maret 2010 dari Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, S.H., Notaris di Jakarta, PT Megatama Karya Gemilang (MKG), entitas anak mengadakan kerjasama dengan PT Sahid (SAHID) dengan nama Kerja Sama Operasi Sahid Megatama Karya Gemilang (KSO Sahid MKG) dengan kegiatan usaha pembangunan proyek yakni membangun suatu unit-unit bangunan hunian dan/ atau non hunian berikut sarana dan prasarannya, mengelola proyek dan memasarkan serta menjual unit yang ada dalam proyek tersebut. Berdasarkan Perjanjian Kerjasama tersebut, MKG akan berkontribusi dana pengembangan dan pembangunan proyek termasuk biaya operasional pembangunan proyek yang akan disetor sesuai kebutuhan, sedangkan SAHID akan menyediakan tanah seluas 10.195 m². Selain itu SAHID juga diberikan hak prioritas untuk membeli unit MKG selama 30 bulan dari tanggal perjanjian dengan nilai kesepakatan Rp13.000.000 per m² yang akan meningkat menjadi Rp16.000.000 per m². Namun, SAHID tidak menggunakan hak tersebut.

Perjanjian kerjasama ini akan berlangsung sampai seluruh proyek habis terjual (akan diadakan perhitungan dan pembebasan proyek oleh MKG dan SAHID).

Berdasarkan *addendum* perjanjian No. 518 tanggal 18 Desember 2012, dialokasi porsi antara MKG dengan SAHID masing-masing adalah sebesar 88.422 m² atau 250 unit dan 44.035 m² atau 107 unit, sehingga sejak tanggal tersebut KSO Sahid MKG dikonsolidasi kedalam laporan keuangan Perusahaan.

statements.

- d. *In accordance with Notarial Deed of Joint Operation of Sahid Megatama Karya Gemilang No. 16 dated March 29, 2010 of Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, S.H., Notary in Jakarta, PT Megatama Karya Gemilang (MKG), a subsidiary, entered into a cooperation with PT Sahid (SAHID) under the name of Kerja Sama Operasi Sahid Megatama Karya Gemilang (KSO Sahid MKG) with scope of activity development project such as residential and/ or nonresidential building units including its facilities, manage project and marketing and selling that project. Based on that agreement, MKG will contribute construction fund including operational project development cost which will be paid as the required and SAHID will provided the land with an area of 10,195 sqm. Beside that, SAHID had given priority rights to purchase MKG units for 30 months since the agreement date with the agreed price of Rp13,000,000 per sqm which will increase to Rp16,000,000 per sqm. However, SAHID did not used its rights.*

This agreement valid until the entire project are sold (MKG and SAHID will compute and settlement the project).

Based on amendment agreement No. 518 dated December 18, 2012, allocated portion between MKG and SAHID which are 88,422 sqm or 250 units, and 44,035 sqm or 107 units, respectively, therefore since aforementioned date KSO Sahid MKG was consolidated to the Company's financial statement.

33. Aset Moneter dalam Mata Uang Asing

33. Monetary Asset in Foreign Currency

Aset/ Assets

Kas dan Setara Kas/ Cash and Cash Equivalents

2022	
Mata Uang Asing/ Foreign Currencies USD	Ekuivalen/ Equivalent Rp
1,186	18,653,119

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2021	
	Mata Uang Asing/ Foreign Currencies USD	Ekuivalen/ Equivalent Rp
Aset/ Assets		
Kas dan Setara Kas/ Cash and Cash Equivalents	2,645	37,747,954

34. Instrumen Keuangan dan Manajemen Risiko Keuangan

Risiko keuangan utama yang dihadapi Grup adalah risiko kredit dan risiko likuiditas. Perhatian atas pengelolaan risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangan perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia.

Direksi telah menelaah kebijakan manajemen risiko keuangan secara berkala.

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko di mana Grup akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan, klien atau pihak rekanan yang gagal memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, aset keuangan lancar lainnya, aset keuangan tidak lancar lainnya dan aset pengampunan pajak. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut.

Jumlah eksposur risiko kredit maksimum aset keuangan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2022		2021		
	Nilai Tercatat/ Carrying Value Rp	Exposure Maksimum/ Maximum Exposure Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Value Rp	Exposure Maksimum/ Maximum Exposure Rp	
Aset Keuangan					Financial Asset
Kas dan Setara Kas	45,545,200,481	45,545,200,481	65,419,490,751	65,419,490,751	Cash and Cash Equivalents
Aset Keuangan Lancar Lainnya	1,424,921,179	1,424,921,179	3,026,254,114	3,026,254,114	Other Current Financial Assets
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	57,872,885,597	57,872,885,597	48,921,894,709	48,921,894,709	Other Non-Current Financial Assets
Aset Pengampunan Pajak	5,362,270,998	5,362,270,998	39,525,956,636	39,525,956,636	Tax Amnesty Assets
Jumlah Aset Keuangan	110,205,278,255	110,205,278,255	156,893,596,210	156,893,596,210	Total Financial Asset

Grup mengelola risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk masing-masing pelanggan dan lebih selektif dalam pemilihan bank dan institusi keuangan.

Tabel berikut menganalisis aset yang telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai dan yang belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai serta aset keuangan yang mengalami penurunan nilai:

34. Financial Instruments and Financial Risk Management

The main financial risks faced by the Group are credit risk and liquidity risk. Attention of managing these risks has significantly increased in light of the considerable change and financial market volatility in Indonesian.

The Directors have reviewed the financial risk management policy regularly.

Credit Risk

Credit risk is the risk that the Group will incur a loss arising from their customers, clients or counterparties that fail to discharge their contractual obligations. The Group's financial instruments that potentially contain credit risk are cash and cash equivalents, trade receivables, other current financial assets, other non-current financial assets, and tax amnesty assets. The maximum total credit risks exposure is equal to the amount of the respective accounts.

Total maximum credit risk exposure of financial assets as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

	2022		2021		
	Nilai Tercatat/ Carrying Value Rp	Exposure Maksimum/ Maximum Exposure Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Value Rp	Exposure Maksimum/ Maximum Exposure Rp	
Aset Keuangan					Financial Asset
Kas dan Setara Kas	45,545,200,481	45,545,200,481	65,419,490,751	65,419,490,751	Cash and Cash Equivalents
Aset Keuangan Lancar Lainnya	1,424,921,179	1,424,921,179	3,026,254,114	3,026,254,114	Other Current Financial Assets
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	57,872,885,597	57,872,885,597	48,921,894,709	48,921,894,709	Other Non-Current Financial Assets
Aset Pengampunan Pajak	5,362,270,998	5,362,270,998	39,525,956,636	39,525,956,636	Tax Amnesty Assets
Jumlah Aset Keuangan	110,205,278,255	110,205,278,255	156,893,596,210	156,893,596,210	Total Financial Asset

Group manage and control this credit risk by setting limits on the amount of risk they are willing to accept for respective customers and being more selective in choosing banks and financial institutions.

The following table analyzes asset was due but not impaired and not overdue and not impaired and financial assets that are impaired:

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2022					Jumlah/ Total
	Mengalami penurunan nilai/ Impaired	Lewat jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai/ Overdue but not impaired			Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai/ Not overdue and not impaired	
		0 - 30 hari/ days	31 - 90 hari/ days	> 90 hari/ days		
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Diukur dengan Biaya Perolehan						
Diamortisasi/						
Measured at Amortized Cost						
Kas dan Setara Kas/ Cash and Cash Equivalents	--	--	--	--	45,545,200,481	45,545,200,481
Aset Keuangan Lancar Lainnya Other Current Financial Assets	4,422,201,082	--	--	--	1,424,921,179	5,847,122,261
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya/ Other Non-Current Financial Assets	--	--	--	--	57,872,885,597	57,872,885,597
Aset Pengampunan Pajak/ Tax Amnesty Assets	--	--	--	--	5,362,270,998	5,362,270,998
Jumlah/ Total	4,422,201,082	--	--	--	110,205,278,255	114,627,479,337
	2021					
Mengalami penurunan nilai/ Impaired	Lewat jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai/ Overdue but not impaired			Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai/ Not overdue and not impaired	Jumlah/ Total	
	0 - 30 hari/ days	31 - 90 hari/ days	> 90 hari/ days			
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Diukur dengan Biaya Perolehan						
Diamortisasi/						
Measured at Amortized Cost						
Kas dan Setara Kas/ Cash and Cash Equivalents	--	--	--	--	65,419,490,751	65,419,490,751
Aset Keuangan Lancar Lainnya Other Current Financial Assets	66,575,885,296	--	--	--	3,026,254,114	69,602,139,410
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya/ Other Non-Current Financial Assets	--	--	--	--	48,921,894,709	48,921,894,709
Aset Pengampunan Pajak/ Tax Amnesty Assets	--	--	--	--	39,525,956,636	39,525,956,636
Jumlah/ Total	66,575,885,296	--	--	--	156,893,596,210	223,469,481,506

Aset keuangan yang belum jatuh tempo yang terindikasi risiko kredit terutama dari kas dan setara kas, aset keuangan lancar lainnya dan aset keuangan tidak lancar lainnya.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko kredit yang signifikan atas penempatan dana di bank, karena penempatan dana hanya ditempatkan pada bank-bank yang berpredikat baik.

Manajemen berpendapat bahwa piutang usaha yang belum jatuh tempo tidak memiliki risiko kredit yang signifikan, karena aset properti terkait piutang usaha secara hukum masih dikuasai sampai dengan pelunasan.

Not overdue financial assets which have indication of credit risk are mainly from cash and cash equivalents, other current financial assets and other non-current financial assets.

Management believe that there is no significant credit risk on placements in banks, due to fund placements only to reputable and creditworthy banks.

Management believe that not overdue accounts receivable have no significant credit risk, because property assets related to receivable legally still controlled by group until the payment fully paid.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko di mana posisi arus kas Grup menunjukkan pendapatan jangka pendek tidak cukup untuk menutupi pengeluaran jangka pendek.

Grup mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Grup untuk operasi normal Grup dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan jatuh tempo:

Liquidity Risk

Liquidity risk is a risk when the cash flow position of the Group indicates that the short-term revenue is not enough to cover the short-term expenditure.

The Group manages this liquidity risk by maintaining an adequate level of cash and cash equivalents to cover Group's commitment in normal operation and regularly evaluates the projected and actual cash flow, as well as maturity date schedule of their financial assets and liabilities.

The following table analyzes the breakdown of financial liabilities based on maturity:

	2022				Jumlah/ Total Rp
	Akan Jatuh Tempo dalam/ Will Due in			Jatuh Tempo Tidak Ditentukan/ Maturity not Determined Rp	
	Kurang dari 1 Tahun/ Less than 1 Year Rp	1 - 5 Tahun/ 1 - 5 Years Rp	Lebih dari 5 Tahun/ More than 5 Years Rp		
Diukur dengan biaya perolehan diamortisasi/ Measured at amortized cost					
Utang Usaha - Pihak Ketiga/ Trade Payables - Third Parties	2,428,196,594	--	--	--	2,428,196,594
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya/ Other Current Financial Liabilities	40,919,761,626	--	--	--	40,919,761,626
Beban Akrua/ Accrued Expenses	11,540,044,224	--	--	--	11,540,044,224
Utang Bank Jangka Pendek/ Short-Term Bank Loans	154,998,370,168	--	--	--	154,998,370,168
Utang Bank Jangka Panjang/ Long-Term Bank Loans	85,597,331,000	334,351,209,678	--	--	419,948,540,678
Utang Pihak Berelasi Non-Usaha/ Due to Related Parties Non-Trade	--	--	--	493,730,242,814	493,730,242,814
Jumlah/ Total	295,483,703,612	334,351,209,678	--	493,730,242,814	1,123,565,156,104
	2021				Jumlah/ Total Rp
	Akan Jatuh Tempo dalam/ Will Due in			Jatuh Tempo Tidak Ditentukan/ Maturity not Determined Rp	
	Kurang dari 1 Tahun/ Less than 1 Year Rp	1 - 5 Tahun/ 1 - 5 Years Rp	Lebih dari 5 Tahun/ More than 5 Years Rp		
Diukur dengan biaya perolehan diamortisasi/ Measured at amortized cost					
Utang Usaha - Pihak Ketiga/ Trade Payables - Third Parties	4,733,953,071	--	--	--	4,733,953,071
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya/ Other Current Financial Liabilities	52,837,588,676	--	--	--	52,837,588,676
Beban Akrua/ Accrued Expenses	102,835,491,920	--	--	--	102,835,491,920
Utang Bank Jangka Pendek/ Short-Term Bank Loans	93,294,386,804	--	--	--	93,294,386,804
Utang Bank Jangka Panjang/ Long-Term Bank Loans	100,400,000,000	414,612,640,678	--	--	515,012,640,678
Utang Pihak Berelasi Non-Usaha/ Due to Related Parties Non-Trade	--	--	--	494,257,537,334	494,257,537,334
Jumlah/ Total	354,101,420,471	414,612,640,678	--	494,257,537,334	1,262,971,598,483

Risiko Suku Bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Grup tidak memiliki risiko suku bunga terutama karena tidak memiliki pinjaman dengan suku bunga mengambang.

Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group does not have interest rate risk mainly because they do not have loans with floating interest rates.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan sifat bunga:

The following table analyzes the financial liabilities by type of interest:

	2022					
	Akan Jatuh Tempo/ Will Due on			Jatuh Tempo	Jumlah/	
	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1 - 5 tahun/ 1 - 5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	Tidak Ditentukan/ Maturity not Determined	Total	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Tanpa Bunga	54,888,002,444	--	--	338,392,242,814	393,280,245,258	Non-interest Bearing
Bunga Tetap	240,595,701,168	334,351,209,678	--	155,338,000,000	730,284,910,846	Fixed Rate
Jumlah	295,483,703,612	334,351,209,678	--	493,730,242,814	1,123,565,156,104	Total

	2021					
	Akan Jatuh Tempo/ Will Due on			Jatuh Tempo	Jumlah/	
	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1 - 5 tahun/ 1 - 5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	Tidak Ditentukan/ Maturity not Determined	Total	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Tanpa Bunga	160,407,033,667	--	--	338,919,537,334	499,326,571,001	Non-interest Bearing
Bunga Tetap	193,694,386,804	414,612,640,678	--	155,338,000,000	763,645,027,482	Fixed Rate
Jumlah	354,101,420,471	414,612,640,678	--	494,257,537,334	1,262,971,598,483	Total

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Tabel di bawah ini menyajikan nilai tercatat dan nilai wajar masing-masing kategori aset dan liabilitas keuangan:

Fair Value of Financial Instruments

The schedule below presents the carrying amount and fair value of the respective categories of financial assets and liabilities:

	2022		2021		
	Nilai Tercatat/ Carrying Value Rp	Nilai Wajar/ Fair Value Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Value Rp	Nilai Wajar/ Fair Value Rp	
Aset Keuangan					Financial Assets
Diukur dengan biaya perolehan diamortisasi					Measured at amortized cost
Kas dan Setara Kas	45,545,200,481	45,545,200,481	65,419,490,751	65,419,490,751	Cash and Cash Equivalents
Aset Keuangan Lancar Lainnya	1,424,921,179	1,424,921,179	3,026,254,114	3,026,254,114	Other Current Financial Assets
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya	57,872,885,597	57,872,885,597	48,921,894,709	48,921,894,709	Other Non-Current Financial Assets
Aset Pengampunan Pajak	5,362,270,998	5,362,270,998	39,525,956,636	39,525,956,636	Tax Amnesty Assets
Jumlah Aset Keuangan	110,205,278,255	110,205,278,255	156,893,596,210	156,893,596,210	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan					Financial Liabilities
Diukur dengan biaya perolehan diamortisasi					Measured at amortized cost
Utang Usaha - Pihak Ketiga	2,428,196,594	2,428,196,594	4,733,953,071	4,733,953,071	Trade Payables - Third Parties
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	40,919,761,626	40,919,761,626	52,837,588,676	52,837,588,676	Other Current Financial Liabilities
Beban Akrua	11,540,044,224	11,540,044,224	102,835,491,920	102,835,491,920	Accrued Expenses
Utang Bank Jangka Pendek	154,998,370,168	154,998,370,168	93,294,386,804	93,294,386,804	Short-Term Bank Loans
Utang Bank Jangka Panjang	419,948,540,678	419,948,540,678	515,012,640,678	515,012,640,678	Long-Term Bank Loans
Utang Pihak Berelasi Non-Usaha	493,730,242,814	493,730,242,814	494,257,537,334	494,257,537,334	Due to Related Parties Non-Trade
Jumlah Liabilitas Keuangan	1,123,565,156,104	1,123,565,156,104	1,262,971,598,483	1,262,971,598,483	Total Financial Liabilities

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 manajemen memperkirakan bahwa nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan jangka pendek dan yang jatuh temponya tidak ditentukan, yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dalam laporan posisi keuangan, mendekati nilai wajarnya, dan tingkat bunga utang bank diasumsikan sama dengan tingkat diskon pasar.

As of December 31, 2022 and 2021 management considers that the carrying amount of financial assets and short-term liabilities which maturities were not determined recorded at amortized cost in the consolidated statements of financial position approximate their fair value, and interest rate of bank loans assuming equal with the market discount rate.

35. Informasi Tambahan Arus Kas

35. Supplemental Cash Flows Information

a. Transaksi Non-Kas

Berikut aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi arus kas:

- Pada 31 Desember 2021, penambahan modal pada entitas anak oleh pihak minoritas melalui liabilitas keuangan jangka pendek lainnya dan utang pihak berelasi masing-masing sebesar Rp36.048.058.848 dan Rp1.100.354.143.
- Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, penambahan investasi pada entitas asosiasi sebesar Rp109.635.250.000 melalui reklasifikasi uang muka investasi (Catatan 5.b dan 9).

b. Rekonsiliasi Liabilitas yang Timbul dari Aktivitas Pendanaan

Tabel dibawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari pendanaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, sebagai berikut:

a. Non-Cash Transactions

The following are investing and financing activities which do not affect cash flows:

- As of December 31, 2021, additional capital in subsidiaries by minority parties through other short-term financial liabilities and payables to related parties amounted to Rp36,048,058,848 and Rp1,100,354,143.
- For the year ended December 31, 2021, additional investment on association amounted to Rp109,635,250,000 through reclassification of advance for investment (Notes 5.b and 9).

b. Reconciliation of Liabilities Arising from Financing Activities

The table below sets out a reconciliation of liabilities arising from financing activities for the years ended December 31, 2022 and 2021, as follow:

	2022				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas/ Cash Flows	Perubahan Non Kas/ Non Cash Movement		Saldo Akhir/ Ending Balance
			Efek Dekonsolidasi Entitas Anak/ Deconsolidation Effect of Subsidiaries	Amortisasi/ Amortization	
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Utang Pihak Berelasi Non Usaha/ Due to Related Parties Non-Trade	494,257,537,334	--	(527,294,520)	--	493,730,242,814
Utang Bank Jangka Pendek/ Short Term bank Loans	93,294,386,804	61,703,983,364	--	--	154,998,370,168
Utang Bank Jangka Panjang/ Long Term bank Loans	515,012,640,678	(95,064,100,000)	--	--	419,948,540,678
	2021				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas/ Cash Flows	Perubahan Non Kas/ Non Cash Movement		Saldo Akhir/ Ending Balance
			Reklasifikasi ke Modal Entitas Anak/ Reclassification to Subsidiaries Capital	Amortisasi/ Amortization	
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Utang Pihak Berelasi Non Usaha/ Due to Related Parties Non-Trade	489,018,505,977	6,339,385,500	(1,100,354,143)	--	494,257,537,334
Utang Bank Jangka Pendek/ Short Term bank Loans	122,130,247,600	(28,835,860,796)	--	--	93,294,386,804
Utang Bank Jangka Panjang/ Long Term bank Loans	580,935,298,968	(66,789,010,153)	--	866,351,863	515,012,640,678

36. Manajemen Permodalan

36. Capital Management

Tujuan manajemen permodalan adalah untuk menjaga kelangsungan usaha Perusahaan (*going concern*), memaksimalkan manfaat bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya serta menjaga struktur modal yang optimal untuk mengurangi biaya modal.

The objective of capital management is to safeguard the Company's ability as a going concern, maximize the returns to stockholders and benefits for other stockholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital.

Perusahaan secara rutin menelaah dan mengelola struktur permodalan untuk memastikan struktur modal dan hasil pengembalian ke pemegang saham yang optimal, dengan mempertimbangkan kebutuhan modal masa depan dan efisiensi modal Perusahaan, profitabilitas masa sekarang dan yang akan datang, proyeksi arus kas operasi, proyeksi belanja modal dan proyeksi peluang investasi yang strategis.

The Company regularly reviews and manages the capital structure to ensure that the return to stockholders is optimal, by considering the capital needs in the future and the Company's capital efficiency, profitability in the present and the future, operating cash flows projection, capital expenditures projection and opportunities of strategic investment projection.

	2022 Rp	2021 Rp	
Liabilitas Neto:			Net Liabilities:
Jumlah Liabilitas	1,328,897,208,760	1,420,522,013,633	Total Liabilities
<i>Dikurangi:</i>			Less:
Kas dan Setara Kas	(45,545,200,481)	(65,419,490,751)	Cash and Cash Equivalents
Dana yang Dibatasi Penggunaannya	(57,228,730,597)	(48,277,449,709)	Restricted Funds
Jumlah Liabilitas Neto	1,226,123,277,682	1,306,825,073,173	Total Net Liabilities
Jumlah Ekuitas	2,218,529,730,753	2,230,164,838,011	Total Equity
<i>Dikurangi:</i>			Less:
Selisih Nilai			Differences in Value
Transaksi Restrukturisasi			Restructuring Transaction Between
Entitas Sepengendali Neto	78,265,247,390	78,265,247,390	Entity under Common Control
Selisih Transaksi dengan			Differences in Value Transaction
Pihak Nonpengendali	(463,101,548)	(463,101,548)	with Non-Controlling Interest
Komponen Ekuitas Lainnya	(102,802,196,495)	(102,780,662,023)	Other Equity Components
Kepentingan Nonpengendali	(173,742,670,099)	(149,791,393,707)	Non-Controlling Interest
Jumlah	(198,742,720,752)	(174,769,909,888)	Total
Ekuitas Disesuaikan	2,019,787,010,001	2,055,394,928,123	Adjusted Equity
Rasio Liabilitas Neto Terhadap Ekuitas Disesuaikan	0.61	0.64	Ratio Net Liabilities to Adjusted Equity

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For the Years Ended as of
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)**

37. Kasus Hukum

37. Litigation Cases

Berikut merupakan kasus-kasus hukum Grup:

The litigation cases of the Group are as follows:

Pihak/ Parties	Objek Perkara/ Object of the Case	Putusan Perkara/ Verdict Decision	Status Perkara/ Appeal Verdict
<p>No. Perkara/Case No. 126/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt Tanggal Register/ Register Date: 11 Februari/ February 2021</p> <p>Penggugat/ Plaintiff: PT Lumbang Mas Sejahtera *) dan/ and PT Indo Prakarsa Gemilang *)</p> <p>Tergugat/ Defendant: PT Wisma Aman Sentosa, Sinta Kurniati A., Gunawan W., Indri Ristiansyah, S.H., PT Palu Gada Mas, PT Surya Jaya Inovasi, dan/and Oktaviana Kusuma Anggraini Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI c.q. Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum / Ministry of Law and Human Rights of RI c.q.General Common Law Administration Directorate</p>	<p>Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Oceania Development/ PT Oceania Development's Receipt of Notification of Changes to Company Data</p>	<p>LMS *), IPG *), dan MTU kalah di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui putusan No. 126/Pdt.G/2021 tanggal 8 Juni 2022 yang amarnya berbunyi : Gugatan Penggugat tidak dapat diterima./ LMS *), IPG *), and MTU lost in District Court of West Jakarta with verdict No. 126/Pdt.G/2021 dated June 8, 2022 which reads : Plaintiff's claim cannot be accepted.</p>	<p>LMS *), IPG *) \dan MTU sedang mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta / LMS *), IPG *) and MTU are currently filling an appeal to the High Court of Jakarta</p>
<p>No. Perkara/ Case No. 19/G/2021/PTUN.Jkt Tanggal Register/ Register Date: 15 Januari/ January 2021</p> <p>Penggugat/ Plaintiff: PT Lumbang Mas Sejahtera *) dan/ and PT Indo Prakarsa Gemilang *)</p> <p>Tergugat/ Defendant: Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum dan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI/ General Common Law Administration Directorate and Ministry of Law and Human Rights of RI</p>	<p>Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Oceania Development/ PT Oceania Development's Receipt of Notification of Changes to Company Data</p>	<ul style="list-style-type: none"> • LMS *) dan IPG *) Kalah di tingkat PTUN Jakarta melalui putusan No. 19/G/2021/PTUN.Jkt tanggal 26 Agustus 2021 yang amarnya berbunyi : Gugatan Penggugat tidak dapat diterima./ LMS *) and IPG *) Lose at the Jakarta Administrative Court level through decision no. 19/G/2021/PTUN.Jkt dated August 26, 2021, which reads: Plaintiff's claim cannot be accepted. • LMS *) dan IPG *) Kalah di tingkat Pengadilan Tinggi TUN Jakarta melalui putusan No. 237/B/2021/PT.TUN 15 Desember 2021/ LMS *) and IPG *) Lose at the High Court of TUN Jakarta through decision no. 237/B/2021/PT.TUN December 15, 2021 • LMS *) dan IPG *) Kalah di tingkat Kasasi TUN melalui putusan No. 283 K/TUN/2022 tanggal 16 Juni 2022/ LMS *) and IPG *) Lose at Cassation TUN through decision No. 283 K/TUN/2022 dated June 16, 2022/ 	<p>LMS *) dan IPG *) masih mempertimbangkan untuk melakukan upaya hukum lanjutan/ LMS *) and IPG *) still reconsider of taking further legal action</p>

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For the Years Ended as of
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)**

Pihak/ Parties	Objek Perkara/ Object of the Case	Putusan Perkara/ Verdict Decision	Status Perkara/ Appeal Verdict
<p>No. Perkara/Case No. 283/Pdt.Bth/2020/PN Jkt.Pst Tanggal Register/ Register Date: 4 Juni/ June 2020</p> <p>Pembantah/Contender: PT Pikko Land Development Tbk (Perusahaan)</p> <p>Terbantah/Refuted: PT Wisma Aman Sentosa (WAS), PT Mitra Tirta Utama (MTU), PT Indo Prakarsa Gemilang (IPG) dan/ and PT Lumbang Mas Sejahtera (LMS)</p>	<p>Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet/ Third party resistance</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Perusahaan kalah di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui putusan No. 283/Pdt.Bth/2020/PN Jkt.Pst tanggal 14 Januari 2021 yaitu: <ol style="list-style-type: none"> 1. Menyatakan Perusahaan sebagai pembantah yang tidak benar 2. Menolak bantahan Perusahaan untuk seluruhnya/ <i>The Company lost in District Court of Central Jakarta with verdict No. 283/Pdt.Bth/2020/PN Jkt.Pst dated January 14, 2021 as follow:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. Declare the Company as untrue contender 2. Reject all of the Company's objection • Perusahaan menang di tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui putusan No. 225/PDT/2021/PT.DKI tanggal 16 Agustus 2021 / <i>The Company won in appeal in High Court of DKI Jakarta with verdict No. 225/PDT/2021/PT.DKI dated August 16, 2021</i> • Berdasarkan relaas keputusan kasasi yang diterima tanggal 15 Desember 2022, Perusahaan kalah di tingkat kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusan No. 1662.K/Pdt/2022 tanggal 13 Juni 2022, yaitu: <ol style="list-style-type: none"> 1. Menyatakan Perusahaan sebagai pembantah yang tidak benar 2. Menolak bantahan Perusahaan untuk seluruhnya/ <i>Based on the result of cassation verdict which received on December 15, 2022, the Company lost in cassation appeal in Supreme Court of Republic of Infonesia with verdict No. 1662.K/Pdt/2022 dated June 13, 2022 as follow:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. Declare the Company as untrue contender 2. Reject all of the Company's objection 	<p>Perusahaan masih mempertimbangkan untuk mengajukan permohonan peninjauan kembali/ <i>The Company still considering for judicial review</i></p>
<p>No. Perkara/ Case No. 315/Pdt.G/2016/PN JKT.PST Tanggal Register/ Register Date: 2 Juni/ June 2016</p> <p>Penggugat/ Plaintiff: PT Wisma Aman Sentosa (WAS)</p> <p>Tergugat/ Defendant: PT Lumbang Mas Sejahtera *) (LMS), PT Indo Prakarsa Gemilang *) (IPG), PT Mitra Tirta Utama dan/ and PT Oceania Development (OD)</p>	<p>Wanprestasi atas proyek kerjasama pada OD/ Default of joint project of OD</p>	<ul style="list-style-type: none"> • IPG dan LMS kalah di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui putusan No. 315/Pdt.G/2016/PN JKT.PST tanggal 27 Maret 2017/ <i>IPG and LMS lost in District Court of Central Jakarta with verdict No. 315/Pdt.G/2016/PN JKT.PST dated March 27, 2017</i> • IPG dan LMS menang di tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui putusan No. 324/PDT/2017/PT.DKI tanggal 7 September 2017/ <i>IPG and LMS won in appeal in High Court of DKI Jakarta with verdict No. 324/PDT/2017/PT.DKI dated September 7, 2017</i> 	

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended as of
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pihak/ Parties	Objek Perkara/ Object of the Case	Putusan Perkara/ Verdict Decision	Status Perkara/ Appeal Verdict
		<ul style="list-style-type: none"> • IPG dan LMS kalah di tingkat kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusan No. 1800k/pdt/2018 tanggal 29 Agustus 2018/ <i>IPG and LMS lost in cassation in Supreme Court of the Republic of Indonesia with verdict No. 1800k/pdt/2018 dated August 29, 2018</i> • IPG dan LMS kalah di tingkat peninjauan kembali pada Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusan No. 452/PK/Pdt/2019 tanggal 15 Oktober 2019 yaitu: <ol style="list-style-type: none"> 1. LMS *) dan IPG *) wajib mengembalikan kepemilikan saham di OD kepada WAS masing-masing sebesar 35.200 dan 57.600 lembar saham 2. LMS *) dan IPG *) wajib membayar ganti rugi masing-masing sebesar Rp35 miliar dan Rp57 miliar kepada WAS (Catatan 10 dan 15)/ <i>IPG and LMS lost in cassation in Supreme Court of the Republic of Indonesia with verdict No. 452/PK/Pdt/2019 dated October 15, 2019 as follow:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. LMS *) and IPG *) required to return shares ownership in OD to WAS of 35,200 and 57,600 shares, respectively 2. LMS *) and IPG *) required to pay compensation amounted to Rp35 billion and Rp57 billion to WAS, respectively (Notes 10 and 15) • IPG dan LMS kalah di tingkat peninjauan kembali ke II pada Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusan No. 527/PK/Pdt/2021 tanggal 08 September 2021/ <i>IPG and LMS lost in the second judicial review at the Supreme Court of the Republic of Indonesia through decision No. 527/PK/Pdt/2021 dated 08 September 2021</i> 	<p>IPG dan LMS masih melakukan upaya hukum perlawanan melalui Gugatan Perlawanan No. 332/Pdt.Bth/2020// PN Jkt.Pst / <i>IPG and LMS are still taking legal action against them through Lawsuit No. 332/Pdt.Bth/2020// PN Jkt.Pst</i></p>
<p>No. Perkara/ Case No. 332/Pdt.Bth/2020/PN Jkt.Pst Tanggal Register/ Register Date: 25 Juni/ June 2020</p> <p>Penggugat/ Plaintiff: PT Lumbung Mas Sejahtera *), PT Indo Prakarsa Gemilang *) dan/ and PT Mitra Tirta Utama</p>	<p>Mengangkat Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 11 Mei 2020/ <i>Lift the Minutes of Execution of Confiscation dated May 11, 2020</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • LMS *), IPG *) dan MTU Kalah di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui putusan No. 332/Pdt.Bth/2020/PN Jkt.Pst tanggal 9 Februari 2021 yaitu menolak bantahan para penggugat/ <i>LMS *), IPG *) and MTU lost the case in District Court of Central Jakarta with verdict No. 332/Pdt.Bth/2020/PN Jkt dated February 9, 2021 which reject the plaintiffs' objection</i> 	

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
For the Years Ended as of
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)**

Pihak/ Parties	Objek Perkara/ Object of the Case	Putusan Perkara/ Verdict Decision	Status Perkara/ Appeal Verdict
Tergugat/ <i>Defendant</i> : PT Wisma Aman Sentosa (WAS) dan PT Oceania Development (OD)		• LMS *), IPG *) dan MTU kalah di tingkat Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui putusan No. 394/PDT/2021/PT.DKI tanggal 7 Oktober 2021/ <i>LMS *), IPG *) and MTU lost the case in High Court of DKI Jakarta with verdict No. 394/PDT/2021/PT.DKI date October 7, 2021</i>	LMS *), IPG *) dan MTU sedang mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung dan masih dalam proses pemeriksaan berkas/ <i>LMS *), IPG *) and MTU are currently filing an appeal to the Supreme Court and are still in the process of examining the files</i>
No. Perkara/ <i>Case No.</i> 536/Pdt.Bth/2019/PN Jkt.Pst Tanggal Register/ <i>Register Date</i> : 6 September 2019 Penggugat/ <i>Plaintiff</i> : PT Bangun Inti Artha (BIA) Tergugat/ <i>Defendant</i> : Hendrew Sastra Husnandar, Ikatan Wanita Kristen Indonesia, PT Wijaya Wisesa Realty, PT Nirwana Harapan Tunggal, Persekutuan Gereja Gereja Indonesia dan/ <i>and</i> KRMH Japto Sulisty	Tanah Seluas/ <i>Land of</i> 4,655m ² / <i>sqm</i>	• BIA menang di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui putusan No. 536/Pdt.Bth/2019/PN Jkt.Pst tanggal 26 Januari 2020/ <i>BIA won in District Court of Central Jakarta with verdict No. 536/Pdt.Bth/2019/PN Jkt.Pst dated January 26, 2020</i> • BIA menang di tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui putusan No. 702/PDT/2020/PT DKI tanggal 15 Maret 2021/ <i>BIA won in appeal in High Court of DKI Jakarta with verdict No. 702/PDT/2020/PT DKI dated March 15, 2021</i>	Sampai tanggal pelaporan tidak ada informasi resmi dari pengadilan perihal ada atau tidaknya permohonan kasasi oleh Tergugat terhadap putusan tersebut. Berdasarkan putusan No.529/PDT.G/2018/PN Jkt.Pst tanggal 6 oktober 2021 menyatakan bahwa Putusan No.536/Pdt.Bth/2019/PN.Pst telah berkekuatan hukum tetap. / <i>Until the reporting date, there is none official information from the court regarding whether or not there is a cassation request by the Defendant against the decision. Based on decision No. 529/PDT.G/2018/ PN Jkt.Pst dated October 6, 2021 stated that decision</i>
No. Perkara/ <i>Case No.</i> 754/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst Tanggal Register/ <i>Register Date</i> : 6 Desember 2021 Penggugat/ <i>Plaintiff</i> : Hendrew Sastra Husnandar Tergugat/ <i>Defendant</i> : Ikatan Wanita Kristen Indonesia, PT. Bangun Inti Artha, PT Wijaya Wisesa Realty, PT Nirwana Harapan Tunggal, Persekutuan Gereja Gereja di Indonesia, KRMH Japto Sulisty, Henny Kurnia Tjahja, SH, Kakanwil III Dirjen Piutang dan Lelang Negara, Muhani Salim, dan Kakan Pertanahan Kota Jakarta Pusat	Tanah Seluas/ <i>Land of</i> 4,655m ² / <i>sqm</i>	BIA kalah di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui putusan No. 754/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst tanggal 16 Maret 2023/ <i>BIA lost in District Court of Central Jakarta with verdict No. 754/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst dated March 16, 2023.</i>	BIA telah melakukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada tanggal 28 Maret 2023 melalui kepaniteraan PN Jakarta Pusat/ <i>BIA have been taking appeal in High Court in DKI Jakarta dated March 28, 2023 through District Court of Central Jakarta.</i>
No. Perkara/ <i>Case No.</i> 322/Pdt.G/2022/PN.Bdg Tanggal Register/ <i>Register Date</i> : 5 Juli/ July 2022 Penggugat/ <i>Plaintiff</i> : PT Bangun Inti Artha Tergugat/ <i>Defendant</i> : Hendrew Sastra Husnandar	Perbuatan melawan hukum/ <i>Act Againts the Law</i>	BIA kalah ditingkat Pengadilan Negeri Bandung berdasarkan Putusan No.322/Pdt.G/2022/PN.Bdg tanggal 6 April 2023/ <i>BIA lost in Distict Court of Bandung with verdict No.322/Pdt.G/2022/PN.Bdg dated April 6, 2023</i>	BIA telah melakukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 17 April 2023 melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung/ <i>BIA have been taking appeal in High Court in Bandung dated April 17, 2023 through District Court of Bandung.</i>

*) bukan merupakan entitas anak sejak 15 Desember 2022/ *not subsidiaries since December 15, 2022.*

**38. Penerbitan Kembali laporan Keuangan
Konsolidasian**

**38. Reissuance of Consolidated Financial
Statement**

Laporan keuangan konsolidasian ini diterbitkan kembali dengan tujuan untuk menambahkan informasi tertentu pada ikatan dan perjanjian penting pada Catatan 32 atas laporan keuangan konsolidasian Grup agar lebih informatif. Tambahan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian Grup diungkapkan pada Catatan 17, 32, dan 37.

These consolidated financial statements have been reissued for the purpose of adding certain information to significant agreements and commitments in Note 32 to the Group's consolidated financial statements to enhance informativeness. The additional disclosures the Group's consolidated financial statements in Notes 17, 32 and 37.

**39. Standar Akuntansi dan Interpretasi Standar
yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku
Efektif**

**39. New Accounting Standard and
Interpretation Standard has Issued Not Yet
Effective**

DSAK-IAI telah menerbitkan beberapa standar baru, amandemen dan penyesuaian atas standar, serta interpretasi atas standar, namun belum berlaku efektif untuk periode berjalan.

DSAK-IAI has issued several new standards, amendments and improvement of standards and interpretations of the standards but not yet effective for the current period.

Amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

Amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2023, with early adoption is permitted, are as follows:

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;
- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang;
- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi; dan
- Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal.

- *Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Disclosure of Accounting Policies;*
- *Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Classification of Liabilities as a Current or Non Current;*
- *Amendments PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors regarding Definition of Accounting Estimates; and*
- *Amendments PSAK 46: Income Tax regarding Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction.*

Standar baru dan amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

New standard and amendment to standard which effective for periods beginning on or after January 1, 2025, with early adoption is permitted, are as follows:

- PSAK 74: Kontrak Asuransi; dan
- Amendemen PSAK 74: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71 – Informasi Komparatif.

- *PSAK 74: Insurance Contract; and*
- *Amendments PSAK 74: Insurance Contract regarding Initial Application of PSAK 74 and PSAK 71 – Comparative Information.*

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

Hingga tanggal laporan keuangan konsolidasian yang diterbitkan kembali ini diotoriasi, Grup masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru dan amendemen standar tersebut.

**PT PIKKO LAND DEVELOPMENT Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Until the date of the reissued consolidated financial statements being authorized, the Group is still evaluating the potential impact of the adoption of new standards and amendments these standards.