

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND ITS SUBSIDIARIES**

**Laporan Keuangan Konsolidasian /  
*Consolidated Financial Statements*  
31 Desember 2022 dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut/  
*December 31, 2022 and for the Year then Ended***

**Dan Laporan Auditor Independen/  
*And Independent Auditors' Report***

**Daftar Isi**

**Table of Contents**

Halaman/  
Page

Surat pernyataan Direksi		<i>Board of Directors' statement</i>
Laporan auditor independen		<i>Independent auditors' report</i>
Laporan posisi keuangan konsolidasian	1-3	<i>Consolidated statements of financial position</i>
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	4-5	<i>Consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income</i>
Laporan perubahan ekuitas konsolidasian	6	<i>Consolidated statements of changes in equity</i>
Laporan arus kas konsolidasian	7	<i>Consolidated statements of cash flows</i>
Catatan atas laporan keuangan konsolidasian	8-122	<i>Notes to the consolidated financial statements</i>

**Informasi Tambahan**

**Supplementary Information**

Laporan posisi keuangan entitas induk	123-124	<i>Statements of financial position of holding entity</i>
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain entitas induk	125	<i>Statements of comprehensive income of holding entity</i>
Laporan perubahan ekuitas entitas induk	126	<i>Statements of changes in equity of holding entity</i>
Laporan arus kas entitas induk	127	<i>Statement of cash flows of holding entity</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL  
31 DESEMBER 2022**

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini:

1. Nama : Janto Zefania  
 Alamat kantor : Noble House #36-01  
                   Dr. Ide Anak Agung Gde Agung,  
                   Kav. E4.2 No.2, Mega Kuningan  
                   Jakarta Selatan 12950  
  
 Alamat rumah : Jl. Mekar Manah No. 10 RT 003/  
                   RW 008 Cijerah, Bandung Kulon,  
                   Kota Bandung.  
  
 Telepon : 021-29183111  
 Jabatan : Direktur Utama
  
2. Nama : Tan Beng Sen  
 Alamat kantor : Noble House #36-01  
                   Dr. Ide Anak Agung Gde Agung,  
                   Kav. E4.2 No.2, Mega Kuningan  
                   Jakarta Selatan 12950  
  
 Alamat rumah : Apt. Simprung Indah 1905, Grogol  
                   Utara, Kebayoran Lama, Jakarta  
                   Selatan.  
  
 Telepon : 021-29183111  
 Jabatan : Direktur

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Pollux Properties Indonesia Tbk dan entitas anaknya;
  
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Pollux Properties Indonesia Tbk dan entitas anaknya telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
  
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Pollux Properties Indonesia Tbk dan entitas anaknya telah dimuat secara lengkap dan benar;  
 b. Laporan keuangan konsolidasian PT Pollux Properties Indonesia Tbk dan entitas anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
  
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Pollux Properties Indonesia Tbk dan entitas anaknya.

**PT. POLLUX PROPERTIES INDONESIA TBK**  
 Noble House #36-01  
 Dr. Ide Anak Agung Gde Agung  
 Kav. E4.2 No.2, Mega Kuningan  
 Jakarta Selatan 12950  
 Tel: +62 (21) 2918 3111  
[info@pollux.co.id](mailto:info@pollux.co.id)  
[www.pollux.co.id](http://www.pollux.co.id)

**DIRECTORS' STATEMENT  
REGARDING  
THE RESPONSIBILITY FOR  
THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS OF  
PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
FOR THE YEAR ENDED  
DECEMBER 31, 2022**

We, the undersigned:

1. Name : *Janto Zefania*  
 Office address : *Noble House #36-01*  
                   *Dr. Ide Anak Agung Gde Agung,*  
                   *Kav. E4.2 No.2, Mega Kuningan*  
                   *Jakarta Selatan 12950*  
  
 Residential address : *Jl. Mekar Manah No. 10 RT 003/*  
                   *RW 008 Cijerah, Bandung Kulon,*  
                   *Kota Bandung.*  
  
 Telephone : 021-29183111  
 Title : President Director
  
2. Name : *Tan Beng Sen*  
 Office address : *Noble House #36-01*  
                   *Dr. Ide Anak Agung Gde Agung,*  
                   *Kav. E4.2 No.2, Mega Kuningan*  
                   *Jakarta Selatan 12950*  
  
 Residential address : *Apt. Simprung Indah 1905, Grogol*  
                   *Utara, Kebayoran Lama, Jakarta*  
                   *Selatan.*  
  
 Telephone : 021-29183111  
 Title : Director

declare that:

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Pollux Properties Indonesia Tbk and its subsidiaries;
  
2. The consolidated financial statements of PT Pollux Properties Indonesia Tbk and its subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
  
3. a. All information contained in the consolidated financial statements of PT Pollux Properties Indonesia Tbk and its subsidiaries has been disclosed in a complete and truthful manner;  
 b. The consolidated financial statements of PT Pollux Properties Indonesia Tbk and its subsidiaries do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts;
  
4. We are responsible for the internal control system of PT Pollux Properties Indonesia Tbk and its subsidiaries.



PT. POLLUX PROPERTIES INDONESIA TBK

Noble House #36-01

Dr. Ide Anak Agung Gde Agung

Kav. E4.2 No.2, Mega Kuningan

Jakarta Selatan 12950

Tel: +62 (21) 2918 3111

[info@pollux.co.id](mailto:info@pollux.co.id)

[www.pollux.co.id](http://www.pollux.co.id)

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement is made in all truth.*

Jakarta, 30 Maret 2023/ March 30 , 2023



Janto Zefania  
Direktur Utama / President Director

Tan Beng Sen  
Direktur / Director



HELIANTONO & REKAN

Parker Russell International  
Registered Public Accountants

## LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00284/2.0459/AU.1/03/1664-1/1/III/2023

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi  
**PT Pollux Properties Indonesia Tbk**

### Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Pollux Properties Indonesia Tbk (secara kolektif disebut sebagai "Kelompok Usaha") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan 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 dan informasi penjelasan lainnya.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Pollux Properties Indonesia Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasianya 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 Konsolidasian pada laporan kami. Kami independen terhadap Kelompok Usaha 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 satus basis bagi opini audit kami.

### Hal Audit Utama

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

### Penentuan Nilai Wajar

PSAK 68: Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

- (a) di pasar utama (principal market) untuk aset atau liabilitas tersebut; atau

Aminta Plaza, 7<sup>th</sup> Floor # 704 Jl. TB Simatupang Kav. 10 Jakarta Selatan 12310 Indonesia  
T: (+62 21) 766 1348-50 | F: (+62 21) 766 1351 | :info@heliantonorekan.com | www.heliantonorekan.com  
Branch: Bandung, Semarang, Surabaya, Sidoarjo

### INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

Report No. 00284/2.0459/AU.1/03/1664-1/1/III/2023

*The Shareholders, Board of Commissioners and  
Directors  
PT Pollux Properties Indonesia Tbk*

### Opinion

*We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Pollux Properties Indonesia Tbk and its subsidiaries (collectively referred to as the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2022, and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and 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 PT Pollux Properties Indonesia Tbk and its subsidiaries 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 of Opinion

*We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditors' 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.*

### Key Audit Matters

*Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.*

### Estimation of Fair Value

PSAK 68: A fair value measurement assumes that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- (a) in the principal market for the asset or liability;  
or

- (b) jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan (most advantageous market) untuk aset atau liabilitas tersebut.

Kelompok Usaha mengukur nilai wajar suatu aset atau liabilitas menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomis terbaiknya.

Pengukuran nilai wajar aset nonkeuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomis dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya (*highest and best use*) atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Pengungkapan yang relevan terkait dengan hal ini tercakup dalam Catatan 7, 11, 12, 13 dan 14 atas laporan keuangan konsolidasian

#### Tanggapan Audit

Kelompok Usaha menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan dimana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan *input* yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan *input* yang tidak dapat diobservasi.

Kami mengevaluasi metodologi dan model penilaian yang digunakan oleh manajemen untuk memastikan bahwa ini telah diterapkan secara konsisten oleh manajemen;

Kami mengevaluasi kecukupan pengungkapan yang disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

#### Hal lain-lain

Laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan konsolidasian tersebut pada tanggal 20 Juli 2022.

- (b) *in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.*

*The Group measures the fair value of an asset or a liability using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.*

*A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.*

*Relevant disclosures related to this matter are included in Notes 7, 11, 12, 13 and 14 to the consolidated financial statements.*

#### Audit Response

*The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.*

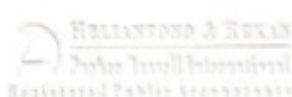
*We evaluate the valuation methodology and model used by management to ascertain that these have been consistently applied by management;*

*We evaluated the adequacy of the Group's disclosures included in the consolidated financial statements.*

#### Other matters

*The consolidated financial statements of the Group as of December 31, 2021 and for the year then ended were audited by other independent auditors who expressed an unmodified opinion on such consolidated financial statements on 20 July, 2022.*

**KANTOR AKUNTAN PUBLIK/REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS**  
**HELIANTONO & REKAN**




**Andiek Nugroho, SE., Ak., M.Ak., CA., CPA**  
 Registrasi Akuntan Publik/Public Accountant Registration  
 No. AP. 1664

30 Maret 2023 / March 30, 2023



**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT  
OF FINANCIAL POSITION  
December 31, 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2022	2021	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	2, 4	42.160.652.373	16.165.999.784	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha				<i>Trade receivables</i>
Pihak ketiga	2, 5	17.188.307.884	15.633.971.746	<i>Third parties</i>
Biaya dibayar dimuka dan uang muka jangka pendek	2, 6	28.074.161.702	33.375.340.261	<i>Prepaid expenses and short term advances</i>
Persediaan	2, 7	1.459.717.115.590	2.578.921.637.527	<i>Inventories</i>
Pajak dibayar dimuka	2, 17a	109.971.058.815	176.247.332.395	<i>Prepaid tax</i>
<b>Total Aset Lancar</b>		<b>1.657.111.296.364</b>	<b>2.820.344.281.713</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON - CURRENT ASSETS</b>
Uang muka jangka panjang	2, 6	106.038.268.068	276.418.279.743	<i>Advances - long term</i>
Investasi jangka panjang	2, 8	817.751.782.880	774.965.890.370	<i>Investment - long term</i>
Piutang lain - lain	2, 9, 32			<i>Other receivables</i>
Pihak berelasi		1.837.853.740	19.824.505.952	<i>Related parties</i>
Pihak ketiga		8.121.970.144	11.242.935.162	<i>Third parties</i>
Deposito yang telah ditentukan penggunaannya	2, 10	29.729.836.301	46.074.100.937	<i>Restricted time deposit</i>
Aset tetap - neto	2, 12	19.802.601.111	23.963.630.884	<i>Fixed assets - net</i>
Aset hak guna	2, 16	-	1.139.715.919	<i>Right of use assets</i>
Properti investasi - neto	2, 11	618.171.120.409	631.234.297.337	<i>Investment property - net</i>
Konstruksi dalam pengerjaan	2, 13	1.005.527.833.812	1.709.480.570.351	<i>Construction in progress</i>
Tanah untuk pengembangan	2, 14	566.289.325.750	566.289.325.750	<i>Land for development</i>
Aset tak berwujud - neto	2, 15	72.479.199	267.033.318	<i>Intangible assets - net</i>
Aset pajak tangguhan - neto	2, 17d	1.445.279.653	947.174.587	<i>Deferred tax assets - net</i>
Goodwill	2, 18	10.794.402.600	10.794.402.600	<i>Goodwill</i>
Uang jaminan	2, 19	2.343.305.050	2.368.633.549	<i>Security deposit</i>
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>		<b>3.187.926.058.717</b>	<b>4.075.010.496.459</b>	<b>Total Non - current Assets</b>
<b>TOTAL ASET</b>		<b>4.845.037.355.081</b>	<b>6.895.354.778.172</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
(Lanjutan)  
31 Desember 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT**  
**OF FINANCIAL POSITION (Continued)**  
December 31, 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<b>Catatan/ Notes</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang usaha				<i>Trade payables</i>
Pihak ketiga	2, 21	221.988.122.922	362.758.635.513	<i>Third parties</i>
Utang pajak	2, 17b	66.570.513.887	53.148.610.418	<i>Taxes payables</i>
Beban akrual	2, 22	89.843.504.096	303.191.533.085	<i>Accrued expenses</i>
Pendapatan diterima dimuka	2, 23	1.222.985.332.581	2.303.123.903.582	<i>Unearned revenues</i>
Liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				<i>Current portion of long - term liabilities:</i>
Utang bank	2, 24	269.145.000.000	399.984.571.398	<i>Bank loans</i>
Utang pembiayaan konsumen	2, 27	27.863.466	135.025.809	<i>Consumer financing payables</i>
Obligasi konversi	2, 28	174.250.000.000	174.250.000.000	<i>Convertible bonds</i>
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>2.044.810.336.951</b>	<b>3.596.592.279.805</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON - CURRENT LIABILITIES</b>
Utang lain - lain	2, 25,32			<i>Other payables</i>
Pihak berelasi		40.205.892.518	71.731.159.497	<i>Related parties</i>
Pihak ketiga		445.661.178.299	594.805.239.059	<i>Third parties</i>
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:				<i>Long - term liabilities - net of current maturities:</i>
Liabilitas sewa	2, 16	3.419.147.755	3.419.147.755	<i>Lease liabilities</i>
Utang bank	2, 24	552.154.356.474	1.215.895.106.187	<i>Bank loans</i>
Utang pembiayaan konsumen	2, 27	48.888.558	84.687.826	<i>Consumer financing payables</i>
Obligasi konversi	2, 28	54.675.600.000	54.675.600.000	<i>Convertible bonds</i>
Liabilitas imbalan kerja	2, 26	5.925.511.189	9.969.152.085	<i>Employee benefits liabilities</i>
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>1.102.090.574.795</b>	<b>1.950.580.092.409</b>	<b>Total Non - Current Liabilities</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>		<b>3.146.900.911.746</b>	<b>5.547.172.372.214</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**(Lanjutan)**  
**31 Desember 2022**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL**  
**POSITION (Continued)**  
**December 31, 2022**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

<b>Catatan / Notes</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>EQUITY</b>
<b>EKUITAS</b>			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk			<b>Equity attributable to owners of the parent entity</b>
Modal saham			<b>Share capital</b>
Modal dasar - 28.284.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham Modal ditempatkan dan disetor penuh - 8.318.823.600 saham	29	831.882.360.000	Authorized capital – 28,284,000,000 shares with a nominal value of IDR 100 per share Issued and fully paid up capital - 8,318,823,600 shares
Komponen ekuitas lainnya	30	625.641.315.898	<b>Other equity component</b>
Saldo laba			<b>Retained earnings</b>
Sudah ditentukan penggunaanya		19.244.336.400	<b>Appropriated</b>
Belum ditentukan penggunaanya		51.119.880.329	<b>Unappropriated</b>
Ekuitas dari transaksi restrukturisasi Entitas sepengendali		(18.846.985.744)	<b>Equity of restructuring transaction of entities under common control</b>
Kepentingan nonpengendali	31	189.095.536.452	<b>Non-controlling interest</b>
<b>TOTAL EKUITAS</b>		<b>1.698.136.443.335</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>4.845.037.355.081</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal  
31 Desember 2022

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS  
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**  
For the Year Ended  
December 31, 2022

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan an/ Notes	2022	2021	
<b>PENDAPATAN</b>	2,33	339.337.344.812	405.660.306.162	<b>REVENUES</b>
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	2,34	(245.064.940.213)	(361.033.136.777)	<b>COSTS OF REVENUES</b>
<b>LABA BRUTO</b>		<b>94.272.404.499</b>	<b>44.627.169.385</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban umum dan administrasi	2, 36	(65.349.347.753)	(104.644.576.585)	General and administrative expenses
Beban penjualan dan pemasaran	2, 35	(967.140.621)	(4.187.894.069)	Selling and marketing expenses
Keuntungan (kerugian) dari entitas asosiasi	2	21.019.813.632	8.345.165.125	Gain (loss) from associate entities
Keuntungan (kerugian) penjualan investasi saham	1c	447.799.200.668	-	Sales gain (loss) from investment shares
Keuntungan (kerugian) selisih kurs - neto	2	3.197.250	9.285.424	Gain (loss) on foreign exchange - net
Pendapatan operasi lainnya	2	40.144.505.025	9.913.922.692	Other income
Operasi lainnya	2	(7.981.636.100)	(11.336.423.944)	Others operational
<b>LABA (RUGI) OPERASI</b>		<b>528.940.996.600</b>	<b>(57.273.351.972)</b>	<b>OPERATING PROFIT</b>
<b>BEBAN KEUANGAN</b>				<b>FINANCE EXPENSES</b>
Pendapatan keuangan	2, 37	2.182.633.723	1.719.749.416	Finance income
Beban keuangan	2, 37	(52.293.804.033)	(74.886.306.927)	Finance costs
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>478.829.826.289</b>	<b>(130.439.909.483)</b>	<b>PROFIT BEFORE INCOME TAX FINAL INCOME TAX EXPENSES</b>
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN FINAL</b>		<b>(10.601.704.613)</b>	<b>(6.141.268.320)</b>	<b>INCOME TAX BENEFIT (EXPENSE) - NET</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN - NETO</b>		<b>498.105.066</b>	<b>64.667.217</b>	<b>TOTAL INCOME TAX</b>
<b>JUMLAH PAJAK PENGHASILAN</b>	2,17c	<b>(10.103.599.547)</b>	<b>(6.076.601.103)</b>	
<b>LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN</b>		<b>468.726.226.741</b>	<b>(136.516.510.586)</b>	<b>NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR</b>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN  
(Lanjutan)**  
**Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal  
31 Desember 2022**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS  
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
(Continued)**  
**For the Year Ended  
December 31, 2022**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan / Notes	2022	2021	<i>NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR RUNNING (CONTINUED)</i>
<b>LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN (LANJUTAN)</b>		468.726.226.741	(136.516.510.586)	
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pasti		2.585.165.438	3.103.676.164	Remeasurement of liabilities Definitely reward
<b>LABA (RUGI) KOMPREHENSIF</b>		<u>471.311.392.179</u>	<u>(133.412.834.422)</u>	<b>KOMPREHENSIVE PROFIT (LOSS)</b>
<b>LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk		478.408.373.168	(110.597.543.672)	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali		(9.682.146.427)	(25.918.966.914)	Non-controlling interests
<b>Total</b>		<u>468.726.226.741</u>	<u>(136.516.510.586)</u>	<b>Total</b>
<b>TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk		480.993.538.606	(108.237.184.012)	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali		(9.682.146.427)	(25.175.650.410)	Non-controlling interests
<b>Total</b>		<u>471.311.392.179</u>	<u>(133.412.834.422)</u>	<b>Total</b>
<b>LABA (RUGI) NETO PER SAHAM YANG DAPAT DISTRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS</b>				<b>EARNINGS (LOSS) PER SHARE ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY</b>
Saham dasar	2ab	57, 51	(13,29)	Basic
Saham dilusian	2ab	45, 09	(10,42)	Diluted

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKYA**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal**  
**31 Desember 2022**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY**  
**For the Year Ended**  
**December 31, 2022**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/  
*Equity attributable to the owners of the Parent Company***

	<b>Modal Saham /  <i>Capital Stock</i></b>	<b>Komponen          ekuitas          lainnya/Other  <i>equity component</i></b>	<b>Saldo Laba/ Retained Earnings</b>		<b>Ekuitas dari          transaksi          restrukturisasi          entitas pengendali  <i>/ Performance          equity of          restructuring          transactions of          entities under          common control</i></b>	<b>Ekuitas yang dapat          diatribusikan          kepada pemilik          entitas induk /  <i>Equity attributable          to the owner of the          Company</i></b>	<b>Kepentingan          Nonpengendali /  <i>Non-controlling          interest</i></b>	<b>Jumlah Ekuitas -          Bersih /  <i>Total          Equity – net</i></b>	<b>Balance as of  <i>January 1,          2021</i></b>
			<b>Dicadangkan/  <i>Appropriated</i></b>	<b>Belum dicadangkan /  <i>Unappropriated</i></b>					
<b>Saldo</b> <b>1 Januari 2021</b>	831.882.360.000	651.275.659.918	19.244.336.400	(225.913.512.488)	(18.846.985.744)	1.257.641.858.086	223.953.382.294	1.481.595.240.380	<b>Balance as of  <i>January 1,          2021</i></b>
Rugi bersih tahun berjalan	-	-	-	(110.597.543.672)	-	(110.597.543.672)	(25.918.966.907)	(136.516.510.579)	<b>Net loss for the          year</b>
Penghasilan komprehensif lain	-	2.360.359.660	-	-	-	2.360.359.660	743.316.497	3.103.676.157	<b>Other          comprehensive          income</b>
<b>Saldo</b> <b>31 Desember 2021</b>	831.882.360.000	653.636.019.578	19.244.336.400	(336.511.056.160)	(18.846.985.744)	1.149.404.674.074	198.777.731.884	1.348.182.405.958	<b>Balance as of  <i>December 31,          2021</i></b>
Perubahan ekuitas entitas anak		(27.994.703.680)	-	(93.362.651.121)	-	(121.357.354.802)	-	(121.357.354.802)	<b>change in equity          of subsidiaries</b>
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	1.217.421.424	-	1.217.421.424	1.367.744.014	2.585.165.438	<b>Other          comprehensive          income</b>
Laba bersih tahun berjalan	-	-	-	479.776.166.187	-	479.776.166.187	(11.049.939.446)	468.726.226.741	<b>Net income for          the year</b>
<b>Saldo</b> <b>31 Desember 2022</b>	831.882.360.000	625.641.315.898	19.244.336.400	51.119.880.329	(18.846.985.744)	1.509.040.857.879	189.095.536.452	1.698.136.443.335	<b>Balance as of  <i>December          31, 2022</i></b>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal  
31 Desember 2022  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**  
For the Year Ended  
December 31, 2022  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2022	2021	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari pelanggan	337.783.008.674	616.269.592.851	<i>Cash received from customers</i>
Pembayaran kepada pemasok, dan lainnya	(48.763.255.655 )	(873.187.623.251)	<i>Cash paid for operating expenses and others</i>
Penerimaan kas dari pendapatan bunga	2.199.646.613	1.719.749.416	<i>Finance income received</i>
Pembayaran beban bunga dan beban keuangan lainnya	(78.565.193.717 )	(74.886.306.927)	<i>Finance costs paid</i>
Pembayaran pajak penghasilan	<u>(10.103.599.547.)</u>	<u>(2.087.235.129)</u>	<i>Income taxes paid</i>
<b>Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi</b>	<b>202.550.606.366</b>	<b>(332.171.823.040)</b>	<b>Net Cash Flows Provided by Operating Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Perolehan aset tetap	(1.778.234.052 )	(23.199.893.799)	<i>Acquisition of fixed assets</i>
Pelepasan aset tetap	1.526.300.370	182.935.596	<i>Disposal of fixed assets</i>
Pencarian deposito yang telah ditentukan penggunaannya	2.425.889.096	132.034.566	<i>Search for deposits whose use has been determined</i>
Penambahan konstruksi dalam penggeraan	-	5.789.660.012	<i>Construction additions in progress</i>
Penempatan uang jaminan	<u>25.328.500</u>	<u>15.432.178</u>	<i>Placement of security deposit</i>
<b>Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi</b>	<b>2.199.283.914</b>	<b>(17.079.831.447)</b>	<b>Net Cash Flows Provided by (Used in) Investing Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan (pembayaran) dari (ke) pihak berelasi	(13.538.614.767 )	4.974.727.604	<i>Receipt (payment) from (to) Related parties</i>
Penerimaan (pembayaran) dari (ke) pihak ketiga	(132.104.720.202 )	326.252.307.777	<i>Receipt (payment) from (to) third parties</i>
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	(142.961.611 )	(202.364.725)	<i>Payment of consumer financing payables</i>
Penerimaan (pembayaran) utang bank	<u>(32.968.941.111 )</u>	<u>7.792.821.907</u>	<i>Receipt (payment) from bank loan</i>
<b>Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan</b>	<b>(178.755.237.691 )</b>	<b>338.817.492.563</b>	<b>Net Cash Flows Provided by (Used in) Financing Activities</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>25.994.652.589</b>	<b>(10.434.161.924)</b>	<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<b>16.165.999.784</b>	<b>26.600.161.708</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENT AT THE BEGINNING OF THE YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	<b>42.160.652.373</b>	<b>16.165.999.784</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR</b>

Lihat Catatan 44 atas laporan keuangan konsolidasian untuk informasi tambahan arus kas.

See Note 44 to the consolidated financial statements for the supplementary cash flows information.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM**

**a. Pendirian Perusahaan**

PT Pollux Properties Indonesia Tbk ("Perusahaan" atau "Entitas Induk") didirikan di Jakarta berdasarkan Akta No. 40 tertanggal 16 Desember 2014 oleh Ferdinandus Indra Santoso Atmajaya, S.H., M.H., sebagai pengganti Notaris Esther Mercia Sulaiman, S.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapat pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-41213.40.10.2014 tertanggal 23 Desember 2014 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 104, Tambahan No. 71570 tanggal 30 Desember 2014.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 57 dari Notaris Fathiah Helmi, S.H., di Jakarta, pada tanggal 28 Juli 2022, dan telah mendapatkan pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-004 6881 pada tanggal 23 Agustus 2022 para pemegang saham telah menyetujui:

1. Persetujuan atas Laporan Tahunan Perusahaan, dan pengesahan Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.
2. Penetapan penggunaan Laba Bersih Perusahaan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.
3. Penunjukan Akuntan Publik dan/atau Kantor Akuntan Publik Perusahaan untuk tahun buku 2022.
4. Perubahan Pengurus Perseroan.
5. Penetapan besarnya gaji atau honorarium dan tunjangan lain bagi anggota Dewan Komisaris, dan Direksi Perseroan.
6. Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, diantaranya penyesuaian dengan KBLI 2020.

Sesuai dengan pasal 3 Akta No. 40 oleh Ferdinandus Indra Santoso Atmajaya, S.H., M.H., maksud dan tujuan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang pembangunan dan pemberian jasa.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. GENERAL**

**a. Company's Establishment**

PT Pollux Properties Indonesia Tbk ("The Company" or "Holding Entity") established on Jakarta based on the Notarial Deed No. 40 dated December 16, 2014 by Ferdinandus Indra Santoso Atmajaya, S.H., M.H., as a substitute of Notary Esther Mercia Sulaiman, S.H., a notary in Jakarta. This deed of establishment has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-41213.40.10.2014 dated December 23, 2014 and was published in Gazette of the Republic of Indonesia No. 104 supplement No. 71570 dated December 30, 2014.

The Articles of Association have been amended for several times, the most recent being based on the Deed No. 57 of Notary Fathiah Helmi, S.H., in Jakarta, dated July 28, 2022, and has obtained the approval of the Minister of Justice of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-AH.01.09-004 6881 on Augusts 23, 2022 the shareholders have approved:

1. Approval of the Company's Annual Report, and ratification of the Company's Consolidated Financial Statements for the financial year ending December 31, 2021.
2. Determination of the use of the company's net income for the fiscal year 2021.
3. Appointment of Public Accountant and Corporate Public Accounting Firm for fiscal year 2023.
4. Changes in the composition of the company's board.
5. Determination of the amount of salary or honorarium and other allowances for the Board of Commissioners and the Board of Directors of the Company.
6. Changes to the Company's Articles of Association, including adjustments to the 2020 KBLI.

In accordance with article 3 of the Deed No.40 by Ferdinandus Indra Santoso Atmajaya, S.H., M.H., the purpose and objective of the company is to conduct business in the field of development and service provision.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)**

Perusahaan berdomisili di Gedung Noble House Lantai 36 unit 01, Jalan Dr. Ide Anak Agung Gde Agung Kav. E4.2 No. 2, Rt. 005 Rw. 002, Kuningan Timur, Setiabudi.

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah bergerak di bidang usaha perdagangan, antara lain pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estate dan jasa terkait real estate seperti agen, makelar real estate dan perantara pembelian. Kegiatan usaha bidang pengembangan atau developer bertindak sebagai pengembang apartemen, kondominium, perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah sakit, hotel, convention centre, perumahan, kawasan industri, beserta fasilitas-fasilitasnya.

Kegiatan usaha bidang pembangunan bertindak sebagai pembangunan konstruksi, termasuk mengerjakan pembebasan, pembukaan, pengurukan dan pemerataan atas lahan. Kegiatan usaha bidang pemberian jasa, yaitu jasa pada umumnya kecuali jasa hukum dan pajak, jasa pengelolaan manajemen, jasa pengelolaan dan penyewaan properti, jasa agen properti, konsultan bidang manajemen operasi dan pemeliharaan kawasan properti dan real estate, konsultan bidang manajemen operasi dan pemeliharaan kawasan industri dan jasa pengelolaan hotel.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2017.

Pemegang Saham Utama dan pengendali Perseroan dan Entitas anak (bersama-bersama disebut "Kelompok Usaha") adalah Tuan Nico Purnomo.

**b. Dewan Komisaris dan Direksi,  
Komite Audit, serta Karyawan**

Susunan Dewan Komisaris dan Dewan Direksi untuk periode 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama  
Komisaris Independen

Handjo Koentoro Setyadi  
Brian Praneda

**Board of Commissioners**

President Commissioner  
Independen Commissioner

**Dewan Direksi**

Direktur Utama  
Direktur

Janto Zefania  
Tan Beng Sen

**Directors**

President Director  
Director

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. GENERAL (continued)**

**a. Company's Establishment (continued)**

*The company is domiciled at Noble House Building, 36th Floor unit 01, Dr. Ide Anak Agung Gde Agung Kav. E4.2 No. 2, Rt. 005 Rw. 002, Kuningan Timur, Setiabudi.*

*The scope of the Company's activities is engaged in trading business, including purchasing, selling, leasing and operating real estate and related real estate services such as agents, real estate brokers and purchasing intermediaries. Development business activities or developers act as developers of apartments, condominiums, offices, shopping centers, hospitals, hotels, convention centers, housing, industrial estates, and their facilities.*

*Business activities in the field of development act as construction, including working on the release, opening, backfilling and even distribution of land. Business activities in the delivery of services are services in general except legal and tax services, management services, property rental and management services, consultants in property area operation and property agent services and maintenance of property and real estate areas, consultants in industrial area operation and maintenance management and hotel management services.*

*The Company has commercially operated in 2017.*

*The Principal Shareholder and the controlling of the Company and subsidiaries (together called "Group") are Mr. Nico Purnomo.*

**b. Board of Commissioners and Directors,  
Audit Committee, and Employees**

*The composition of Board of Commissioner and Board of Directors as of period December 31, 2022 are as follows:*

**Board of Commissioners**

President Commissioner  
Independen Commissioner

**Directors**

President Director  
Director

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**b. Dewan Komisaris dan Direksi,  
Komite Audit, serta Karyawan (lanjutan)**

Susunan Dewan Komisaris dan Dewan Direksi untuk periode 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama  
Komisaris  
Komisaris Independen  
Komisaris Independen

Susie Thng Sock Ching  
Lau Wei Kian  
Timur Pradopo  
Brian Praneda

**Board of Commissioners**

President Commissioner  
Commissioner  
Independen Commissioner  
Independen Commissioner

**Dewan Direksi**

Direktur Utama  
Direktur  
Direktur  
Direktur

RM. Suryo Atmanto  
Janto Zefania  
Lie Iwan Aliwayana  
Tan Beng Sen

**Directors**

President Director  
Director  
Director  
Director

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris dari Perusahaan No. 001/PPI/SK-DEKOM/VI/2019 tertanggal 25 Juni 2019, Dewan Komisaris Perusahaan telah menyatakan, menyetujui dan membentuk Komite Audit, serta menunjuk Ketua serta Anggota Komite Audit. Terdapat perubahan kembali untuk anggota berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris dari Perusahaan No. 048/PPI-CST/OJK-IDX/VII/2022 tertanggal 25 Agustus 2022.

Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

**Komite Audit**

Ketua  
Anggota  
Anggota

Brian Praneda  
Solihin Makmur Alam  
Irena Lady Soemarlim

**Audit Committee**

Chairman  
Member  
Member

Pada tanggal 31 Desember 2022 144 karyawan dan 2021 312 karyawan, jumlah karyawan tetap pada Perusahaan dan entitas anaknya adalah 0 (tidak diaudit).

**c. Penawaran Umum Saham Perdana**

Pada tanggal 29 Juni 2018, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dalam suratnya No. S-94/D.04/2018 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas ("PUT") sejumlah 1.247.823.600 lembar saham Perusahaan kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp100 (Rupiah penuh) per saham dengan harga pelaksanaan Rp615 (Rupiah penuh) per saham.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. GENERAL (continued)**

**b. Board of Commissioners and Directors,  
Audit Committee, and Employees  
(continued)**

*The composition of Board of Commissioner and Board of Directors as of period December 31, 2021 are as follows:*

**Board of Commissioners**

*President Commissioner  
Commissioner  
Independen Commissioner  
Independen Commissioner*

**Directors**

*President Director  
Director  
Director  
Director*

*Based on Decision Letter from Board of Commissioners of the Company No. 001/PPI/SK-DEKOM/VI/2019 dated on June 25, 2019, the Company's Board of Commissioners have declared, agreed, and decided to establish Audit Committee, and appointed Chairman and Member of Audit Committee. There are any changes of Board of Commissioners of the Company No. 048/PPI-CST/OJK-IDX/VII/2022 dated on Augusts 25, 2022.*

*Therefore, the composition of the Company's Audit Committee are as follows:*

**Audit Committee**

*Chairman  
Member  
Member*

*As of December 31, 2022 144 employee and 2021 312 employee, total permanent employees in the Company and its subsidiaries are 0 (unaudited).*

**c. Initial Public Offering**

*On June 29, 2018, the Company obtained effective notification from the Financial Services Authority ("OJK") in its letter No. S-94/D.04/2018 to conduct the Limited Public Offering ("PUT") for 1,247,823,600 of the Company's shares to public with par value of IDR100 (full Rupiah) per share and offering price of IDR615 (full Rupiah) per share.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**c. Penawaran Umum Saham Perdana (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2022, seluruh saham Perusahaan sebanyak 8.318.823.600 lembar saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

**d. Entitas Anak yang Dikonsolidasiankan**

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, rincian Entitas Anak yang dikonsolidasiankan adalah sebagai berikut:

**1. GENERAL (continued)**

**c. Initial Public Offering (continued)**

*As of 31 December 2022, all of the Company's issued shares totaling to 8.318.823.600 shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange.*

**d. Consolidated Subsidiaries**

*As of December 31, 2022 and 2021, the Company has direct and indirect share ownerships in the following subsidiaries:*

Nama Entitas / Name of Entity	Persentase Kepemilikan Efektif / Percentage of Effective Ownership		Bidang Usaha/ Scope of Activities	Tahun Beroperasi Komersial/ Commercial Operating Year	Domicili/ Domicile	Total Aset sebelum Eliminasi/ Total Assets before Elimination	
	2022	2021				2022	2021
<b>Entitas Anak Langsung / Direct Subsidiaries</b>							
PT Pollux Mega Kuningan	99,90%	99,90%	Pembangunan dan Pemberian Jasa / <i>Developer</i> <i>Delivery of Services</i>	-	Jakarta	478.889.897.439	500.708.646.127
PT Pollux Mega Karunia	99,90%	99,90%	Pembangunan dan Pemberian Jasa / <i>Developer and Delivery Of Services</i>	-	Jakarta	210.227.017.733	215.580.375.000
PT Raffles Investasi Indonesia	99,99%	99,99%	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa <i>/Developer Services and Trade</i>	-	Jakarta	16.531.991.181	18.140.724.053
PT First Pasific Development	99,99%	99,99%	Pembangunan, Perdagangan, dan jasa <i>/Developer Services and Trade</i>	-	Jakarta	158.628.265.094	158.846.135.904
PT Mega Kuningan Prima	99,00%	99,00%	Perdagangan, Pembangunan, dan Pemberian Jasa / <i>Trading, Developer, and Delivery of Services</i>	-	Jakarta	1.836.646.470.862	1.879.663.695.405
PT Pollux Mega Kencana	-	99,00%	Perdagangan, Pembangunan, dan Pemberian Jasa / <i>Trading, Developer, and Delivery of Services</i>	-	Jakarta	-	1.858.575.941.559
PT PT Scotia Sentosa Indonesia	-	90,00%	Pembangunan, dan Pemberian Jasa / <i>Developer</i> <i>Delivery of Services</i>	-	Jakarta	-	75.932.076.343
PT Scotia Sentosa Indonesia	-	72,50%	Konstruksi dan real estate / <i>Construction and real estate</i>	-	Jakarta	-	385.000.000
PT Pollux Karawang Indonesia	99,90%	99,90%	Konstruksi dan Real Estate / <i>Construction and Real Estate</i>	-	Jakarta	158.862.324.507	151.122.838.852
PT Pollux Habibie Internasional	-	99,90%	Konstruksi dan Real Estate / <i>Construction and Real Estate</i>	-	Jakarta	-	86.462.500

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**d. Entitas Anak yang Dikonsolidasikan (lanjutan)**

Nama Entitas / Name of Entity	Percentase Kepemilikan Efektif / Percentage of Effective Ownership		Bidang Usaha/ Scope of Activities	Tahun Beroperasi Komersial/ Commercial Operating Year	Domicili/ Domicile	Total Aset sebelum Eliminasi/ Total Assets before Elimination	
	2022	2021				2022	2021
<b>Entitas Anak Langsung / Direct Subsidiaries</b>							
PT HabibiePo Rumah Sakit Internasional	-	50,00%	Jasa Rumah Sakit dan Jasa Kesehatan / Hospital Services And Health Services	-	Jakarta	-	1.600.000.200
PT Duta Megah Laksana	99,99%	99,99%	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa / Developer Trade, and Services	2014	Lombok	230.757.886.322	242.833.451.551
PT Pollux Regis Internasional	99,99%	99,99%	Pembangunan dan Pemberian Jasa / Developer and Delivery of Services	-	Batam	1.397.321.159	1.508.266.491.106
<b>Entitas Anak Tidak Langsung / Indirect Subsidiary</b>							
PT Mega Daya Prima <sup>1</sup>	100,00%	100,00%	Perdagangan, Industri Pertambangan, Pengangkutan Dan Jasa / Trade, Industry, Mining, Transportation, and Services	2018	Jakarta	480.573.179.028	499.188.261.579
PT Adiperdana Sejahtera <sup>2</sup>	99,99%	99,99%	Konstruksi dan Real Estate / Construction and Real Estate	-	Jakarta	32.525.362.094	32.493.132.604
PT Pelita Bara Pratama <sup>3</sup>	99,90%	99,90%	Pembangunan dan Pemberian Jasa / Developer and Deliver of Services	-	Jakarta	20.401.483.450	20.401.483.450
PT Pelita Bara Persada <sup>3</sup>	99,96%	99,96%	Konstruksi dan Real Estate / Construction And Real Estate	-	Jakarta	391.238.346.450	391.238.346.450
PT Mega Kuningan Pinnacle <sup>3</sup>	60,00%	60,00%	Pembangunan Kantor dan Apartemen / Developer of Office and Apartment	2013	Jakarta	1.425.720.395.424	1.464.051.254.424
PT Pollux Aditama Kencana <sup>4</sup>	-	99,9%	Perdagangan, Pembangunan, dan Pemberian Jasa / Trading, Developer, and Delivery of Services	2014	Jakarta	-	1.903.459.144.288
PT Karawang Pertiwi Sentosa <sup>5</sup>	70,00%	70,00%	Konstruksi dan Real Estate / Construction and Real Estate	-	Jakarta	8.100.000.000	8.100.000.000
PT Pollux Lito Karawang <sup>5</sup>	60,00%	60,00%	Konstruksi dan Real Estate / Construction and Real Estate	2018	Karawang	150.897.235.399	143.076.193.232
PT Pollux Barelang Megasuperblok <sup>6</sup>	51,00%	51,00%	Perdagangan, Industri dan Jasa / Developer, Real Estate, Trade, Indsutry, and Services	2016	Batam	1.449.874.961.722	1.595.111.009.889
PT Sentra Medika Inovasi <sup>7</sup>	-	40,00%	Perdagangan besar / Large Trade	-	Jakarta	-	2.500.000.000
PT HabibiePo Sel Punca Laboratorium <sup>7</sup>	-	99,99%	Laboratorium Sel Punca / Stem Cell Laboratory	-	Jakarta	-	100.000.000
PT HabibiePo Klinik Spesialis <sup>7</sup>	-	99,99%	Klinik Spesialis, Poliklinik Umum, dan Balai Pengobatan / Specialist Clinic, General Polyclinic, and Medical Centre	-	Jakarta	-	100.000.000

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**d. Entitas Anak yang Dikonsolidasiankan (lanjutan)**

**1. GENERAL (continued)**

**d. Consolidated Subsidiaries (continued)**

**Kepemilikan tidak langsung / Indirect ownership**

Nama entitas anak / Name of subsidiaries	Nama Proyek/ Project name	Jumlah asset sebelum eliminasi / Total asset before elimination	
		2022	2021
PT Mega Daya Prima <sup>1</sup>	Pollux Sky Suites	480.783.179.028	499.188.261.579
PT Adiperdana Sejahtera <sup>2</sup>	-	32.525.362.094	32.493.132.604
PT Pelita Bara Pratama <sup>3</sup>	-	20.401.483.450	20.401.483.450
PT Pelita Bara Persada <sup>3</sup>	-	391.238.346.450	391.238.346.450
PT Mega Kuningan Pinnacle <sup>3</sup>	World Capital Tower	1.423.500.966.298	1.464.051.254.424
PT Pollux Aditama Kencana <sup>4</sup>	Chadstone Cikarang	-	1.903.459.144.288
PT Karawang Pertwi Sentosa <sup>5</sup>	-	8.100.000.000	8.100.000.000
PT Pollux Lito Karawang <sup>5</sup>	Pollux Technopolis	150.897.235.399	143.076.193.232
PT Pollux Barelang Megasuperblok <sup>6</sup>	Meisterstadt	1.449.874.961.722	1.595.111.009.889
PT Sentra Medika Inovasi <sup>7</sup>	-	-	2.500.000.000
PT Habibiepo Sel Punca Laboratorium <sup>7</sup>	-	-	100.000.000
PT Habibiepo Klinik Spesialis <sup>7</sup>	-	-	100.000.000

<sup>1</sup> = Dimiliki oleh PT Pollux Mega Kuningan / Owned by PT Pollux Mega Kuningan

<sup>2</sup> = Dimiliki oleh PT First Pacific Development / Owned by PT First Pacific Development

<sup>3</sup> = Dimiliki oleh PT Mega Kuningan Prima / Owned by PT Mega Kuningan Prima

<sup>4</sup> = Dimiliki oleh PT Pollux Mega Kencana / Owned by PT Pollux Mega Kencana

<sup>5</sup> = Dimiliki oleh PT Pollux Karawang Indonesia / Owned by PT Pollux Karawang Indonesia

<sup>6</sup> = Dimiliki oleh PT Pollux Regis Internasional / Owned by PT Pollux Regis Internasional

<sup>7</sup> = Dimiliki oleh PT HabibiePo Rumah Sakit Internasional / Owned by PT HabibiePo Rumah Sakit Internasional

**e. Pelepasan Entitas Anak**

PT Pollux Mega Kencana

Berdasarkan Akta No 7 tertanggal 18 Juni 2022 oleh notaris Sandi Guntara Trisna, S.Kom., SH., MM., M.Kn di Karawang, Perusahaan menjual kepemilikan saham PT Pollux Mega Kencana kepada Meepok Holdings Pte. Ltd., sebanyak 999.998 saham sebanyak 1 saham ke PT Jurong Investasi Jaya dengan nominal masing - masing sebesar Rp99.999.800 dan Rp100. Perhitungan keuntungan (kerugian) penjualan atas investasi saham adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>		
Jumlah aset neto yang dilepaskan	(445.157.679.666)		The amount of net asset disposed
Presentase kepemilikan yang dilepaskan	99,99%	Percentage of ownership disposed	
Nilai wajar penyertaan saham	99.999.900	Fair value of equity participation	
Keuntungan (kerugian) pelepasan aset	445.257.679.566	Gain (loss) on disposal of assets	

**e. Disposal Subsidiaries**

PT Pollux Mega Kencana

Based on Deed No. 7 dated June 18, 2022 by notary Sandi Guntara Trisna, S.Kom., SH., MM., M.Kn in Karawang, the Company sold its share ownership of PT Pollux Mega Kencana to Meepok Holdings Pte. Ltd., as many as 999,998 shares of 1 share to PT Jurong Investasi Jaya with a nominal value of IDR99,999,800 and IDR100,- respectively.

The calculation of the gain (loss) on sale of share investment was as follows:

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

PT Pollux Lieco Kencana

Berdasarkan Akta No 26 tertanggal 28 September 2022 oleh notaris Sandi Guntara Trisna, S.Kom., SH., MM., M.Kn di Karawang, Perusahaan menjual kepemilikan saham PT Pollux Lieco Kencana kepada PT Molly Sentosa Indonesia, sebanyak 725.000 saham dengan nominal Rp100.

Perhitungan keuntungan (kerugian) penjualan atas investasi saham adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>	
Jumlah aset neto yang dilepaskan	(62.687.089)	<i>The amount of net asset disposed</i>
Persentase kepemilikan yang dilepaskan	72,50%	<i>Percentage of ownership disposed</i>
Nilai wajar penyertaan saham	72.500.000	<i>Fair value of equity participation</i>
Keuntungan (kerugian) pelepasan aset	9.812.911	<i>Gain (loss) on disposal of assets</i>

PT Scotia Sentosa Indonesia

Berdasarkan Akta No 20 tertanggal 28 Maret 2022 oleh notaris Sandi Guntara Trisna, S.Kom., SH., MM., M.Kn di Karawang, kepemilikan saham Perusahaan di PT Scotia Sentosa Indonesia terdilusi menjadi 9,09% sebanyak 999.999 saham dengan nominal sebesar Rp100. Perhitungan perubahan ekuitas anak adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>	
Jumlah aset neto yang dilepaskan	(387.680.933)	<i>The amount of net asset disposed</i>
Persentase kepemilikan yang terdilusi	90,91%	<i>Percentage of ownership disposed</i>
Nilai wajar penyertaan saham	99.999.900	<i>Fair value of equity participation</i>
Perubahan ekuitas Entitas anak	487.680.833	<i>Change in equity of subsidiaries</i>

**1. GENERAL (continued)**

PT Pollux Lieco Kencana

Based on Deed No. 26 dated September 28, 2022 by notary Sandi Guntara Trisna, S.Kom., SH., MM., M.Kn in Karawang, the Company sold its share ownership of PT Pollux Lieco Kencana to PT Molly Sentosa Indonesia, as many as 725,000 shares with a nominal value of IDR100.

The calculation of the gain (loss) on sale of share investment was as follows:

PT Scotia Sentosa Indonesia

Based on Deed No. 7 dated June 18, 2022 by notary Sandi Guntara Trisna, S.Kom., SH., MM., M.Kn in Karawang, the Company's shareholding in PT Scotia Sentosa Indonesia was diluted to 9,09% 999,999 shares with a nominal value of IDR100,-.

The calculation of change in equity was as follows:

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**e. Pelepasan Entitas Anak (lanjutan)**

PT Pollux Habibie Internasional

Berdasarkan Akta No 21 tertanggal 26 September 2022 oleh notaris Sandi Guntara Trisna, S.Kom., SH., MM., M.Kn di Karawang, Perusahaan menjual kepemilikan saham PT Pollux Habibie Internasional kepada PT Molly Sentosa Indonesia, sebanyak 999 saham dengan nominal Rp100.000.

Perhitungan keuntungan (kerugian) penjualan atas investasi saham adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>	
Jumlah aset neto yang dilepaskan	(81.073.845)	<i>The amount of net asset disposed</i>
Presentase kepemilikan yang dilepaskan	99,90%	<i>Percentage of ownership disposed</i>
Nilai wajar penyertaan saham	99.900.000	<i>Fair value of equity participation</i>
Keuntungan (kerugian) pelepasan aset	18.826.155	<i>Gain (loss) on disposal of assets</i>

PT Habibiepo Rumah Sakit Internasional

Berdasarkan Akta No 22 tertanggal 26 September 2022 oleh notaris Sandi Guntara Trisna, S.Kom., SH., MM., M.Kn di Karawang, Perusahaan menjual kepemilikan saham PT Habibiepo Rumah Sakit Internasional kepada PT Molly Sentosa Indonesia, sebanyak 500.000 saham dengan nominal Rp100.

Perhitungan keuntungan (kerugian) penjualan atas investasi saham adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>	
Jumlah aset neto yang dilepaskan	(1.124.052)	<i>The amount of net asset disposed</i>
Presentase kepemilikan yang dilepaskan	50,00%	<i>Percentage of ownership disposed</i>
Nilai wajar penyertaan saham	50.000.000	<i>Fair value of equity participation</i>
Keuntungan (kerugian) pelepasan aset	48.875.948	<i>Gain (loss) on disposal of assets</i>

**1. GENERAL (continued)**

**e. Disposal Subsidiaries (continued)**

PT Pollux Habibie Internasional

Based on Deed No. 21 dated September 26, 2022 by notary Sandi Guntara Trisna, S.Kom., SH., MM., M.Kn in Karawang, the Company sold its share ownership of PT Pollux Habibie Internasional to PT Molly Sentosa Indonesia, as many as 999 shares with a nominal value of IDR100,000.

The calculation of the gain (loss) on sale of share investment was as follows:

PT Habibiepo Rumah Sakit Internasional

Based on Deed No. 22 dated September 26, 2022 by notary Sandi Guntara Trisna, S.Kom., SH., MM., M.Kn in Karawang, the Company sold its share ownership of PT Habibiepo Rumah Sakit Internasional to PT Molly Sentosa Indonesia, as many as 500,000 shares with a nominal value of IDR100.

The calculation of the gain (loss) on sale of share investment was as follows:

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI**

**a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan ("SAK")**

Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya (bersama-sama disebut sebagai "Kelompok Usaha") telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK 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 No. VIII.G.7 yang diterbitkan oleh BAPEPAM-LK, tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik, yang terlampir dalam surat keputusan No. KEP-347/BL/2012 dari Ketua BAPEPAM-LK tanggal 25 Juni 2012.

**b. Dasar Pengukuran dalam Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, adalah dasar akrual. Mata uang penyajian yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang fungsional Kelompok Usaha, yaitu Dolar Amerika Serikat, Eropa Euro dan laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan nilai historis, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing – masing akun tersebut.

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

Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian konsisten dengan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, kecuali untuk penerapan PSAK yang revisi yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2022 seperti yang diungkapkan dalam Catatan ini.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. SUMMARY OF ACCOUNTING POLICIES**

**a. Compliance with Financial Accounting Standards ("SAK")**

*The consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries (together referred as "the Group") have been prepared and presented in accordance with Indonesian SAK which comprise of the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and the Interpretation of Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI"), and BAPEPAMLK Regulation No. VIII.G.7 regarding the Presentations and Disclosures of Financial Statements of listed entity, enclosed in the decision letter No. KEP-347/BL/2012 of Chairman of BAPEPAM-LK dated June 25, 2012.*

**b. Basis of Measurement in Preparation of Consolidated Financial Statements**

*The consolidated financial statements, except for the consolidated statements of cash flows, are prepared under the accrual basis of accounting. The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is the United States Dollar (USD), and European Euro (EUR) which is the functional currency of the Group, while the measurement basis is the historical cost, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies.*

*The consolidated statement of cash flows are prepared using the direct method, and classified into operating, investing and financing activities.*

*The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2021, except for the adoption of revised PSAK effective January 1, 2022 as disclosed in this Note.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**b. Dasar Pengukuran dalam Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan SAK Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estими dan asumsi yang memengaruhi penerapan kebijakan akuntansi dan jumlah aset, liabilitas, pendapatan dan beban yang dilaporkan. Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik manajemen dan pertimbangan atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang sebenarnya mungkin berbeda dari jumlah yang diestimasi. Hal-hal yang melibatkan pertimbangan atau kompleksitas yang lebih tinggi atau hal-hal di mana asumsi dan estimasi adalah signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan dalam Catatan 3 atas laporan keuangan konsolidasian.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah atau Rp yang juga merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha.

**Penerapan PSAK yang Direvisi**

Kelompok Usaha telah menerapkan PSAK yang baru dan revisi, yang berlaku efektif 1 January 2022:

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual
- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas, Kontinjenesi, dan Aset Kontinjenesi tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak.
- PSAK 69: Agrikultur (Penyesuaian Tahunan 2020)
- PSAK 71: Instrumen Keuangan (Penyesuaian Tahunan 2020)
- PSAK 73: Sewa (Penyesuaian Tahunan 2020)

Penerapan standar yang direvisi tidak mengakibatkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Kelompok Usaha dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan untuk tahun berjalan.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**b. Basis of Measurement in Preparation of Consolidated Financial Statements  
(continued)**

*The preparation of consolidated financial statements in conformity with Indonesian SAK requires management to make judgment, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Although these estimates are based on management's best knowledge and judgment of current events and actions, actual results may ultimately differ from those estimates. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the consolidated financial statements are disclosed in Note 3 to the consolidated financial statements.*

*The reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Rupiah or Rp which also represents functional currency of the Group.*

**Adoption of Revised PSAK**

*The Group adopted the following new and revised PSAK that are mandatory for application effective January 1, 2022:*

- Amendments to PSAK 22: Business Combinations regarding Reference to Conceptual Frameworks
- Amendments to PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Aggravating Contracts - Contract Fulfillment Costs.
- PSAK 69: Agriculture (2020 Annual Improvements)
- PSAK 71: Financial Instruments (2020 Annual Improvements)
- PSAK 73: Lease (2020 Annual Improvements)

*The adoption of the revised standards did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current year.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**c. Dasar Konsolidasian**

Entitas anak adalah seluruh entitas di mana Kelompok Usaha memiliki pengendalian. Kelompok Usaha mengendalikan investee ketika (a) memiliki kekuasaan atas investee, (b) eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee, dan (c) memiliki kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk memengaruhi jumlah imbal hasil. Kelompok Usaha menilai kembali apakah Kelompok Usaha mengendalikan investee jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian.

Konsolidasi atas entitas anak dimulai sejak tanggal Kelompok Usaha memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berakhir ketika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian atas entitas anak. Penghasilan dan beban entitas anak dimasukkan atau dilepaskan selama tahun berjalan dalam laba rugi dari tanggal diperolehnya pengendalian sampai dengan tanggal ketika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian atas entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali, meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Jika diperlukan, dilakukan penyesuaian atas laporan keuangan entitas anak guna memastikan keseragaman dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha. Mengeliminasi secara penuh aset dan liabilitas, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra Kelompok Usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam Kelompok Usaha.

Perubahan dalam bagian kepemilikan atas entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian pada entitas anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Setiap perbedaan antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung di ekuitas dan mengatribusikannya kepada pemilik entitas induk.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**c. Basis of Consolidation**

Subsidiaries are entities over which the Group has control. The Group controls an investee when the Group (a) has power over the investee, (b) is exposed or has rights to variable returns from its involvement with the investee, and (c) has the ability to use its power over the investee to affect its returns. The Group reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control.

Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the profit or loss from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to owners of the parent entity and to the non-controlling interests, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies. All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to owners of the parent entity.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**c. Dasar Konsolidasian (lanjutan)**

Ketika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian pada entitas anak, maka Kelompok Usaha menghentikan pengakuan atas aset (termasuk *goodwill*), liabilitas dan komponen lain dari ekuitas terkait, sementara keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui pada laba rugi. Bagian dari investasi yang tersisa diakui pada nilai wajar.

**d. Kombinasi Bisnis**

Kelompok Usaha menerapkan metode akuisisi untuk mencatat kombinasi bisnis. Imbalan yang dialihkan untuk akuisisi suatu entitas anak adalah sebesar nilai wajar aset yang dialihkan, liabilitas yang diambil alih dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Kelompok Usaha. Beban akuisisi terkait dibebankan pada saat terjadinya. Aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas serta liabilitas kontinjenji yang diambil alih dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada a walnya sebesar nilai wajar pada tanggal akuisisi.

Setiap imbalan kontinjenji yang dialihkan oleh pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar pada tanggal akuisisi. Imbalan kontinjenji yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas yang merupakan instrumen keuangan dan termasuk dalam ruang lingkup PSAK 71: Instrumen Keuangan diukur pada nilai wajar dengan perubahan pada nilai wajar diakui baik dalam laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Jika imbalan kontinjenji tidak termasuk dalam ruang lingkup PSAK 71 dikukur dengan PSAK yang sesuai. Imbalan kontinjenji yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali dan penyelesaian selanjutnya dicatat dalam ekuitas.

Pada akuisisi bertahap, Kelompok Usaha mengakui kepentingan nonpengendali sebesar nilai wajar atau sebesar bagian proporsional kepentingan nonpengendali atas aset neto pihak yang diakuisisi.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**c. Basis of Consolidation (continued)**

*If the Group losses control over a subsidiary, it derecognizes the related assets (including goodwill), liabilities, non-controlling interest and other components of equity while any resulting gain or loss is recognized in profit or loss. Any investment retained is recognized at fair value.*

**d. Business Combination**

*The Group uses the acquisition method of accounting to account for business combinations. The consideration transferred for the acquisition of a subsidiary is the fair value of the assets transferred, the liabilities incurred and the equity interest issued by the Group. Acquisition-related costs are expensed as incurred. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair value at the acquisition date.*

*Any contingent consideration to be transferred by the acquirer will be recognized at fair value at the acquisition date. Contingent consideration classified as an asset or liability that is a financial instrument and within the scope of PSAK 71:Financial Instruments, is measured at fair value with the changes in fair value recognized either in profit or loss or other comprehensive income. If the contingent consideration is not within the scope of PSAK 71, it is measured in accordance with the appropriate PSAK. Contingent consideration classified as equity is not remeasured and subsequent settlement is accounted for within equity.*

*On an acquisition-by-acquisition basis, the Group recognizes any non-controlling interest in the acquiree either at fair value or at the non-controlling interest's proportionate share of the acquiree's net assets.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**d. Kombinasi Bisnis (lanjutan)**

Selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan, jumlah kepentingan nonpengendali pada pihak yang diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi dari kepentingan ekuitas sebelumnya pada pihak yang diakuisisi yang melebihi nilai wajar bagian Kelompok Usaha atas aset bersih yang dapat diidentifikasi yang diakuisisi dicatat sebagai *goodwill*. Jika nilai wajar atas aset neto yang diakuisisi melebihi nilai gabungan imbalan yang dialihkan dalam kasus pembelian dengan diskon, maka selisih tersebut diakui langsung dalam laba rugi.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan ke setiap unit penghasil kas dari Kelompok Usaha yang diharapkan bermanfaat untuk kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan ke unit-unit tersebut.

Jika *goodwill* yang telah dialokasikan pada suatu unit penghasil kas dan bagian operasi atas unit tersebut dilepas, maka *goodwill* yang terkait dengan operasi yang dilepas tersebut dimasukkan ke dalam jumlah tercatat operasi ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepas dalam keadaan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dilepas dan porsi unit penghasil kas yang ditahan.

**e. Entitas Tidak Sepengendali**

Kombinasi bisnis, kecuali kombinasi bisnis entitas sepengendali, dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi pada nilai wajar atau sebesar proporsi kepemilikan KNP atas aset neto yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya - biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan disajikan sebagai "Beban lain - lain".

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**d. Business Combination (continued)**

*The excess of the aggregate of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interest in the acquiree and the acquisition-date fair value of any previous equity interest in the acquiree over the fair value of the Group's share of the identifiable net assets acquired is recorded as goodwill. If the fair value of the net assets acquired is in excess of the aggregate consideration transferred in the case of a bargain purchase, the difference is recognized directly in profit or loss.*

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

*If goodwill has been allocated to a cash-generating unit and part of the operation within that unit is disposed, the goodwill associated with the disposed operation is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal. Goodwill disposed in these circumstances is measured based on the relative values of the disposed operation and the portion of the cash-generating unit retained.*

**e. Non controlling interest**

*Business combinations, except for the combination of entities under common control, are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured at the aggregate value of the consideration transferred, at fair value on the date of acquisition and the amount of each KNP to the acquiree. For each business combination, the acquirer measures the KNP of the acquired entity at fair value or by the proportion of KNP ownership of the identifiable net asset of the acquired entity. Acquisition costs incurred are directly charged and presented as "Other expenses".*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**e. Entitas Tidak Sepengendali (lanjutan)**

Kombinasi bisnis, kecuali kombinasi bisnis entitas sepengendali, dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi pada nilai wajar atau sebesar proporsi kepemilikan KNP atas aset neto yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya - biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan disajikan sebagai "Beban lain - lain".

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Kelompok Usaha mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi.

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, pada tanggal akuisisi pihak pengakuisisi mengukur kembali nilai wajar kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dalam laba rugi.

Pada tanggal akuisisi, goodwill awalnya diukur pada biaya perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk KNP atas aset bersih teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika nilai agregat tersebut lebih kecil dari nilai wajar aset neto entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut (keuntungan dari akuisisi saham) diakui dalam laba rugi

Setelah pengakuan awal, goodwill diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan uji penurunan nilai, goodwill yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Perusahaan dan/atau entitas anak yang diharapkan akan menerima manfaat dari sinergi kombinasi tersebut terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi dialokasikan ke UPK tersebut.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**e. Non controlling interest (continued)**

*Business combinations, except for the combination of entities under common control, are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured at the aggregate value of the consideration transferred, at fair value on the date of acquisition and the amount of each KNP to the acquiree. For each business combination, the acquirer measures the KNP of the acquired entity at fair value or by the proportion of KNP ownership of the identifiable net asset of the acquired entity. Acquisition costs incurred are directly charged and presented as "Other expenses".*

*When acquiring a business, the Group classifies and determines the financial assets acquired and the foreclosed financial liability under the contractual terms of economic conditions and other related conditions existing on the date of acquisition.*

*In a gradual combination of business, on acquisition date, the acquirer measures the fair value of previously owned equity interest in the acquired party and recognizes the gain or loss resulting from the profit and loss.*

*On acquisition date, goodwill is initially measured at cost which represents the excess of the aggregate value of the redeemed benefit and the amount recognized for KNP over the identifiable net assets acquired and the liabilities to be acquired. If the aggregate value is less than the fair value of the net assets of the acquired subsidiary, the difference (gain from acquisition of shares) is recognized in profit or loss..*

*After initial recognition, goodwill is measured at the carrying amount less any accumulated impairment losses. For the purposes of the impairment test, goodwill obtained from a business combination, from the date of acquisition, is allocated to each of the Company's Cash Generation Units ("UPK") and / or its subsidiaries which are expected to benefit from the combined synergies regardless of whether the asset or other liabilities from the acquired party are allocated to the UPK.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**e. Entitas Tidak Sepengendali (lanjutan)**

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

**f. Entitas Sepengendali**

Akuisisi atau pengalihan saham antara entitas sepengendali, dicatat sesuai dengan PSAK No. 38, "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali" akan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2013. PSAK ini mengatur pengakuan, pengukuran dan penyajian atas transaksi kombinasi bisnis yang dilakukan dalam rangka re-organisasi entitas - entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama. Penerapan PSAK No. 38 tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

Dalam PSAK No. 38, pengalihan bisnis antara entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dialihkan dan tidak dapat menimbulkan laba atau rugi bagi Kelompok Usaha secara keseluruhan ataupun bagi entitas individual dalam Kelompok Usaha tersebut. Karena pengalihan bisnis antara entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi, bisnis yang dipertukarkan dicatat pada nilai buku sebagai kombinasi bisnis dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan.

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, komponen laporan keuangan dimana terjadi kombinasi bisnis dan untuk periode lain yang disajikan untuk tujuan perbandingan, disajikan sedemikian rupa seolah - olah kombinasi bisnis telah terjadi sejak awal periode terjadi sepengendalian. Selisih antara nilai tercatat transaksi kombinasi bisnis dan jumlah imbalan yang dialihkan diakui dalam akun "Tambah Modal Disetor - Selisih Nilai Transaksi dengan Entitas Sepengendali" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**e. Non controlling interest (continued)**

If goodwill has been allocated to an UPK and certain operations on such UPK are discontinued, the goodwill associated with the discontinued operation is included in the carrying amount of the operation when determining the profit or loss from disposal. The released goodwill is measured based on the relative value of discontinued operation and the portion of the retained UPK.

**f. Controlling interest**

Acquisitions or transfer of shares between entities under common control are accounted for in accordance with SFAS No. 38, "Combination of Business Entities Under Common Control" will become effective on January 1, 2013. This SFAS regulates the recognition, measurement and presentation of business combination transactions conducted in the context of re-organization of entities within the same business group. Application of SFAS No. 38 has no significant effect on the consolidated financial statements.

In SFAS No. 38, the transfer of business between entities under common control does not result in a change in the economic substance of ownership of the business transferred and may not result in a gain or loss for the group as a whole or for the individual entity within the group. Since business transfers between entities under common control do not result in changes in economic substance, the exchanged business is recorded at book value as a business combination using the pooling of interest method.

In applying the pooling of ownership method, the components of financial statements in which a combination of business occurs and for other periods presented for comparison purposes are presented in such a way as if a combination of business has occurred since the beginning of the period occurred under common control. The difference between the carrying amount of a business combination transaction and the amount of the transferred consideration is recognized in the "Additional Paid-in Capital - Difference in Value of Transactions with Entities under Common Control" account in the consolidated statement of financial position.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**g. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing**

**(i) Mata Uang Fungsional dan Penyajian**

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah ("Rp"), yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan entitas anaknya.

Pada tanggal neraca, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing, dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut. Laba atau rugi selisih kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain tahun berjalan.

Kurs yang digunakan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 atas saldo mata uang asing yang signifikan adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b> <b>(Angka Penuh/ Full Amount)</b>	<b>2021</b> <b>(Angka Penuh/ Full Amount)</b>	
1 Dollar Amerika Serikat	15.731	14.269	1 United States Dollar
1 EUR	-	16.663	1 EUR

**(ii) Transaksi dan Saldo**

Transaksi dalam mata uang asing dicatat ke mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan dengan kurs yang berlaku saat itu. Pos non-moneter dalam mata uang asing yang diukur berdasarkan nilai historis tidak dijabarkan kembali. Selisih kurs yang timbul atas penyelesaian pos-pos moneter dan penjabaran kembali pos-pos moneter diakui pada laba rugi

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**g. Foreign Currency Transactions and Balances**

**(i) Functional and Presentation Currency**

*The consolidated financial statements are presented in Indonesian Rupiah ("Rp"), which is the functional currency of the Company and its subsidiaries.*

*At balance sheet date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to Rupiah amounts to reflect the Bank Indonesia's middle rates of exchange at such date. The resulting gain or losses are credited or charged to the statement of profit or loss and other comprehensive income of the current year.*

*Exchange rate used on the date of December 31, 2022 and 2021 the balance of the significant foreign currency are as follows:*

	<b>2022</b> <b>(Angka Penuh/ Full Amount)</b>	<b>2021</b> <b>(Angka Penuh/ Full Amount)</b>	
1 United States Dollar	15.731	14.269	1 United States Dollar
1 EUR	-	16.663	1 EUR

**(ii) Transactions and balances**

*Transactions in foreign currencies are translated in to Rupiah using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated at the rate of exchange prevailing at the consolidated statement of financial position date. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not retranslated. Exchange differences arising on the settlement of monetary items and on retranslation of monetary items are included in profit or loss.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**h. Transaksi dengan Pihak - pihak yang Berelasi**

Pihak - pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Kelompok Usaha (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 entitas pelapor; atau;
  - III. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor;
- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi suatu hal berikut:
  - I. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya).
  - II. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama 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 pasca kerja 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).

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**h. Transactions with Related Parties**

A related party is a person or entity that is related to the Group (the reporting entity):

- a. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:
  - I. has control or joint control over the reporting entity;
  - II. has significant influence over the reporting entity; or:
  - III. Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- b. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
  - I. The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
  - II. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
  - III. Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
  - IV. Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
  - V. Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
  - VI. Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**h. Transaksi dengan Pihak - pihak yang Berelasi (lanjutan)**

b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi suatu hal berikut (lanjutan):

VII. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Seluruh transaksi yang dilakukan dengan pihak - pihak berelasi, dilakukan secara wajar dan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga (*arm's length transaction*).

**i. Sewa**

Sewa adalah suatu perjanjian dimana lessor memberikan kepada pesewa hak untuk menggunakan suatu aset selama periode waktu yang disepakati dan sebagai imbalannya lessee melakukan pembayaran atau serangkaian pembayaran kepada penyewa.

Kelompok Usaha telah menerapkan PSAK 73 menggunakan pendekatan retrospektif. Rincian dari perubahan kebijakan akuntansi disajikan sebagai berikut.

Pada tanggal insepsi kontrak, Kelompok Usaha menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan, atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Untuk menguji apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan aset identifikasi, Kelompok Usaha menguji apakah:

- Kontrak melibatkan penggunaan aset identifikasi - ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan harus berbeda secara fisik atau mewakili secara substantial semua kapasitas aset yang berbeda secara fisik. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, maka aset tidak teridentifikasi;

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**h. Transactions with Related Parties  
(continued)**

b. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies (continued):

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).

All transactions with related parties made fairly at similiar terms and conditions as those done with third parties (arm's length transaction).

**i. Leases**

A lease is an agreement in which the lessor conveys to the lessee in return for a payment, or series of payments, the right to use an asset for an agreed period of time.

Group has adopted PSAK 73 using the retrospective approach. The details of the changes in accounting policies are disclosed below.

At inception of a contract, The Group assess 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 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:

- The contract involves the use of an identified asset - this may be specified explicitly or implicitly and should be physically distinct or represent substantially all of the capacity of a physically distinct asset. If the supplier has a substantive substitution right, then the asset is not identified;

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**i. Sewa (lanjutan)**

Untuk menguji apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan aset identifikasi, Kelompok Usaha menguji apakah (lanjutan):

- Kelompok Usaha memiliki hak untuk memperoleh secara substansial semua manfaat ekonomi dari penggunaan aset selama periode penggunaan.

Kelompok Usaha mengakui aset hak - guna dan liabilitas sewa pada tanggal dimulainya sewa. Aset hak-guna awalnya diukur pada biaya, yang terdiri dari jumlah awal dari liabilitas sewa disesuaikan untuk setiap pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal dimulainya, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan dan perkiraan biaya untuk membongkar dan menghapus yang mendasari aset atau untuk memulihkan aset atau lokasi di mana ia berada, dikurangi insentif sewa yang diterima.

Aset hak - guna kemudian disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus dari tanggal dimulainya sewa hingga mana yang lebih dahulu diantara akhir masa manfaat aset hak - guna atau akhir masa sewa. Estimasi masa manfaat dari aset hak - guna secara berkala dikurangi dengan kerugian penurunan nilai, jika ada, dan disesuaikan dengan pengukuran kembali dari liabilitas sewa.

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini atas pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau, jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, digunakan suku bunga pinjaman inkremental Kelompok Usaha. Umumnya, Kelompok Usaha menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai suku bunga diskonto.

Liabilitas sewa diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif. Liabilitas sewa diukur kembali ketika ada perubahan pembayaran sewa masa depan yang timbul dari perubahan indeks atau suku bunga, jika ada perubahan estimasi Kelompok Usaha atas jumlah yang diperkirakan akan dibayar dalam jaminan nilai residual, atau jika Kelompok Usaha mengubah penilaiannya apakah akan mengeksekusi opsi beli, perpanjangan atau penghentian.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**i. Leases (continued)**

*To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, The Group assesses whether:*

- The Group has the right to obtain substantially all of the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and.*

*The Group recognizes a right - of - use asset and lease liability at the lease commencement date. The right of - use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payments made at or before the commencement date, plus any initial direct cost incurred and estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset or the site on which it is located, less any lease incentives received*

*The right - of - use asset is subsequently depreciated using the straight - line method from commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right - of use - asset or the end of the lease term. The estimated useful lives of right - of - use asset is periodically reduced by impairment losses, if any, and adjusted to certain remeasurements of the lease liability.*

*The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not yet paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, Group incremental borrowing rate. Generally, Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.*

*The lease liability is measured at amortized cost using the effective interest method. It is remeasured when there is a change in future lease payments arising from a change in an index or rate, if there is a change in Group estimate of the amount expected to be payable under a residual value guarantee, or if Group changes its assessment of whether it will exercise a purchase, extension or termination option.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**i. Sewa (lanjutan)**

Ketika liabilitas sewa diukur kembali dengan cara ini, penyesuaian terkait dilakukan terhadap jumlah tercatat aset hak - guna, atau dicatat dalam laba rugi jika jumlah tercatat aset hak-guna telah berkurang menjadi nol.

**Sewa gedung**

Kelompok Usaha menyewa gedung seluas 1.332 m<sup>2</sup>. Sewa tersebut berlaku untuk 5 tahun. Sewa ini memasukkan opsi untuk memperbarui masa durasi.

**Opsi Perpanjangan**

Sewa bangunan mengandung opsi perpanjangan yang dapat dieksekusi Kelompok Usaha sebelum periode kontrak yang tidak dapat dibatalkan tersebut berakhir. Jika memungkinkan, Kelompok Usaha berupaya untuk memasukkan opsi perpanjangan dalam sewa baru untuk memberikan fleksibilitas operasional.

**j. Instrumen Keuangan**

Kelompok Usaha menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal. Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga.

**Aset Keuangan**

Aset keuangan diklasifikasikan dalam kategori berikut:

- Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi; dan
- Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain.

Aset keuangan Kelompok Usaha meliputi kas dan setara kas, piutang usaha, piutang pihak berelasi dan investasi jangka panjang. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**i. Leases (continued)**

*When the lease liability is remeasured in this way, a corresponding adjustment is made to the carrying amount of the right - of - use assets, or is recorded in profit or loss if the carrying amount of the right - of - use asset has been reduced to zero.*

**Leases of Building**

*Group leases of land of 1.332 m<sup>2</sup>. The lease is valid for 5 years. This lease includes an option to renew the duration period.*

**Extension Options**

*Leases of building contain extension options exercisable by The Group before the end of the non - cancellable contract period. Where practicable, The Group seeks to include extension options in new leases to provide operational flexibility*

**j. Financial Instruments**

*The Group determines the classification of its financial assets at initial recognition. Classification and measurement of financial assets are based on business model and contractual cash flows - whether from solely payment of principal and interest.*

**Financial Assets**

*Financial assets are classified in the following categories:*

- *Financial assets at amortized cost; and*
- *Financial assets at fair value through profit or loss ("FVTPL") or other comprehensive income ("FVOCI").*

*The Group's financial assets include cash and cash equivalents, trade receivables, other receivable related parties and investment long term. Financial assets in this category are classified as current assets if expected to be settled within 12 months, otherwise they are classified as non - current.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**j. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Aset Keuangan (lanjutan)**

Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

- (i) Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi

Kelompok Usaha mengukur aset keuangan pada biaya diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi: (1) aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan (2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan pada tanggal yang ditentukan untuk arus kas yang semata-mata pembayaran pokok dan bunga atas jumlah pokok yang belum dibayar.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif (*Effective Interest Rate*) ("EIR"), setelah dikurangi dengan penurunan nilai. Biaya perolehan yang diamortisasi dihitung dengan memperhitungkan diskonto atau premi atas biaya akuisisi atau biaya yang merupakan bagian integral dari EIR tersebut. Amortisasi EIR dicatat dalam laporan laba rugi. Kerugian yang timbul dari penurunan nilai juga diakui pada laporan laba rugi.

- (ii) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui OCI

**Instrumen utang**

Kelompok Usaha mengukur instrumen utang pada nilai wajar melalui OCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi: (1) aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dan pejualan; dan (2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan pada tanggal yang ditentukan untuk arus kas yang semata-mata pembayaran pokok dan bunga atas jumlah pokok yang belum dibayar.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**j. Financial Instruments (continued)**

**Financial Assets (continued)**

The subsequent measurement of financial assets depends on their classification as follows:

- (i) *Financial assets at amortized cost*

The Group measures financial assets at amortized cost if both of the following conditions are met: (1) the financial asset is held within a business model with the objective of holding to collect contractual cash flows; and (2) The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the Effective Interest Rate ("EIR") method, less impairment. Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included in the profit or loss. The losses arising from impairment are also recognized in the profit or loss.

- (ii) *Financial assets at fair value through OCI*

**Debt instruments**

The Group measures debt instruments at fair value through OCI if both of the following conditions are met: (1) the financial asset is held within a business model with the objective of both holding to collect contractual cash flows and selling; and (2) the contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**j. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Aset Keuangan (lanjutan)**

Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut: (lanjutan)

(ii) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui OCI (lanjutan)

Instrumen utang (lanjutan)

Untuk instrumen utang yang diukur pada nilai wajar melalui OCI, pendapatan bunga, revaluasi selisih kurs, dan kerugian atau pembalikan penurunan nilai diakui dalam laba rugi dan dihitung dengan cara yang sama seperti aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Perubahan nilai wajar yang tersisa diakui dalam OCI. Setelah penghentian pengakuan, perubahan nilai wajar kumulatif yang diakui di OCI didaur ulang menjadi laba rugi.

Kelompok Usaha memiliki instrumen utang yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada OCI.

Instrumen ekuitas

Setelah pengakuan awal, Kelompok Usaha dapat memilih untuk mengklasifikasikan investasi ekuitasnya secara tidak dapat dibatalkan sebagai instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI jika definisi ekuitas sesuai PSAK 50: Instrumen Keuangan: Penyajian dan tidak dimiliki untuk diperdagangkan. Klasifikasi ditentukan berdasarkan instrumen per instrumen.

Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah didaur ulang menjadi keuntungan atau kerugian. Dividen diakui sebagai pendapatan lain-lain dalam laba rugi pada saat hak pembayaran telah ditetapkan, kecuali jika Kelompok Usaha memperoleh keuntungan dari hasil tersebut sebagai pemulihan sebagian biaya perolehan aset keuangan, dalam hal ini, keuntungan tersebut adalah dicatat dalam OCI. Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tidak tunduk pada penilaian penurunan nilai.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**j. Financial Instruments (continued)**

**Financial Assets (continued)**

*The subsequent measurement of financial assets depends on their classification as follows: (continued)*

*(ii) Financial assets at fair value through OCI  
(continued)*

*Debt instruments (continued)*

*For debt instruments at fair value through OCI, interest income, foreign exchange revaluation and impairment losses or reversals are recognized in profit or loss and computed in the same manner as for financial assets measured at amortized cost. The remaining fair value changes are recognized in OCI. Upon derecognition, the cumulative fair value change recognized in OCI is recycled to profit or loss.*

*The Group has debt instruments which are classified as financial asset at fair value through OCI.*

*Equity instruments*

*Upon initial recognition, the Group can elect to classify irrevocably its equity investments as equity instruments designated at fair value through OCI when they meet the definition of equity under PSAK 50: Financial Instruments: Presentation and are not held for trading. The classification is determined on an instrument-by-instrument basis.*

*Gains and losses on these financial assets are never recycled to profit or loss. Dividends are recognized as other income in profit or loss when the right of payment has been established, except when the Group benefits from such proceeds as a recovery of part of the cost of the financial asset, in which case, such gains are recorded in OCI. Equity instruments designated at fair value through OCI are not subject to impairment assessment.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**j. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Aset Keuangan (lanjutan)**

Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut: (lanjutan)

Instrumen ekuitas (Lanjutan)

(iii) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi termasuk aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan, aset keuangan yang ditetapkan pada pengakuan awal pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, atau aset keuangan yang wajib diukur pada nilai wajar. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Derivatif, termasuk derivatif melekat yang dipisahkan, juga diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan kecuali jika ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif. Aset keuangan dengan arus kas yang tidak semata-mata pembayaran pokok dan bunga diklasifikasikan dan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, terlepas dari model bisnisnya. Terlepas dari kriteria untuk instrumen utang yang akan diklasifikasikan pada biaya perolehan diamortisasi atau pada nilai wajar melalui OCI, seperti dijelaskan di atas, instrumen utang dapat ditetapkan pada nilai wajar melalui laba rugi pada pengakuan awal jika hal tersebut menghilangkan, atau secara signifikan mengurangi, ketidaksesuaian akuntansi.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi selanjutnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar nilai wajar, dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi.

Kelompok Usaha memiliki investasi dalam instrumen ekuitas, yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**j. Financial Instruments (continued)**

**Financial Assets (continued)**

*The subsequent measurement of financial assets depends on their classification as follows: (continued)*

*Equity instruments (Continued)*

*(iii) Financial assets at fair value through profit or loss*

*Financial assets at fair value through profit or loss include financial assets held for trading, financial assets designated upon initial recognition at fair value through profit or loss, or financial assets mandatorily required to be measured at fair value. Financial assets are classified as held for trading if they are acquired for the purpose of selling or repurchasing in the near term. Derivatives, including separated embedded derivatives, are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments. Financial assets with cash flows that are not solely payments of principal and interest are classified and measured at fair value through profit or loss, irrespective of the business model. Notwithstanding the criteria for debt instruments to be classified at amortized cost or at fair value through OCI, as described above, debt instruments may be designated at fair value through profit or loss on initial recognition if doing so eliminates, or significantly reduces, an accounting mismatch.*

*Financial assets at fair value through profit or loss are subsequently carried in the consolidated statement of financial position at fair value, with changes in fair value recognized in the profit or loss.*

*The Group has investments in equity instruments, which are classified as financial asset at fair value through profit or loss.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**j. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Liabilitas Keuangan**

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 71 diklasifikasikan sebagai berikut:

- Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi; dan
- Liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi.

Kelompok Usaha menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Kelompok Usaha meliputi utang usaha, pinjaman, utang pemberian konsumen dan utang lain - lain. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

Pengukuran liabilitas keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

- (i) Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya amortisasi (misalnya pinjaman dan utang yang dikenakan bunga) selanjutnya diukur dengan menggunakan metode EIR. Amortisasi EIR termasuk di dalam biaya keuangan dalam laporan laba rugi konsolidasian.

- (ii) Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi termasuk liabilitas keuangan untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal untuk diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi konsolidasian.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**j. Financial Instruments (continued)**

**Financial Liabilities**

*Financial liabilities within the scope of PSAK 71 are classified as follows:*

- *Financial liabilities at amortized cost; and*
- *Financial liabilities at fair value through profit or loss ("FVTPL").*

*The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.*

*All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs.*

*The Group's financial liabilities include trade payables, loans, consumer financing payables, and other payables. Financial liabilities are classified as non - current liabilities when the remaining maturity is more than 12 months, and as current liabilities when the remaining maturity is less than 12 months.*

*The subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification as follows:*

- (i) Financial liabilities at amortized cost*

*Financial liabilities at amortized cost (e.g interest-bearing loans and borrowings) are subsequently measured using the EIR method. The EIR amortization is included in finance costs in the consolidated profit or loss.*

- (ii) Financial liabilities at fair value through profit or loss*

*Financial liabilities at fair value through profit or loss include financial liabilities held for trading and financial liabilities designated upon initial recognition at fair value through the consolidated profit or loss.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**j. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Liabilitas Keuangan (lanjutan)**

Pengukuran liabilitas keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut (lanjutan):

- (ii) Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi (lanjutan)

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok untuk diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Kategori ini termasuk instrumen keuangan derivatif yang diambil Kelompok Usaha yang tidak ditujukan sebagai instrumen lindung nilai dalam hubungan lindung nilai sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 71. Derivatif melekat yang dipisahkan juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali mereka ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai efektif.

Keuntungan atau kerugian atas liabilitas yang dimiliki untuk diperdagangkan diakui dalam laporan laba rugi konsolidasian.

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut berakhir atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Dalam hal suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan oleh liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas persyaratan dari suatu liabilitas yang ada, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas diakui dalam laporan laba rugi konsolidasian.

**Instrumen keuangan derivatif dan aktivitas lindung nilai**

Metode pengakuan keuntungan atau kerugian yang timbul tergantung dari apakah derivatif tersebut dimaksudkan sebagai instrumen lindung nilai, dan jika demikian, sifat dari item yang dilindungi nilai.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**j. Financial Instruments (continued)**

**Financial Liabilities (continued)**

*The subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification as follows (continued):*

- (ii) Financial liabilities at fair value through profit or loss (continued)*

*Financial liabilities are classified as held for trading if they are acquired for the purpose of selling or repurchasing in the near term. This category includes derivative financial instruments entered into by the Group that are not designated as hedging instruments in hedge relationships as defined by PSAK 71. Separated embedded derivatives are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments.*

*Gains or losses on liabilities held for trading are recognized in the consolidated profit or loss.*

*A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or has expired.*

*When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in the consolidated profit or loss.*

**Derivative financial instruments and hedging activities**

*The method of recognizing the resulting gain or loss depends on whether the derivative is designated as a hedging instrument, and if so, the nature of the item being hedged.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**j. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Instrumen keuangan derivatif dan aktivitas lindung nilai (lanjutan)**

Untuk derivatif yang dikategorikan sebagai lindung nilai arus kas, pada awal transaksi, Kelompok Usaha mendokumentasikan hubungan antara instrumen lindung nilai dengan item yang dilindungi nilai, beserta tujuan manajemen risiko dan strategi pelaksanaan transaksi lindung nilai. Kelompok Usaha juga mendokumentasikan penilaiananya, pada saat dimulainya lindung nilai dan secara berkesinambungan, apakah derivatif yang digunakan dalam transaksi lindung nilai sangat efektif dalam menghapus dampak perubahan nilai wajar atas arus kas yang dilindungi nilai.

Nilai wajar penuh derivatif lindung nilai diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo yang tersisa untuk pokok yang dilindungi nilai melebihi 12 bulan, dan sebagai aset lancar atau liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

Perubahan nilai wajar derivatif yang ditetapkan dan memenuhi kriteria lindung nilai atas arus kas untuk tujuan akuntansi, bagian efektifnya, diakui di penghasilan komprehensif lain di dalam "cadangan lindung nilai arus kas". Ketika instrumen derivatif tersebut kadaluarsa atau tidak lagi memenuhi kriteria lindung nilai untuk tujuan akuntansi, maka keuntungan atau kerugian kumulatif di penghasilan komprehensif lain diakui pada laporan laba rugi.

Perubahan nilai wajar derivatif yang tidak memenuhi kriteria lindung nilai untuk tujuan akuntansi diakui langsung pada laporan laba rugi konsolidasian di dalam "(Kerugian) - keuntungan perubahan nilai wajar derivatif - neto".

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**j. Financial Instruments (continued)**

**Derivative financial instruments and hedging activities (continued)**

*For derivatives that are designated as a cash flow hedge, at the inception of the transaction, the Group documents the relationship between hedging instruments and hedged items, as well as its risk management objectives and strategy for undertaking various hedging transactions. The Group also documents its assessment, both at hedge inception and on an ongoing basis, of whether the derivatives that are used in hedging transactions are highly effective in offsetting changes in the cash flows of hedged items.*

*The full fair value of a hedging derivative is classified as a non-current asset or liability when the remaining maturity of hedged item is more than 12 months, and as a current asset or liability when the remaining maturity of the hedged item is less than 12 months.*

*Changes in the fair value of derivatives that are designated and qualify as cash flow hedges for accounting purposes and that are effective, are recognized in other comprehensive income within "cash flows hedging reserve". When a hedging instrument expires, or when a hedge no longer meets the criteria for hedge accounting, the cumulative gain or loss in other comprehensive income is recognized in profit or loss.*

*Changes in the fair value of derivatives that do not meet the criteria of hedging for accounting purposes are recorded immediately in the consolidated profit or loss within "(Loss) gain on change in fair value of derivatives - net".*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**j. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Saling Hapus Antar Aset dan Liabilitas Keuangan**

Aset dan liabilitas keuangan dapat saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, Kelompok Usaha saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

**Penurunan Nilai Aset Keuangan**

Kelompok Usaha menerapkan model kerugian kredit ekspektasian ("ECL") untuk pengukuran dan pengakuan kerugian penurunan nilai. Pada setiap periode pelaporan, Kelompok Usaha menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian, Kelompok Usaha menggunakan perubahan atas risiko gagal bayar yang terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan daripada perubahan atas jumlah kerugian kredit ekspektasian. Dalam melakukan penilaian, Kelompok Usaha membandingkan antara risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat periode pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat pengakuan awal dan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau usaha pada saat tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit sejak pengakuan awal.

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

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**j. Financial Instruments (continued)**

**Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities**

*Financial assets and liabilities are offset and the net amount is presented in the consolidated statement of financial position if, and only if, the Group has currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.*

**Impairment of Financial Assets**

*The Group applies expected credit loss ("ECL") model for measurement and recognition of impairment loss. At each reporting date, the Group assesses whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition. When making the assessment, the Group uses the change in the risk of a default occurring over the expected life of the financial instrument instead of the change in the amount of expected credit losses. To make that assessment, the Group compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition and consider reasonable and supportable information, that is available without undue cost or effort at the reporting date about past events, current conditions and forecasts of future economic conditions, that is indicative of significant increases in credit risk since initial recognition.*

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

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**j. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)**

Kelompok Usaha menilai kerugian kredit ekspektasian terhadap instrumen utang yang diukur dengan nilai wajar melalui OCI berdasarkan basis *forward - looking*. Metode penurunan nilai dilakukan dengan mempertimbangkan apakah risiko kredit telah meningkat secara signifikan.

**k. Penentuan 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 di pasar utama (atau pasar yang paling menguntungkan) pada tanggal pengukuran dalam kondisi pasar saat ini (yaitu harga keluar) terlepas apakah harga tersebut dapat diobservasi secara langsung atau diestimasi dengan menggunakan teknik penilaian lain pada tanggal pengukuran.

Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

- (a) di pasar utama (*principal market*) untuk aset atau liabilitas tersebut; atau
- (b) jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan (*most advantageous market*) untuk aset atau liabilitas tersebut.

Kelompok Usaha mengukur nilai wajar suatu aset atau liabilitas menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomis terbaiknya.

Pengukuran nilai wajar aset nonkeuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomis dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya (*highest and best use*) atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**j. Financial Instruments (continued)**

**Impairment of Financial Assets (continued)**

*The Group assesses the ECL associated with its debt instruments carried at fair value through OCI on a forward - looking basis. The impairment methodology applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.*

**k. Estimation of Fair Value**

*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 in the principal (or most advantageous market) at the measurement date under current market conditions (i.e. an exit price) regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique at the measurement date.*

*A fair value measurement assumes that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:*

- (a) in the principal market for the asset or liability; or*
- (b) in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.*

*The Group measures the fair value of an asset or a liability using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.*

*A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**k. Penentuan Nilai Wajar (lanjutan)**

Kelompok Usaha menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan dimana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan *input* yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan *input* yang tidak dapat diobservasi.

Hirarki nilai wajar dikategorikan dalam tiga (3) level *input* untuk teknik penilaian yang digunakan dalam pengukuran nilai wajar, sebagai berikut:

- (a) *Input Level 1* - harga kuotasi (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses entitas pada tanggal pengukuran.
- (b) *Input Level 2* - *input* selain harga kuotasi yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk 10 asset atau liabilitas, baik secara langsung atau tidak langsung.
- (c) *Input Level 3* - *input* yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan konsolidasian secara berulang, Kelompok Usaha menentukan apakah terjadi transfer antara Level di dalam hirarki dengan cara mengevaluasi kategori (berdasarkan *input* level terendah yang signifikan dalam pengukuran nilai wajar) setiap akhir periode pelaporan.

Kelompok Usaha menentukan kelas aset dan liabilitas yang sesuai dengan sifat, karakteristik, dan risiko aset dan liabilitas, dan level hirarki nilai wajar dimana pengukuran nilai wajar tersebut dikategorikan.

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. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadidi pasar utama atau, jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan di mana Kelompok Usaha memiliki akses pada tanggal tersebut.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**k. Estimation of Fair Value (continued)**

*The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.*

*Fair value hierarchy are categorized into three (3) levels the inputs to valuation techniques used to measure fair value, as follows:*

- (a) *Level 1 inputs* - quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that the entity can access at the measurement date.
- (b) *Level 2 inputs* - inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly.
- (c) *Level 3 inputs* - unobservable inputs for the asset or liability.

*For assets and liabilities that are recognized in the consolidated financial statements on a recurring basis, the Group determines whether transfers have occurred between Levels in the hierarchy by re-assessing categorization (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.*

*The Group determines appropriate classes of assets and liabilities on the basis of the nature, characteristics and risks of the asset or liability, and the level of the fair value hierarchy within which the fair value measurement is categorized.*

*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 measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either in the principal market or, in the absence of principal market, the most advantageous market to which the Group has access at that date.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**k. Penentuan Nilai Wajar (lanjutan)**

Jika tersedia, Kelompok Usaha mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasi di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Jika harga kuotasi tidak tersedia di pasar aktif, Kelompok Usaha menggunakan teknik penilaian dengan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi dan relevan serta meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi. Teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang berkeinginan dan memahami (*recent arm's length market transactions*), penggunaan nilai wajar terkini instrumen lain yang secara substansial sama, analisa arus kas yang didiskonto, atau model penilaian lain.

**I. Kas dan Setara Kas**

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan tidak dipergunakan sebagai jaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

**m. Persediaan**

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto. Biaya perolehan persediaan meliputi seluruh biaya yang timbul sampai persediaan berada dalam kondisi dan lokasi saat ini, di mana ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang. Biaya barang jadi dan barang dalam proses terdiri dari biaya bahan baku, tenaga kerja langsung, biaya langsung lain dan biaya tidak langsung yang terkait dengan produksi (berdasarkan kapasitas operasi normal). Nilai realisasi neto adalah estimasi harga penjualan dalam kegiatan usaha normal dikurangi estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.

Nilai persediaan meliputi seluruh akumulasi biaya yang terjadi dalam rangka penyelesaian bangunan apartemen, termasuk harga tanah, biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan untuk jalan dan infrastruktur, dialokasikan dengan menggunakan luas area yang dapat dijual.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**k. Estimation of Fair Value (continued)**

*When available, the Group measures the fair value of a financial instrument using the quoted price in an active market for that instrument. If there is no quoted price in an active market, the Group uses valuation techniques that maximize the use of relevant observable inputs and minimize the use of unobservable inputs. Such techniques may include using recent arm's length market transactions, reference to the current fair value of another instrument that is substantially the same, discounted cash flow analysis, or other valuation models.*

**I. Cash and Cash Equivalents**

*Cash and cash equivalents represent cash on hand, cash in banks and time deposits with maturities of three months or less at the time of placement, and neither used as collateral nor restricted.*

**m. Inventories**

*Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value. The cost of inventories shall comprise all costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition, which is determined using the moving average method. The cost of finished goods and work in process comprises raw materials, direct labor, other direct costs and related production overheads (based on normal operating capacity). Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less applicable variable selling expenses.*

*Inventory value includes all accumulated costs incurred in the completion of apartment buildings, including land prices, land development costs, including land used for roads and infrastructure, allocated using the area that can be sold.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**m. Persediaan (lanjutan)**

Ketika persediaan dijual, jumlah tercatat persediaan tersebut diakui sebagai beban pada tahun di mana pendapatan terkait diakui.

Penyisihan penurunan nilai persediaan karena keusangan, kerusakan, kehilangan dan lambatnya perputaran ditentukan berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan masing-masing persediaan untuk mencerminkan nilai realisasi neto pada akhir tahun. Penyisihan penurunan nilai persediaan ke nilai realisasi neto dan seluruh kerugian persediaan diakui sebagai beban pada periode penurunan nilai atau kerugian terjadi. Jumlah setiap pemulihian penyisihan penurunan nilai persediaan karena kenaikan nilai realisasi neto, diakui sebagai pengurangan terhadap jumlah persediaan yang diakui sebagai beban pada periode terjadinya pemulihian tersebut.

**n. Biaya Dibayar Dimuka**

Biaya dibayar dimuka diamortisasi sesuai masa manfaatnya dengan menggunakan metode garis lurus.

**o. Investasi Entitas Asosiasi**

Entitas asosiasi adalah seluruh entitas dimana Kelompok Usaha memiliki pengaruh signifikan namun bukan pengendalian, biasanya melalui kepemilikan hak suara antara 20% dan 50%. Investasi entitas asosiasi dicatat dengan metode ekuitas. Sesuai metode ekuitas, investasi entitas asosiasi pada awalnya dicatat pada biaya dan nilai tercatat akan meningkat atau menurun untuk mengakui bagian investor atas laba rugi. Di dalam investasi Kelompok Usaha atas entitas asosiasi termasuk *goodwill* yang diidentifikasi ketika akuisisi sejak tanggal perolehan.

Jika kepemilikan kepentingan pada entitas asosiasi berkurang, namun tetap memiliki pengaruh signifikan, hanya suatu bagian proporsional atas jumlah yang telah diakui sebelumnya pada penghasilan komprehensif lainnya yang direklasifikasi ke laporan laba rugi.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

***m. Inventories (continued)***

*When inventories are sold, the carrying amount of those inventories is recognized as an expense in the period in which the related revenue is recognized.*

*Provision for decline in value of inventory due to obsolescence, damage, loss and slow movement is determined based on a review of the condition of individual inventory to reflect its net realizable value at the end of the year. The amount of any allowance for write-down of inventories to net realizable value and all losses of inventories are recognized as an expense in the period the write-down or loss occurs. The amount of any reversal of any allowance for write-down of inventories, arising from an increase in net realizable value, is recognized as a reduction in the amount of inventories recognized as an expense in the period in which the reversal occurs.*

***n. Prepaid expenses***

*Prepaid expenses are amortized over the periods benefited using the straight-line method.*

***o. Investment in Associates***

*An associate is an entity over which the Group has significant influence but not control, generally accompanying a shareholding of between 20% and 50% of the voting rights. Investments in associates are accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in an associate 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 Group's investment in associates includes goodwill identified on acquisition.*

*If the ownership interest in an associate is reduced but significant influence is retained, only a proportionate share of the amounts previously recognized in other comprehensive income is reclassified to profit or loss where appropriate.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**o. Investasi Entitas Asosiasi (lanjutan)**

Bagian Kelompok Usaha atas laba atau rugi entitas asosiasi pasca akuisisi diakui dalam laporan laba rugi dan bagian atas mutasi penghasilan komprehensif lainnya pasca akuisisi diakui di dalam penghasilan komprehensif lainnya dan diikuti dengan penyesuaian pada jumlah tercatat investasi.

Dividen yang akan diterima dari entitas asosiasi diakui sebagai pengurang jumlah tercatat investasi. Jika bagian Kelompok Usaha atas kerugian entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi, termasuk piutang tanpa agunan, Kelompok Usaha menghentikan pengakuan bagian kerugiannya, kecuali Kelompok Usaha memiliki kewajiban atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi. Laba atau rugi yang belum direalisasi sebagai hasil dari transaksi-transaksi antara Kelompok Usaha dengan entitas asosiasi dieliminasi sesuai dengan jumlah kepentingan Perusahaan dalam entitas asosiasi. Kebijakan akuntansi entitas asosiasi, disesuaikan jika diperlukan, untuk menjamin konsistensi kebijakan akuntansi dengan yang digunakan oleh Kelompok Usaha.

**p. Aset Tetap**

Aset tetap pada awalnya dicatat sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset terdiri dari harga pembelian dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan supaya aset siap digunakan sesuai dengan maksud manajemen. Setelah pengakuan awal, aset tetap, kecuali tanah, diukur sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai. Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

***o. Investment in Associates (continued)***

*The Group's share of post - acquisition profits or losses is recognized in the profit or loss, and its share of post - acquisition movements in other comprehensive income is recognized in other comprehensive income with a corresponding adjustment to the carrying amount of the investment.*

*Dividends receivable from associates are recognized as reduction in the carrying amount of the investment. When the Group's share of losses in an associate equals or exceeds its interest in the associate, including any other unsecured receivables, the Group does not recognize further losses, unless it has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate. Unrealized gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate are eliminated to the extent of the Group's interest in the associate. Accounting policies of associates have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.*

***p. Fixed Assets***

*Fixed assets are initially recorded at cost. The cost of an asset comprises its purchases price and any directly attributable cost of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. Subsequent to initial recognition, fixed assets, except for land, are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses. Land are measured at cost and not depreciated.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**p. Aset Tetap (lanjutan)**

Sesuai dengan ISAK No. 36, Kelompok Usaha menganalisa fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha ("HGU"), Hak Guna Bangunan ("HGB") dan Hak Pakai ("HP") dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat suatu kejadian atau transaksi ekonomik yang mendasarinya. Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Kelompok Usaha, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Kelompok Usaha menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK 73, "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Kelompok Usaha menerapkan PSAK 16 "Aset tetap".

Biaya setelah perolehan awal termasuk dalam jumlah tercatat aset atau diakui sebagai aset yang terpisah, mana yang lebih tepat, ketika terdapat kemungkinan bahwa manfaat ekonomi di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Kelompok Usaha dan biaya tersebut dapat diukur secara andal. Jumlah tercatat komponen yang diganti dihentikan pengakuannya pada tahun di mana pada saat penggantian tersebut terjadi. Seluruh biaya perbaikan dan pemeliharaan dibebankan ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Penyusutan dihitung menggunakan metode garis lurus untuk mengalokasikan jumlah tersusutkan selama estimasi manfaat aset tetap sebagai berikut:

Aset	Tahun/Years
Kendaraan	8
Peralatan kantor	4
Perabotan kantor	4
Perabotan hotel	4-20

Nilai residu, masa manfaat dan metode penyusutan aset tetap ditelaah setiap akhir tahun keuangan atas pengaruh dari setiap perubahan estimasi akuntansi yang berlaku prospektif.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**p. Fixed Assets (continued)**

In accordance with ISAK No. 36, the Group analyzes the facts and circumstances for each type of landrights in the form of Business Usage Rights (Hak Guna Usaha or "HGU"), Building Usage Rights (Hak Guna Bangunan or "HGB") and Usage Rights (Hak Pakai or "HP") in determining the accounting for each of these land rights so that it can accurately represent an underlying economic event or transaction. If the land rights do not transfer control of the underlying assets to the Group, but gives the rights to use the underlying assets, the Group applies the accounting treatment of these transactions as leases under PSAK 73, "Lease". If land rights are substantially similar to land purchases, the Group applies PSAK 16 "Fixed Assets".

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognized as a separate asset, as appropriate, when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be reliably measured. The carrying amount of the replaced part is derecognized during the financial year in which they are incurred. All other repairs and maintenance are charged to profit or loss.

Depreciation is calculated using straight-line method to allocate the depreciable amount over the estimated useful lives of the asset as follows:

Aset	Vehicle Office equipment Office furniture Hotel furniture
Kendaraan	8
Peralatan kantor	4
Perabotan kantor	4
Perabotan hotel	4-20

The assets' residual values, estimated useful lives and depreciation method are reviewed at each financial year end with the effect of any changes in accounting estimate accounted for on a prospective basis.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**p. Aset Tetap (lanjutan)**

Aset tetap dihentikan pengakuan pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai selisih antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset tetap) diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuan.

**q. Kontruksi dalam Pengerjaan**

Konstruksi dalam pengerjaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan termasuk biaya perolehan tanah dan akumulasi biaya pembangunan. Konstruksi dalam pengerjaan meliputi pembangunan yang diperuntukan untuk menjadi persediaan, aset tetap atau properti investasi pada saat penyelesaiannya dan pembangunan yang belum dapat ditentukan secara andal pembagian peruntukannya pada saat tanggal pelaporan. Pada saat pembangunan tersebut selesai dan siap digunakan, jumlah biaya yang terjadi direklasifikasi ke akun "Persediaan", "Aset Tetap" atau "Properti Investasi" yang bersangkutan.

Akumulasi biaya konstruksi bangunan dikapitalisasi sebagai "aset dalam penyelesaian". Biaya tersebut direklasifikasi ke akun aset tetap pada saat proses konstruksi atau pemasangan selesai. Penyusutan dibebankan pada saat aset tersebut siap untuk digunakan.

**r. Properti investasi**

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua - duanya) untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya.

Properti investasi awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Selanjutnya setelah penilaian awal, properti investasi diukur dengan menggunakan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui pada laba rugi pada saat terjadinya.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**p. Fixed Assets (continued)**

An item of fixed assets 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 and the carrying amount of the item, is recognized in profit or loss in the year the item is derecognized.

**q. Construction in progress**

The construction in progress is stated at cost. Cost includes land acquisition cost and accumulated development costs. The construction in progress includes development which is intended to become inventory, fixed asset or investment property upon completion and construction of which can not be determined reliably the distribution of its designation at the date of reporting. At the time the construction is completed and ready for use, the amount of costs incurred is reclassified to the "Inventory", "Property, Plant and Equipment" account in question.

The accumulated costs of the construction of buildings are capitalised as "construction in progress". These costs are reclassified to fixed asset accounts when the construction or installation is complete. Depreciation is charged when the asset is ready to be used.

**r. Investment Property**

Investment properties are properties (land or a building - or part of a building - or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both.

Investment properties are measured initially at cost. Subsequent to initial recognition, investment properties are measured at fair value. Gains and losses arising from changes in fair value are recognized in profit or loss in the period in which they arise.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**r. Properti investasi (lanjutan)**

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai.

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

**s. Biaya Pinjaman**

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasi dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

**t. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan**

Aset yang memiliki masa manfaat yang tidak terbatas tidak diamortisasi namun diuji penurunan nilainya setiap tahun, atau lebih sering apabila terdapat peristiwa atau perubahan pada kondisi yang mengindikasikan kemungkinan penurunan nilai. Aset yang diamortisasi ditelaah untuk penurunan nilai apabila terjadi kondisi atau perubahan yang mengindikasikan bahwa jumlah tercatat aset tidak dapat diperoleh kembali. Kerugian penurunan nilai diakui sebesar selisih jumlah tercatat aset terhadap jumlah terpulihkannya. Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya penjualan dengan nilai pakai. Untuk tujuan menguji penurunan nilai, aset dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah teridentifikasi (unit penghasil kas). Aset nonkeuangan yang mengalami penurunan nilai ditelaah untuk kemungkinan pembalikan atas penurunan nilai tersebut pada setiap tanggal pelaporan.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**r. Investment Property (continued)**

*Investment properties includes properties in the process of development and will be used as investment property after completion.*

*Investment properties are derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.*

**s. Borrowing Costs**

*Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction and production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of the related assets. Otherwise, borrowing costs may include interest expense, finance charges in respect of finance leases, or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.*

**t. Impairment of Non-financial Assets**

*Non-financial assets that have an indefinite useful life are not subject to amortization but tested annually for impairment, or more frequently if events or changes in circumstances indicate that they might be impaired. Non-financial assets that are subject to amortization are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognized for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs of disposal and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped to the smallest identifiable unit that generates separate cash flows (cash generating unit). Non-financial assets that suffered an impairment are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**u. Liabilitas Imbalan Kerja**

Pada tanggal 31 Desember 2022, Kelompok Usaha menyediakan imbalan kerja pasti kepada karyawannya sesuai dengan Peraturan Pemerintah ("PP") No. 35 tahun 2021 untuk Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 (Undang-Undang Cipta Kerja) yang diundangkan pada November 2020. PP No. 35 tahun 2021. Pada tanggal 31 Desember 2021, Kelompok Usaha menyediakan imbalan kerja pasti kepada karyawannya sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan Indonesia No. 13/2003. Program imbalan pasti ini tidak didanai.

Liabilitas neto Kelompok Usaha atas program imbalan pasti dihitung dari nilai kini liabilitas imbalan pascakerja pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program, jika ada. Perhitungan liabilitas imbalan pascakerja dilakukan dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit* dalam perhitungan aktuarial yang dilakukan setiap akhir periode pelaporan.

Pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja, meliputi a) keuntungan dan kerugian aktuarial, b) imbal hasil atas aset program, tidak termasuk bunga, dan c) setiap perubahan dampak batas atas aset, tidak termasuk bunga, diakui di penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Ketika program imbalan berubah atau terdapat kurtailmen atas program, bagian imbalan yang berubah terkait biaya jasa lalu, atau keuntungan atau kerugian kurtailmen, diakui di laba rugi pada saat terdapat perubahan atau kurtailmen atas program.

Kelompok Usaha menentukan (penghasilan) beban bunga neto atas (aset) liabilitas imbalan pascakerja neto dengan menerapkan tingkat bunga diskonto pada awal periode pelaporan tahunan untuk mengukur liabilitas imbalan pascakerja selama periode berjalan.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**u. Employee Benefits Liability**

*As of December 31, 2022, the Group provides defined employee benefits to their employees in accordance with Implementing Regulation ("PP") No. 35 of 2021 of Law No. 11 of 2020 (Job Creation Law) enacted in November 2020. As of December 31, 2021, the Group provides defined employee benefits to their employees in accordance with Indonesian Labor Law No. 13/2003. The defined benefit plan is unfunded.*

*The Group's net obligation in respect of the defined benefit plan is calculated as the present value of the post-employment benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets, if any. The post-employment benefit obligation is determined using the Projected Unit Credit Method with actuarial valuations being carried out at the end of each reporting period.*

*Remeasurements of post-employment benefit obligation, comprise of a) actuarial gains and losses, b) the return of plan assets, excluding interest, and c) the effect of asset ceiling, excluding interest, are recognized immediately in other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurements are not reclassified to profit or loss in the subsequent periods.*

*When the benefits of a plan are changed, or when a plan is curtailed, the portion of the changed benefit related to past service of employees, or gain or loss on curtailment, is recognized immediately in profit or loss when the plan amendment or curtailment occurs.*

*The Group determines the net interest expense (income) on the net post-employment benefit obligation (asset) for the period by applying the discount rate used to measure the post-employment benefit obligation at the beginning of the annual period.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**u. Liabilitas Imbalan Kerja (lanjutan)**

Kelompok Usaha mengakui keuntungan dan kerugian atas penyelesaian liabilitas imbalan pascakerja pada saat penyelesaian terjadi. Keuntungan atau kerugian atas penyelesaian merupakan selisih antara nilai kini liabilitas imbalan pascakerja yang ditetapkan pada tanggal penyelesaian dengan harga penyelesaian, termasuk setiap aset program yang dialihkan dan setiap pembayaran yang dilakukan secara langsung oleh Kelompok Usaha sehubungan dengan penyelesaian tersebut.

Kelompok Usaha mengakui (1) biaya jasa, yang terdiri dari biaya jasa kini, biaya jasa lalu, dan setiap keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, dan (2) penghasilan atau beban bunga neto di laba rugi pada saat terjadinya.

**v. Uang Muka Pelanggan**

Uang muka pelanggan dinyatakan sebesar biaya perolehan. Uang muka pelanggan merupakan semua penerimaan uang yang berasal dari pelanggan sampai seluruh syarat penjualan dengan menggunakan metode presentase penyelesaian (*percentage - of - completion method*) terpenuhi.

**w. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

**Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan**

Pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut:

- (i) Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
- (ii) Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**u. Employee Benefits Liability (continued)**

*The Group recognizes gains and losses on the settlement of post - employment benefit obligation when the settlement occurs. The gain or loss on settlement is the difference between the present value of post-employment benefit obligation being settled as determined on the date of settlement and the settlement price, including any plan assets transferred and any payment made directly by the Group in connection with the settlement.*

*The Group recognizes the (1) service costs, comprising of current service cost, past-service cost, and any gain or loss on settlement, and (2) net interest expense or income immediately in profit or loss.*

**v. Advance**

*The customer's deposit is stated at cost. The customer's deposit is all receipts from customers until all sales conditions using the percentage - of - completion method are met.*

**w. Revenue and Expense Recognition**

**Revenue from contracts with customers**

*Revenue recognition have to fulfill 5 steps of assessment:*

- (i) Identify contract(s) with a customer.*
- (ii) Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**w. Pengakuan Pendapatan dan Beban  
(lanjutan)**

**Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan  
(lanjutan)**

Pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut: (lanjutan)

(iii) Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Kelompok Usaha membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.

(iv) Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.

(v) Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

- Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam suatu periode waktu, Kelompok Usaha memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**w. Revenue and Expense Recognition  
(continued)**

**Revenue from contracts with customers  
(continued)**

*Revenue recognition have to fulfill 5 steps of assessment: (continued)*

*(iii) Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.*

*(iv) Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative standalone selling price are estimated based on expected cost plus margin.*

*(v) Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).*

*A performance obligation may be satisfied at the following:*

- *A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or*
- *Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**w. Pengakuan Pendapatan dan Beban  
(lanjutan)**

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Kewajiban kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Aset kontrak disajikan dalam "Piutang usaha" dan liabilitas kontrak disajikan dalam "Pendapatan diterima di muka".

Perusahaan mengakui pendapatan sehubungan dengan proyek apartemen dan perkantoran pada titik waktu tertentu dan menerapkan istilah pendapatan ditangguhkan untuk mendeskripsikan liabilitas kontrak.

Elemen biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat meliputi biaya perolehan awal tanah, biaya perolehan tanah, dan biaya lainnya yang tidak dapat dialihkan ke aktivitas pengembangan real estat. Biaya yang tidak terkait dengan proyek real estat, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai biaya pada saat terjadinya. Jika sebuah proyek tertentu diperkirakan menghasilkan kerugian, sebuah ketentuan harus diakui untuk jumlah kerugian tersebut.

**Beban**

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 dan diakui sebagai aset lancar lain-lain. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

**Beban bunga**

Beban bunga untuk semua liabilitas keuangan yang mengandung bunga diakui dalam 'Biaya keuangan' dalam laba rugi dengan menggunakan EIR liabilitas keuangan yang terkait.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**w. Revenue and Expense Recognition  
(continued)**

*Payment of the transaction price differs for each contracts. A contract asset is recognized once the consideration paid by customer is less than the balance of performance obligation which has been satisfied. A contract liability is recognized once the consideration paid by customer is more than the balance of performance obligation which has been satisfied. Contract assets are presented under "Trade receivables" and contract liabilities are presented under "Unearned revenue".*

*The Company recognizes revenues in connection with its apartment and office projects at a certain point in time and applies suspended revenue terms to describe contract liabilities.*

*The elements of cost which are capitalized to real estate development projects include the pre-acquisition cost of land, cost of land acquisition, and other costs attributable to the development activity of real estate. Cost which are not clearly related to a real estate project, such as general and administrative expenses, are recognized as an expenses as they are incurred. If a certain project is estimated to generate a loss, a provision must be recognized for the amount of the loss.*

**Expenses**

*The costs that directly relate to the contract generate resources to satisfy the contract ("cost to fulfill") or is incremental of obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered. These costs are therefore eligible for capitalization under PSAK 72 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.*

**Interest expense**

*Interest expense for all interest-bearing financial liabilities are recognized in 'Finance costs' in profit or loss using the EIR of the financial liabilities to which they relate.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**w. Pengakuan Pendapatan dan Beban  
(lanjutan)**

**Beban (lanjutan)**

Beban lain - lain

Beban lain - lain diakui pada saat terjadinya.

**x. Pajak Penghasilan**

Beban pajak penghasilan terdiri dari jumlah beban pajak kini dan pajak tangguhan.

Pajak diakui sebagai pendapatan atau beban dan termasuk dalam laba rugi untuk period berjalan, kecuali pajak yang timbul dari transaksi atau kejadian yang diakui di luar laba rugi. Pajak terkait dengan pos yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain, diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan pajak terkait dengan pos yang diakui langsung di ekuitas, diakui langsung di ekuitas.

**(i) Pajak Kini**

Pajak terutang kini didasarkan pada laba kena pajak tahun berjalan. Laba kena pajak berbeda dari laba yang dilaporkan dalam masing-masing laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain entitas dalam Kelompok Usaha karena tidak termasuk pos-pos dari pendapatan atau beban yang dapat dikenakan pajak atau dikurangkan di tahun-tahun lainnya dan selanjutnya tidak termasuk pos-pos yang tidak dapat dikenakan pajak atau dikurangkan dari pajak. Liabilitas pajak kini masing-masing entitas di dalam Kelompok Usaha dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial berlaku pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian.

Manajemen secara berkala mengevaluasi jumlah yang dilaporkan di dalam Surat Pemberitahuan Tahunan terkait dengan keadaan di mana peraturan pajak yang berlaku memerlukan interpretasi dan, jika diperlukan, manajemen akan menghitung provisi atas jumlah yang mungkin timbul.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**w. Revenue and Expense Recognition  
(continued)**

**Expenses (continued)**

Other expenses

*Other expenses are recognized when they are incurred.*

**x. Income Tax**

*Income tax expense represents the sum of the current tax and deferred tax.*

*Tax is recognized as income or an expense and included in profit or loss for the period, except to the extent that the tax arises from a transaction or event which is recognized outside profit or loss. Tax that relates to items recognized in other comprehensive income is recognized in other comprehensive income and tax that relates to items recognized directly in equity is recognized in equity.*

**(i) Current Tax**

*The current tax payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from profit as reported in the respective profit or loss and other comprehensive income of the entities in the Group because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable nor deductible. The respective current tax liability of each entity in the Group is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.*

*Management periodically evaluates the amount reported in the Annual Tax Return in relation to the circumstances in which the applicable tax regulations are subject to interpretation and, if necessary, the management will calculate the amount of provision that may arise.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**x. Pajak Penghasilan (lanjutan)**

**(ii) Pajak Tangguhan**

Pajak tangguhan diakui dengan menggunakan metode liabilitas atas perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak dari aset dan liabilitas dan jumlah tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan konsolidasian. Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal belum dikompensasi, bila kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dikurangkan, dan rugi fiskal belum dikompensasi, dapat dimanfaatkan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari (a) pengakuan awal goodwill; atau (b) pada saat pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang (i) bukan transaksi kombinasi bisnis, dan (ii) pada waktu transaksi tidak memengaruhi laba akuntansi dan laba kena pajak/rugi pajak.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan jumlah tercatat aset pajak tangguhan tersebut diturunkan apabila laba kena pajak mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan. Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap tanggal pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak di masa depan akan memungkinkan aset pajak tangguhan untuk dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku pada tahun saat aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan dapat saling hapus jika, dan hanya jika, (a) memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus antara aset dan liabilitas pajak kini dan (b) aset serta liabilitas pajak tangguhan tersebut terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**x. Income Tax (continued)**

**(ii) Deferred Tax**

*Deferred tax is recognized using the liability method on temporary differences at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes at the reporting date. Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences and carry forward of unused tax losses to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences and the carry forward of unused tax losses can be utilized. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Such deferred tax assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arises from (a) the initial recognition of goodwill; or(b) of an asset or liability in a transaction that is (i) not a business combination, and (ii) at the time of the transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.*

*The carrying amount of a deferred tax asset is reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the benefit of that deferred tax asset to be utilized. Unrecognized deferred tax assets are reassessed at each reporting date and are recognized to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.*

*Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the 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 as at the reporting date.*

*Deferred tax assets and liabilities can be offset if, and only if, (a) there is a legally enforceable right to offset the current tax assets and liabilities and (b) the deferred tax assets and liabilities relate to the same taxable entity and the same taxation authority.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KKEBIJAKAN AKUNTANSI  
(lanjutan)**

**x. Pajak Penghasilan (lanjutan)**

**(iii) Pajak penghasilan final**

Peraturan pajak di indonesia menentukan bahwa jenis pendapatan tertentu dikenakan pajak final. Pajak final yang berlaku atas nilai bruto transaksi diterapkan meskipun pihak- pihak yang melakukan transaksi mengakui kerugian.

Sesuai dengan peraturan pemerintah No 71/2008 tanggal 4 November 2008 berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Pendapatan dari penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pemindahan, yang telah digantikan oleh peraturan pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016 yang berlaku efektif pada tanggal 8 September 2016. Penghasilan dari penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pemindahan.

Beban pajak final ditentukan berdasarkan jumlah pengakuan penjualan yang dihitung berdasarkan tarif pajak final dan peraturan perpajakan yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan.

**y. Provisi dan Kontinjenpsi**

Provisi diakui jika Kelompok Usaha mempunyai liabilitas kini (hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinan penyelesaian liabilitas tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan jumlah liabilitas tersebut dapat diestimasi secara andal.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan liabilitas kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan. Jika dampak nilai waktu dari uang cukup material, maka jumlah provisi adalah nilai kini dari perkiraan pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan liabilitas. Ketika provisi didiskontokan, peningkatan jumlah provisi dikarenakan berlalunya waktu diakui sebagai beban keuangan.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**x. Income Tax (continued)**

**(iii) Final income tax**

Tax regulation in Indonesia determined that certain type of income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognizing losses.

In accordance with government regulation No. 71/2008 dated November 4, 2008 effective on January 1, 2009. Income from sale or transfer of land and/or building titles subjected to final tax of 5% from sale or transfer value, which has been replaced by government regulation No. 34/2016 dated august 8, 2016 effective on September 8, 2016. Income from sale or transfer of land and/or building titles subjected to final tax of 2,5 % from sale or transfer value.

Final tax expense is determined based on sales recognition amount computed using the final tax rates and tax regulation that has been enacted or substantively enacted at the reporting date.

**y Provisions and contingencies**

Provisions are recognized when the Group has a legal or constructive obligation as a result of past events, it is more likely than not that an outflow of resources will be required to settle the obligation and a reliable estimate of the amount can be made.

Provisions are reviewed at each consolidated statement of financial position date and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of economic resources will be required to settle the obligation, the provision is reversed. If the effect of the time value of money is material, provisions are discounted using a current pre tax rate that reflects, where appropriate, the risk specific to the liability. Where discounting is used, the increase in the provision due to the passage of time is recognized as a finance costs.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**y. Provisi dan Kontinjensi (lanjutan)**

Liabilitas kontinjensi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian ketika tingkat kemungkinan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi bertambah sehingga menjadi kemungkinan besar. Ketika kemungkinan arus keluar dalam penyelesaian adalah kecil, maka liabilitas kontinjensi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian. Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian tetapi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian ketika kemungkinan besar terjadi arus masuk manfaat ekonomi.

**z. Laba Neto per Saham**

Laba neto per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan rata - rata tertimbang jumlah saham yang beredar selama tahun tersebut.

Laba per saham dilusian dihitung manakala Perusahaan memiliki instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

**aa. Informasi Segmen**

Segmen adalah bagian khusus dari Kelompok Usaha yang terlibat baik dalam menyediakan produk dan jasa (segmen usaha), maupun dalam menyediakan produk dan jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk akun - akun yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar perusahaan, dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

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

**y. Provisions and Contingencies (continued)**

*Contingent liabilities are recognized in the consolidated financial statements if their occurrence is considered as probable. They are disclosed in the notes to the consolidated financial statements unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote. Contingent assets are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed in the notes to the consolidated financial statements when an inflow of economic benefits is probable.*

**z. Earnings per Share**

*Basic earnings per share is computed by dividing net income for the period attributable to owners of the parent by the weighted average number of shares outstanding during the year.*

*Diluted earnings per share is calculated when Group has instruments which are dilutive potential ordinary shares.*

**aa. Segment Information**

*A segment is a distinguishable component of the Group that engaged either in providing certain products (business segment), or in providing products within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.*

*Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. Segments are determined before inter - company balances and transactions are eliminated as part of consolidation process.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. PERTIMBANGAN, ASUMSI DAN SUMBER  
ESTIMASI KETIDAKPASTIAN PENTING**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang memengaruhi jumlah - jumlah pendapatan, beban, aset dan liabilitas yang dilaporkan serta pengungkapan atas liabilitas kontinjenji, pada setiap akhir periode pelaporan. Namun, hasil aktual dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi, ketidakpastian atas asumsi serta estimasi tersebut dapat menimbulkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas pada tahun berikutnya.

**Pertimbangan**

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, selain yang telah tercakup dalam estimasi, yang memiliki dampak signifikan atas jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

**Penentuan mata uang fungsional**

Mata uang fungsional dari masing-masing entitas dalam Kelompok Usaha adalah mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas tersebut beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang memengaruhi pendapatan dan biaya dari masing-masing entitas. Penentuan mata uang fungsional mungkin memerlukan pertimbangan karena berbagai kompleksitas, antara lain, entitas dapat bertransaksi di lebih dari satu mata uang dalam kegiatan usahanya sehari-hari.

**Penyisihan atas penurunan nilai piutang usaha**

Perusahaan mengevaluasi pelanggan tertentu yang menurut informasi pelanggan tersebut tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya.

Dalam kasus ini, Kelompok Usaha menggunakan pertimbangan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan Kelompok usaha dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan laporan dari pihak ketiga yang tersedia dan faktor - faktor pasar yang telah diketahui, untuk mengakui pencadangan spesifik atas pelanggan terhadap jumlah piutang guna untuk menurunkan piutang Kelompok usaha ke jumlah yang diharapkan dapat ditagih.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES,  
ASSUMPTIONS AND JUDGMENTS**

*The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenue, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the reporting date. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that could require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future years.*

***Judgments***

*In the process of applying the Group's accounting policies, management made the following judgments, apart from those involving estimations, which has the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements:*

***Determination of functional currency***

*The functional currency of each entity in the Group is the currency from the primary economic environment where such entity operates. Those currencies are the currencies that influence the revenues and costs of each respective entity. The determination of functional currency may require judgment due to various complexity, among others, the entity may transact in more than one currency in its daily business activities.*

***Allowance for impairment of trade receivables***

*The Company evaluates specific accounts on which it has information that the customers are unable to meet their financial obligations.*

*In these cases, the Company uses judgement, based on available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customers and the customer's current credit status based on any available third party credit reports and known market factors, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce the Company's receivable amounts that it expects to collect.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. PERTIMBANGAN, ASUMSI DAN SUMBER  
ESTIMASI KETIDAKPASTIAN PENTING  
(lanjutan)**

**Sumber Estimasi Ketidakpastian**

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas untuk periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Kelompok Usaha mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Kelompok Usaha. Perubahan tersebut tercermin dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

**Mengestimasi Masa Manfaat Properti Investasi  
dan Aset Tetap**

Biaya perolehan properti investasi dan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis properti investasi dan aset tetap antara 4 sampai dengan 20 tahun, suatu kisaran yang umumnya diperkirakan dalam industri sejenis. Perubahan dalam pola pemakaian dan tingkat perkembangan teknologi dapat memengaruhi masa manfaat ekonomis serta nilai sisa aset dan karenanya biaya penyusutan masa depan memiliki kemungkinan untuk diubah/direvisi.

Jumlah tercatat properti investasi dan aset tetap Perusahaan diungkapkan di dalam Catatan 11 dan 12 atas laporan keuangan konsolidasian.

**Penurunan Nilai Piutang Usaha dan Lain - lain**

Tingkat provisi yang spesifik dievaluasi oleh manajemen dengan dasar faktor-faktor yang memengaruhi tingkat tertagihnya piutang tersebut. Dalam kasus ini, Kelompok Usaha menggunakan pertimbangan berdasarkan fakta dan kondisi terbaik yang tersedia meliputi tetapi tidak terbatas pada jangka waktu hubungan Kelompok Usaha dengan pelanggan dan status kredit pelanggan berdasarkan laporan dari pihak ketiga dan faktor-faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat pencadangan spesifik untuk pelanggan terhadap jumlah jatuh tempo untuk mengurangi piutang Kelompok Usaha menjadi jumlah yang diharapkan tertagih.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES,  
ASSUMPTIONS AND JUDGMENTS (continued)**

**Sources of Estimation Uncertainty**

*The key assumptions related to the future and the main sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of material adjustments to the carrying amount of assets and liabilities within the next period end are disclosed below. The Group's assumptions and estimates are based on a reference available at the time the consolidated financial statements are prepared. Current situation and assumptions regarding future developments, may change due to market changes or circumstances beyond the control of the Group. These changes are reflected in the related assumptions as incurred.*

**Estimation of Useful Lives of Investment Properties  
and Fixed Assets**

*The costs of investment properties and fixed assets and are depreciated on a straight-line basis over the fixed assets' estimated economic useful lives. Management estimates the useful lives of these investment properties and fixed assets to be within 4 to 20 years. These are common life expectancies applied in the industry. Changes in the expected level of usage and technological developments could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, therefore, future depreciation charges could be revised.*

*The carrying amount of the Company's investment properties and fixed assets is disclosed in Note 11 and 12 to the consolidated financial statements.*

**Impairment of Trade and Other Receivables**

*The level of a specific provision is evaluated by management on the basis of factors that affect the collectibility of the accounts. In these cases, the Group uses judgment based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of the Group's relationship with the customers and customers' credits status based on third-party credit reports and known market factors, to record specific reserves for customers against amounts due in order to reduce the Group's receivables to amounts that it expects to collect.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. PERTIMBANGAN, ASUMSI DAN SUMBER  
ESTIMASI KETIDAKPASTIAN PENTING  
(lanjutan)**

**Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)**

Penurunan Nilai Piutang Usaha dan Lain - lain  
(lanjutan)

Pencadangan secara spesifik ini dievaluasi dan disesuaikan kembali jika terdapat informasi tambahan yang diterima memengaruhi jumlah yang diestimasikan. Selain provisi khusus terhadap piutang yang signifikan secara individual, Kelompok Usaha juga mengakui provisi penurunan nilai secara kolektif terhadap risiko kredit debitur yang dikelompokkan berdasarkan karakteristik kredit yang sama, dan meskipun tidak secara spesifik diidentifikasi membutuhkan provisi khusus, memiliki risiko gagal bayar lebih tinggi daripada ketika awal piutang tersebut diberikan kepada debitur.

Kelompok Usaha menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan cadangan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian, manajemen diharuskan untuk menggunakan pertimbangan dalam mendefinisikan hal apa yang dianggap sebagai kenaikan risiko kredit yang signifikan dan dalam pembuatan asumsi dan estimasi, untuk menghubungkan informasi yang relevan tentang kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi. Pertimbangan diaplikasikan dalam menentukan periode seumur hidup dan saat pengakuan awal piutang.

Jumlah tercatat piutang usaha Kelompok Usaha diungkapkan di dalam Catatan 5 atas laporan keuangan konsolidasian.

Penurunan nilai Piutang Usaha

Kelompok Usaha menggunakan matriks provisi untuk menghitung ECL untuk piutang usaha dan aset kontrak. Tingkat provisi didasarkan pada hari telah jatuh tempo sebagai pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola kerugian serupa (yaitu, menurut geografi, jenis produk, jenis dan peringkat pelanggan, dan pertanggungan dengan *letter of credit* dan bentuk asuransi kredit lainnya).

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES,  
ASSUMPTIONS AND JUDGMENTS (continued)**

**Sources of Estimation Uncertainty (continued)**

Impairment of Trade and Other Receivables  
(continued)

These specific reserves are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts estimated. In addition to specific provision against individually significant receivables, the Group also recognizes a collective impairment provision against credit exposure of its debtors which are grouped based on common credit characteristics, and although not specifically identified as requiring a specific provision, have a greater risk of default than when the receivables were originally granted to the debtors.

Group applies simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade receivables. In determining expected credit losses, management is required to exercise judgment in defining what is considered to be a significant increase in credit risk and in making assumptions and estimates to incorporate relevant information about past events, current conditions and forecasts of economic conditions. Judgment has been applied in determining the lifetime and point of initial recognition of receivables.

The carrying amount of the Group's trade receivables is disclosed in Note 5 to the consolidated financial statements.

Impairment of Trade Receivables

The Group uses a provision matrix to calculate ECLs for trade receivables and contract assets. The provision rates are based on days past due for groupings of various customer segments that have similar loss patterns (i.e., by geography, product type, customer type and rating, and coverage by letters of credit and other forms of credit insurance).

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. PERTIMBANGAN, ASUMSI DAN SUMBER  
ESTIMASI KETIDAKPASTIAN PENTING  
(lanjutan)**

**Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)**

Penurunan nilai Piutang Usaha (lanjutan)

Matriks provisi awalnya didasarkan pada tarif default yang diamati secara historis atas Kelompok Usaha. Kelompok Usaha akan mengkalibrasi matriks untuk menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi berwawasan ke depan. Pada setiap tanggal pelaporan, rasio *default* historis yang diamati disesuaikan dan perubahan dalam estimasi berwawasan ke depan dianalisis.

Penilaian korelasi antara tingkat default yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi, dan ECL adalah perkiraan yang signifikan. Jumlah ECL sensitif terhadap perubahan keadaan dan perkiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Kelompok Usaha dan perkiraan kondisi ekonomi mungkin juga tidak mewakili *default* pelanggan sebenarnya di masa depan.

Jumlah tercatat piutang usaha Kelompok Usaha diungkapkan di dalam Catatan 5 atas laporan keuangan konsolidasian.

Penyisihan Penurunan Nilai persediaan

Manajemen melakukan penilaian analisis umur persediaan pada setiap tanggal pelaporan dan membentuk penyisihan untuk persediaan usang dan persediaan yang memiliki perputaran yang lambat yang diidentifikasi tidak lagi sesuai untuk digunakan dalam produksi, dengan mempertimbangkan nilai realisasi neto dari persediaan barang jadi dan barang dalam proses berdasarkan pada harga jual dan kondisi pasar saat ini.

Jumlah tercatat persediaan diungkapkan di dalam Catatan 7 atas laporan keuangan konsolidasian.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES,  
ASSUMPTIONS AND JUDGMENTS (continued)**

**Sources of Estimation Uncertainty (continued)**

Impairment of Trade Receivables (continued)

*The provision matrix is initially based on the Group's historical observed default rates. The Group will calibrate the matrix to adjust the historical credit loss experience with forward-looking information. At every reporting date, the historical observed default rates are updated and changes in the forward-looking estimates are analysed.*

*The assessment of the correlation between historical observed default rates, forecast economic conditions and ECLs is a significant estimate. The amount of ECLs is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions. The Group's historical credit loss experience and forecast of economic conditions may also not be representative of customer's actual default in the future.*

*The carrying amount of the Group's trade receivables is disclosed in Note 5 to the consolidated financial statements.*

Provision for Decline in Value of Inventories

*Management reviews aging analysis at each consolidated statement of financial position date, and makes allowance for obsolete and slow moving inventory items identified that are no longer suitable for use in production. Management estimates the net realizable value of such finished goods and work-in-progress based primarily on the latest invoice prices and current market conditions.*

*The carrying amount of the inventories is disclosed in Note 7 to the consolidated financial statements.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. PERTIMBANGAN, ASUMSI DAN SUMBER  
ESTIMASI KETIDAKPASTIAN PENTING  
(lanjutan)**

**Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)**

Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan (lanjutan)

Dalam menentukan penyisihan penurunan nilai persediaan, manajemen menggunakan estimasi mengenai tingkat penjualan serta permintaan pasar dimasa datang atas persediaannya. Perubahan signifikan atas asumsi ini akan berdampak secara material terhadap hasil usaha.

Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Penilaian penurunan untuk aset nonkeuangan, selain *goodwill* dilakukan ketika indikator penurunan nilai tertentu yang hadir. Sedangkan untuk *goodwill*, pengujian penurunan nilai wajib dilakukan minimal setiap tahun terlepas dari apakah atau tidak ada indikasi penurunan nilai. Menentukan nilai wajar aset membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari penggunaan lanjutan dan disposisi akhir dari aset tersebut. Setiap perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dalam menentukan nilai wajar material dapat memengaruhi penilaian nilai dipulihkan dan kerugian penurunan nilai yang dihasilkan bias memiliki dampak material terhadap hasil usaha.

Jumlah tercatat aset tetap dan *goodwill* masing-masing diungkapkan di dalam Catatan 12 dan 18 atas laporan keuangan konsolidasian.

Liabilitas Imbalan Kerja

Penentuan liabilitas imbalan kerja dan beban imbalan kerja Kelompok Usaha bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pension dan tingkat kematian.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES,  
ASSUMPTIONS AND JUDGMENTS (continued)**

**Key Sources of Estimation Uncertainty  
(continued)**

Provision for Decline in Value of Inventories  
(continued)

*Determining the allowance for decline in value of inventories requires management to estimate for the future saleability and market demand of the inventories. Significant changes in these assumptions may materially affect the results of the operations.*

Impairment of Non-financial Assets

*Impairment review for non-financial assets, other than goodwill is performed when certain impairment indicators are present. While for goodwill, impairment testing is required to be performed at least annually irrespective of whether or not there are indications of impairment. Determining the fair value of assets requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets. Any significant changes in the assumptions used in determining the fair value may materially affect the assessment of recoverable values and any resulting impairment loss could have a material impact on results of operations.*

*The carrying values of fixed assets and goodwill are disclosed in Notes 12 and 18 to the consolidated financial statements, respectively.*

Employee Benefits Liabilities

*The determination of the Group's employee benefits liability and employee benefits expense is dependent on its selection of certain assumptions used by independent actuary in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. PERTIMBANGAN, ASUMSI DAN SUMBER  
ESTIMASI KETIDAKPASTIAN PENTING  
(lanjutan)**

**Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)**

**Liabilitas Imbalan Kerja (lanjutan)**

Hasil aktual yang berbeda dengan jumlah yang diestimasi diperlakukan sesuai dengan kebijakan sebagaimana diatur dalam Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian. Sementara manajemen Kelompok Usaha berpendapat bahwa asumsi yang digunakan adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan dari hasil actual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan secara material dapat memengaruhi perkiraan jumlah liabilitas imbalan kerja jangka panjang dan beban imbalan kerja karyawan. Jumlah tercatat liabilitas imbalan kerja jangka panjang Kelompok Usaha diungkapkan pada Catatan 26 atas laporan keuangan konsolidasian.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES,  
ASSUMPTIONS AND JUDGMENTS (continued)**

***Key Sources of Estimation Uncertainty  
(continued)***

***Employee Benefits Liabilities (continued)***

*Actual results that differ from the Group's assumptions are treated in accordance with the policies as mentioned in Note 2 to the consolidated financial statements. While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experience or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its long-term employee benefits liability and employee benefits expense. The carrying amount of the Group's long-term employee benefits liability is disclosed in Note 26 to the consolidated financial statements.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**4. KAS DAN SETARA KAS**

	<b>2022</b>
<b>Kas</b> Rupiah	476.701.783

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Bank</b> Rupiah			<b>Cash on hand</b> Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	28.238.898.369	3.328.440.782	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank ICBC Indonesia	9.072.833.949	8.420.132.633	PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2.408.737.458	1.342.515.883	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.014.155.573	1.581.288.062	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	541.995.279	405.740.471	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank UOB Indonesia	186.392.830	186.770.636	PT Bank UOB Indonesia
PT BPR Lesca Dana	42.802.712	40.920.014	PT BPR Lesca Dana
PT Bank Sinarmas Tbk	41.105.463	42.065.463	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	10.922.315	10.922.315	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	7.525.816	323.784.144	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	5.268.597	56.166.768	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Danamon	4.900.083	-	PT Bank Danamon
PT Bank Bukopin Tbk	2.268.943	2.628.943	PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank OCBC NISP Indonesia Tbk	1.369.154	17.317.983	PT Bank OCBC NISP Indonesia Tbk
PT Bank MNC International Tbk	1.270.579	3.145.204	PT Bank MNC International Tbk
PT Bank Mayapada International Tbk	543.894	918.895	PT Bank Mayapada International Tbk
PT Bank Artha Graha International Tbk	-	22.023.000	PT Bank Artha Graha International Tbk
PT Bank Permata Tbk	-	73.167.654	PT Bank Permata Tbk
	<b>41.580.991.014</b>	<b>15.857.948.850</b>	

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Dollar Amerika Serikat</b>			<b>United States Dollar</b>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	91.750.585	89.743.876	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	6.842.947	2.555	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	4.366.044	4.347.195	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-	15.095.894	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	463.743	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	<b>102.959.576</b>	<b>109.653.263</b>	

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Euro Eropa</b>			<b>European Euro</b>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	12.619.253	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Sub - jumlah bank	<b>41.683.950.590</b>	<b>15.980.221.366</b>	Sub - total cash in bank
<b>Jumlah kas dan setara kas</b>	<b>42.160.652.373</b>	<b>16.165.999.784</b>	<b>Total cash and cash equivalents</b>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**5. PIUTANG USAHA**

	<b>2022</b>
Pihak ketiga	
Sewa ruang kantor	14.110.071.950
Apartemen	1.185.363.185
Hotel	96.528.608
Sewa ruang mall	-
Jasa pengelolaan	52.808.054
Lain - lain	6.018.672.446
	1.796.344.141
Sub - total	<b>17.188.307.884</b>
Dikurangi penyisihan kerugian penurunan nilai	4.500.000.000
	<b>15.633.971.746</b>
<b>Neto</b>	<b>17.188.307.884</b>

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, piutang usaha terdiri dari hak penagihan ke pelanggan atau tenant atas penyewaan ruang kantor di World Capital Tower Kuningan dan sewa ruangan mall Chadstone Cikarang. Piutang tersebut masing - masing milik entitas anak tidak langsung, PT Mega Kuningan Pinacle dan PT Pollux Aditama Kencana.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, piutang hotel seluruhnya merupakan piutang Hotel Amarsvati milik PT Duta Megah Laksana, Entitas anak tidak langsung.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, piutang apartemen seluruhnya merupakan piutang apartemen Meisterstadt milik PT Pollux Barelang Megasuperblok, Entitas anak tidak langsung.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, piutang usaha sewa ruang kantor digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka pendek dan jangka panjang oleh entitas anak tidak langsung PT Mega Kuningan Pinacle yang diperoleh dari PT Bank ICBC Indonesia (Catatan 24). Piutang usaha atas mall juga digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka pendek dan jangka panjang oleh entitas anak tidak langsung PT Pollux Aditama Kencana yang diperoleh dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 24).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, Kelompok Usaha telah menerapkan pencadangan atas piutang usaha sebesar Rp0 dan Rp 5.177.663.934.

**5. TRADE RECEIVABLES**

	<b>2021</b>		<i>Third parties</i>
Rent of the office tower	8.733.987.337		
Apartment	-		
Hotel	96.528.608		
Rent of the mall	52.808.054		
Management fee	6.018.672.446		
Others	4.500.000.000		
	1.506.167.843		
Sub-total	<b>20.811.635.680</b>		
Less allowance for impairment loss	(5.177.663.934)		
<b>Net</b>	<b>15.633.971.746</b>		

As of December 31, 2022 and December 31, 2021, trade receivables consist of collection rights to customers or tenants for the rental of office space in the Kuningan World Capital Tower and the Chadstone Cikarang mall space. These receivables belong to indirect subsidiaries, PT Mega Kuningan Pinacle and PT Pollux Aditama Kencana, respectively.

As of December 31, 2022 and December 31, 2021, all hotel receivables are receivables from Hotel Amarsvati owned by PT Duta Megah Laksana, an indirect subsidiary.

As of December 31, 2022 and December 31, 2021, all apartment receivables are receivables from Apartement Meisterstadt owned by PT Pollux Barelang Megasuperblok, an indirect subsidiary.

As of December 31, 2022 and 2021, trade receivables for office space rental are used as collateral for shortterm and long-term bank loans by indirect subsidiary PT Mega Kuningan Pinacle obtained from PT Bank ICBC Indonesia (Note 24). Trade receivables from malls are also used as collateral for short-term and long-term bank loans by the indirect subsidiary PT Pollux Aditama Kencana obtained from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 24).

In December 31, 2022 and December 31, 2021, as the Group has implemented a provision for trade receivables amounting to IDR0 and IDR5,177,663,934.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**5. PIUTANG USAHA (lanjutan)**

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian atas piutang usaha adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian di masa depan dan tidak tertagihnya piutang.

**6. BIAYA DIBAYAR DIMUKA DAN UANG MUKA**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Biaya dibayar dimuka</b>			<b>Prepaid expenses</b>
Asuransi	1.921.189.881	1.453.791.973	Insurance
Sewa	50.000.001	153.796.298	Rent
Lain-lain	6.933.186.625	117.575.681	Others
<b>Jumlah biaya dibayar dimuka</b>	<b>8.904.376.507</b>	<b>1.725.163.952</b>	<b>Total prepaid expenses</b>
<b>Uang muka - jangka pendek:</b>			<b>Advances-short term:</b>
Karyawan	4.140.945.775	3.836.274.598	Employee
Lain-lain	15.028.839.421	27.813.901.711	Others
<b>Jumlah uang muka-jangka Pendek</b>	<b>19.169.785.196</b>	<b>31.650.176.309</b>	<b>Total advances-short term</b>
<b>Sub -jumlah biaya dibayar di muka dan uang muka jangka Pendek</b>	<b>28.074.161.702</b>	<b>33.375.340.261</b>	<b>Sub-total prepaid Expenses and Advances-short term</b>
<b>Uang muka - jangka panjang:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Advances-long term</b>
Pembelian tanah	65.931.950.638	129.210.038.509	Land acquisition
Kontraktor	35.825.688.046	63.531.099.978	Contractor
Pemasok	4.179.729.384	83.575.915.256	Supplier
Apartemen	101.000.000	101.000.000	Apartment
Lain - lain	-	226.000	Others
<b>Jumlah uang muka - jangka panjang</b>	<b>106.038.368.068</b>	<b>276.418.279.743</b>	<b>Total advances long Term</b>
<b>Jumlah biaya dibayar dimuka dan uang muka</b>	<b>134.112.429.770</b>	<b>309.793.620.004</b>	<b>Total prepaid expenses and advances</b>

Kelompok Usaha menetapkan bahwa sewa sehubungan dengan aset ini adalah sewa bernilai rendah sebagaimana dijelaskan dalam PSAK 73 paragraf 53d sehingga masih diperhitungkan sebagai sewa dibayar dimuka dan diamortisasi sepanjang umur manfaatnya dan tidak diperhitungkan sebagai aset hak guna.

Pada tanggal 31 Desember 2022, uang muka pembelian tanah terdiri dari uang muka pembelian tanah oleh entitas anak tidak langsung, PT Pollux Lito Karawang dan PT Karawang Pertiwi Sentosa sebesar Rp 65.914.790.340.

*The Group determined that the lease related to this asset is a low value lease as described in paragraph 53d of PSAK 73, so it is still considered as prepaid rent and amortized over its useful life and is not considered as right-of-use asset.*

*As of December 31, 2022, advances for purchase of land consisting of advances for purchase of land by indirect subsidiaries, PT Pollux Lito Karawang and PT Karawang Pertiwi Sentosa amounting to IDR65,914,790,340.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**6. BIAYA DIBAYAR DIMUKA DAN UANG MUKA  
(lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2021 uang muka pembelian tanah terdiri dari uang muka pembelian tanah entitas anak langsung, PT Scotia Sentosa Indonesia sebesar Rp 70.854.186.850 PT Pollux Lieco Kencana sebesar Rp285.000.000 dan entitas anak tidak langsung PT Karawang Pertiwi Sentosa sebesar Rp 58.070.851.659.

**7. PERSEDIAAN**

	<b>2022</b>
Apartemen	1.044.323.319.404
Perkantoran	412.912.486.608
Perlengkapan operasional	2.481.309.578
<b>Jumlah persediaan</b>	<b>1.459.717.115.590</b>

Mutasi persediaan apartemen dan perkantoran adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>
Saldo awal	2.576.482.044.211
Penambahan (lihat Catatan 13)	22.257.032.161
Pelepasan entitas anak	(929.068.555.652)
Dialokasi ke beban pokok pendapatan (lihat 34)	(212.434.714.708)
<b>Jumlah persediaan apartemen dan perkantoran</b>	<b>1.457.235.806.012</b>

Persediaan apartemen merupakan persediaan atas proyek pembangunan Apartemen Amarsvati Luxury Condotel dan Meisterstadt Batam. Persediaan perkantoran merupakan persediaan proyek pembangunan perkantoran World Capital Tower (Kuningan).

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**6. PREPAID EXPENSES AND ADVANCES  
(continued)**

As of December 31, 2021, advances for land purchases consist of advances for land purchases by direct subsidiary, PT Scotia Sentosa Indonesia amounting to IDR70,854,186,850 PT Pollux Lieco Kencana amounting to IDR285,000,000 and indirect subsidiary PT Karawang Pertiwi Sentosa amounting to IDR58,070,851,659.

**7. INVENTORIES**

	<b>2021</b>	
Apartemen	2.163.569.557.602	Apartment
Perkantoran	412.912.486.609	Office tower
Perlengkapan operasional	2.439.593.316	Operational supplies
<b>Jumlah persediaan</b>	<b>2.578.921.637.527</b>	<b>Total inventory</b>

Mutation of apartment and office tower inventory were as follows:

	<b>2021</b>	
Saldo awal	2.591.024.304.271	Beginning balance
Penambahan (see Note 13)	311.108.982.074	Addition (see Note 13)
Pelepasan entitas anak	-	Disposal Subsidiaries
Dialokasi ke beban pokok pendapatan (lihat 34)	(325.651.242.134)	Allocated to cost of revenues (see Note 34)
<b>Jumlah persediaan apartemen dan perkantoran</b>	<b>2.576.482.044.211</b>	<b>Total inventory of apartment and office tower</b>

The inventory of the apartment is a strata title unit of Apartment, Amarsvati Luxury Condotel and Meisterstadt Batam. Office tower inventory is a strata title unit of World Capital Tower (Kuningan) office building project.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**7. PERSEDIAAN (lanjutan)**

Entitas anak tidak langsung PT Pollux Barelang Mega Superblok dan Entitas anak langsung PT Duta Megah Laksana masing - masing mengakui adanya pendapatan atas konstruksi "Meisterstadt Mega Superblok, dan Amarsvati Luxury Condotel" pada waktu tertentu (*point in time*) yaitu pada saat proyek telah selesai 100% dan dibuktikan dengan dokumen Berita Acara Serah Terima (BAST). Kemudian, saldo ini akan dialokasikan ke beban pokok penjualan atas proyek pada saat proyek telah selesai dan diserahterimakan.

Pada tahun 2022 dan 2021, beban pokok persediaan yang diakui sebagai beban dan termasuk dalam beban pokok pendapatan masing-masing sebesar Rp212.434.714.708 dan Rp325.651.242.134.

Jumlah persediaan yang telah dikontrak dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), namun belum diakui penjualannya per 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 masing - masing sebesar Rp 1.457.235.806.012 dan Rp 2.576.482.044.211

Persediaan telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis asuransi seperti dijelaskan dalam Catatan 13.

Persediaan World Capital Tower, Amarsvati Luxury dan Condotel, dan Meisterstadt Batam telah dijadikan jaminan atas pinjaman bank (Catatan 24).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai terhadap persediaan dan manajemen berkeyakinan bahwa seluruh Persediaan dapat diselesaikan dalam satu siklus usaha.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**7. INVENTORIES (continued)**

An indirect subsidiary, PT Pollux Barelang Mega Superblock and its direct subsidiary, PT Duta Megah Laksana, each recognized revenue from the construction of "Meisterstadt Mega Superblock, and Amarsvati Luxury Condotel" at a certain point in time, i.e. when the project is 100% complete, and evidenced by the document of the Minutes of Handover (BAST). Then, this balance will be allocated to the cost of goods sold on the project when the project has been completed and handed over.

In 2022 and 2021, the cost of inventories recognized as expense and included in the costs of goods sold amounted to IDR212,434,714,708 and IDR325,651,242,134, respectively.

The amount of inventories that have been contracted under a sale and purchase agreement (PPJB), but not yet recognized per Desember 31, 2022 and December 31, 2021 is IDR 1,457,235,806,012 and IDR 2,576,482,044,211, respectively.

Inventories are covered by insurance against fire and other risks under blanket insurance policies as described in Note 13.

Inventories of World Capital Tower, and Amarsvati Luxury Condotel and Meisterstadt Batam have been pledged as collateral for bank loan (Note 24).

As of December 31 2022 and 2021, management believes that there is no impairment in value of inventories dan management believes that all Inventories can be completed within one business cycle.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**8. INVESTASI JANGKA PANJANG**

Akun ini merupakan investasi jangka panjang Perusahaan pada PT Pollux Hotels Group Tbk sebesar 23% yang dicatat dengan metode ekuitas dan investasi pada surat utang. Rinciannya adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Harga perolehan saham	750.000.000.000	750.000.000.000	Acquisition cost of shares
Akumulasi laba bersih	41.661.782.981	24.965.890.370	Accumulated net income of
Perusahaan asosiasi			associate entity
Jumlah penyertaan			Total investment
saham	791.661.782.981	774.965.890.370	in shares
Investasi surat utang	26.089.999.900	-	Investment in bonds
<b>Jumlah investasi</b>	<b>817.751.782.881</b>	<b>-</b>	<b>Total investment</b>
<b>jangka panjang</b>			<b>long term</b>

Pada tanggal 28 Februari 2019, No. 38 Notaris Fathiah Helmi, S.H., Pemegang saham menyetujui untuk mengkonversi seluruh utang obligasi konversi PT Pollux Investasi International Tbk sebesar Rp 750.000.000.000 menjadi penyertaan saham di PT Pollux Investasi International Tbk sebanyak 462.421.100 lembar saham dengan nilai nominal saham sebesar Rp 100.

Berdasarkan akta pernyataan keputusan rapat umum pemegang saham No. 85 tanggal 31 Agustus 2021 Notaris Fathiah Hemi SH di Jakarta, pemegang saham PT Pollux Investasi International Tbk menyetujui untuk melakukan perubahan nama Perseroan menjadi PT Pollux Hotels Group Tbk. Akta Notaris ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0051010.AH.01.02.Tahun 2021 tertanggal 20 September 2021.

**8. INVESTMENT LONG TERM**

This account represents the Company's investment in shares of PT Pollux Hotels Group Tbk are amount to 23% recorded using the equity method and investment in bonds. The details are as follows:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Harga perolehan saham	750.000.000.000	750.000.000.000	Acquisition cost of shares
Akumulasi laba bersih	41.661.782.981	24.965.890.370	Accumulated net income of
Perusahaan asosiasi			associate entity
Jumlah penyertaan	791.661.782.981	774.965.890.370	Total investment
saham	26.089.999.900	-	in shares
Investasi surat utang	-	-	Investment in bonds
<b>Jumlah investasi</b>	<b>817.751.782.881</b>	<b>-</b>	<b>Total investment</b>
<b>jangka panjang</b>			<b>long term</b>

On 28 February 2019, No.38 by Notary Fathian Helmi,S.H. the shareholders agreed that all convertible bonds payable PT Pollux Investasi International Tbk in the amount IDR750,000,000,000 and converted into the Company's share investment 462,421,100 shares with a nominal value of IDR100.

Based on the deed of decision of the general meeting of shareholders No. 85 dated 31 August 2021 Notary Fathiah Hemi SH in Jakarta, the shareholder of PT Pollux Investasi International Tbk agreed to change the Company's name to PT Pollux Hotels Group Tbk. This Notary Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-0051010.AH.01.02.The year 2021 is dated September 20, 2021.

**9. PIUTANG LAIN - LAIN**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Pihak berelasi:			Related parties:
PT Borneo Melawai			PT Borneo Melawai
Pratama	115.767.218	2.227.627.397	Pratama
PT Pollux Multi Artha	99.999.900	15.140.335.764	PT Pollux Multi Artha
Lain - lain (dibawah			Others (below
Rp1.000.000.000)	1.622.086.622	2.456.542.791	IDR1,000,000,000)
<b>Sub - jumlah pihak berelasi</b>	<b>1.837.853.740</b>	<b>19.824.505.952</b>	<b>Sub - total related parties</b>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**9. PIUTANG LAIN – LAIN (lanjutan)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Pihak ketiga:			<i>Third parties:</i>
Beno Adi Nugraha Junanto	18.101.750.000	18.101.750.000	<i>Beno Adi Nugraha Junanto</i>
PT Pollux Kemang			<i>PT Pollux Kemang</i>
Superblok	1.004.772.000	1.004.772.000	<i>Superblok</i>
PT Chandra Husada			<i>PT Chandra Husada</i>
Medika			<i>Medika</i>
Lain - lain (di bawah Rp1.000.000.000)	7.316.148.144	9.882.613.163	<i>Others (below IDR1,000,000,000)</i>
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(18.300.700.000)</u>	<u>(18.621.200.001)</u>	<i>Less allowance for impairment losses</i>
<b>Sub - jumlah pihak ketiga</b>	<b><u>8.121.970.144</u></b>	<b><u>11.242.935.162</u></b>	<b><i>Sub - total third parties</i></b>
<b>Jumlah piutang lain - lain</b>	<b><u>9.959.823.884</u></b>	<b><u>31.067.441.114</u></b>	<b><i>Total other receivables</i></b>

Perubahan cadangan kerugian penurunan nilai pada piutang lain - lain adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>
Saldo awal tahun	18.621.200.001
Penambahan (pengurangan) penyisihan selama tahun berjalan	<u>(320.500.001)</u>
<b>Saldo akhir tahun</b>	<b><u>18.300.700.000</u></b>

*Changes in allowance for impairment losses on  
other receivables are as follows:*

<b>2021</b>		
6.101.750.000		<i>Balance at beginning of year</i>
		<i>Additional allowance during</i>
		<i>the current year</i>
<u>12.519.450.001</u>		
<b><u>18.621.200.001</u></b>		<b><i>Balance at end of year</i></b>

Sifat, hubungan, dan ikhtisar transaksi dengan pihak berelasi dijelaskan dalam Catatan 32.

*The nature, relationship, and summary of transactions with related parties were described in Note 32.*

Piutang lain - lain kepada Beno Adi Nugraha Junanto merupakan piutang milik PT Duta Megah Laksana, entitas anak langsung kepada pihak ketiga dengan jangka waktu 6 bulan sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal 3 November 2018. Addendum terakhir tertanggal 3 November 2019 dan 4 November 2019. Perjanjian ini memberikan bunga masing - masing sebesar Rp4.179.050.000 dan Rp1.922.700.000. pada 31 Desember 2021 piutang lain lain kepada Beno Adi Nugraha Junanto dicadangkan seluruhnya.

*Other receivables from Beno Adi Nugraha Junanto are receivables from PT Duta Megah Laksana, a direct subsidiary to third parties with a period of 6 months from the signing of the loan agreement on November 3, 2018. The latest addendums are dated November 3, 2019 and November 4, 2019. This agreement provides interest of IDR4,179,050,000 and IDR1,922,700,000, respectively. on December 31, 2021 other receivables to Beno Adi Nugraha Junanto were fully reserved.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**9. PIUTANG LAIN – LAIN (lanjutan)**

Jaminan atas fasilitas tersebut adalah 3 Sertifikat Hak Milik yang diperoleh peminjam berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 21, tertanggal 26 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Erlina Dwi Kurniawati, S.H., tanah tersebut meliputi sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik No. 450 Surat Ukur No.1198/1998, tertanggal 11 April 1998 seluas 2365 m<sup>2</sup> diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Sukabumi atas nama Astari Kusumawardani perubahan dikarenakan waris berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris Almarhum Soejoko dan Almarhumah Henny Elvandari tertanggal 18 Oktober 2016.
2. Sertifikat Hak Milik No. 451 Surat Ukur No.1199/1998, tertanggal 11 April 1998 seluas 1400 m<sup>2</sup> diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Sukabumi atas nama Astari Kusumawardani perubahan dikarenakan waris berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris Almarhum Soejoko dan Almarhumah Henny Elvandari tertanggal 25 Oktober 2016.
3. Sertifikat Hak Milik No. 378, Surat Ukur No.434/1995, tertanggal 13 Februari 1995, seluas 5880 m<sup>2</sup> diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertahanan Sukabumi atas nama Astari Kusumawardani perubahan dikarenakan waris berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris Almarhum Soejoko dan Almarhumah Henny Elvandari tertanggal 25 Oktober 2016.

Sertifikat Hak Milik yang diperoleh peminjam berdasarkan akta perjanjian Jual Beli dan Kuasa No. 1, tertanggal 3 September 2018, dibuat dihadapan Waode Vivere Pericoloso, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Subang, antara Muhammad Faried Zawawi Mochtar dan Beno Adi Nugraha Junanto berupa sebidang tanah hak milik Nomor: 4548/Albergo/XXV/29.AT.17, seluas 63 m<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur No. 8791/2011 tertanggal 2 Mei 2012 atas nama Muhammad Faried Zawawi Mochtar.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**9. OTHER RECEIVABLES (continued)**

*Collateral for this facility are 3 Certificates of Ownership obtained by the borrower based on the Deed of Sale and Purchase Agreement No. 21, dated 26 October 2018 made before Erlina Dwi Kurniawati, S.H., the land includes the following:*

1. *Certificate of Ownership No. 450 Measurement Letter No. 1198/1998, dated April 11, 1998, covering an area of 2365 m<sup>2</sup>, issued by the Head of the Land Office of Sukabumi on behalf of Astari Kusumawardani, changes due to inheritance based on the Statement of Heirs of the late Soejoko and the late Henny Elvandari dated October 18, 2016.*
2. *Certificate of Ownership No. 451 Measurement Letter No. 1199/1998, dated April 11, 1998 covering an area of 1400 m<sup>2</sup> was issued by the Head of the Land Office of Sukabumi on behalf of Astari Kusumawardani, changes due to inheritance based on the Statement of Heirs of the late Soejoko and the late Henny Elvandari dated October 25, 2016.*
3. *Certificate of Ownership No. 378, Letter of Measurement No. 434/1995, dated February 13, 1995, covering an area of 5880 m<sup>2</sup>, was issued by the Head of the Sukabumi Defense Office on behalf of Astari Kusumawardani, changes due to inheritance based on the Statement of Heirs of the late Soejoko and the late Henny Elvandari dated October 25, 2016.*

*Certificate of Ownership obtained by the borrower based on the deed of sale and purchase agreement and power of attorney no. 1, dated 3 September 2018, made before Waode Vivere Pericoloso, SH, M.Kn., Notary in Subang Regency, between Muhammad Faried Zawawi Mochtar and Beno Adi Nugraha Junanto in the form of a plot of land with property rights Number: 4548/Albergo/XXV/29. AT.17, covering an area of 63 m<sup>2</sup> is described in Letter of Measurement No. 8791/2011 dated 2 May 2012 on behalf of Muhammad Faried Zawawi Mochtar.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**9. PIUTANG LAIN – LAIN (lanjutan)**

Jaminan lain atas perjanjian tersebut adalah 4 bidang tanah, yang diperoleh berdasarkan akta perjanjian Jual beli No. 1 dan 3, tertanggal 1 Februari 2019, dibuat dihadapan Erlina Dwi Kurniawati, S.H, Notaris di Jakarta, yang terletak di Blok Tenjoayu dan Blok Manggis Girang, Sukabumi, Jawa Barat yang diuraikan dalam

1. Sertifikat Hak Milik No. 166/Benda, seluas 10.157 m<sup>2</sup> dengan surat ukur no. 929/Benda/2019, tertulis atas nama Astari Kusumawardani.
2. Sertifikat Hak Milik No. 154/Benda, seluas 1.410 m<sup>2</sup> dengan surat ukur no. 932/Benda/2019, tertulis atas nama Astari Kusumawardani.
3. Sertifikat Hak milik No. 155/Benda, seluas 1.410 m<sup>2</sup> dengan surat ukur nomor. 927/Benda/2019, tertulis atas nama Astari Kusumawardani.
4. Sertifikat Hak milik No. 156/Benda, seluas 6.726 m<sup>2</sup> dengan surat ukur no. 931/Benda/2019, tertulis atas nama Astari Kusumawardani.

Pada tahun 2020, terdapat perubahan klasifikasi catatan piutang lain-lain, yaitu terkait pengalihan saham PT Pollux Kemang Superblok berdasarkan Perjanjian Akuisisi yang dinyatakan dalam Akta Notaris No 08 tertanggal 21 September 2020 oleh Sandi Guntara Trisna, S.Kom., SH., MM., M.Kn., Notaris di Karawang. Akta Notaris tersebut menjelaskan bahwa PT Pollux Properties Indonesia Tbk telah setuju untuk menjual dan memindahkan hak atas seluruh sahamnya dalam anak perusahaan yaitu PT Pollux Kemang Superblok, yakni sejumlah 599 lembar saham kepada PT Jurong Investasi Prima, pihak ketiga dan sejumlah 1 saham kepada PT Jurong Investasi Jaya, pihak ketiga. Hak pengalihan saham tersebut tertera dalam Akta Notaris No 14 dan Akta Notaris No 15 tertanggal 21 September 2020 oleh Sandi Guntara Trisna, S.Kom., SH., MM., M.Kn., Notaris di Karawang. Oleh karena itu, efektif setelah transaksi pengalihan saham ini, PT Pollux Kemang Superblok bukan merupakan bagian dari Kelompok Usaha Perusahaan sehingga diklasifikasikan menjadi pihak ketiga.

Manajemen Kelompok Usaha juga berpendapat bahwa cadangan kerugian atas piutang usaha adalah cukup untuk kemungkinan kerugian di masa depan dan tidak tertagihnya piutang.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**9. OTHER RECEIVABLES (continued)**

*Other collateral for the agreement are 4 parcels of land, which were obtained based on the deed of sale and purchase agreement No. 1 and 3, dated February 1, 2019, made before Erlina Dwi Kurniawati, S.H, Notary in Jakarta, located in the Tenjoayu Block and Manggis Girang Block, Sukabumi, West Java as described in*

1. *Certificate of Ownership No. 166/Benda, covering an area of 10,157 m<sup>2</sup> with a letter of measurement no. 929/Benda/2019, written on behalf of Astari Kusumawardani.*
2. *Certificate of Ownership No. 154/Benda, covering an area of 1,410 m<sup>2</sup> with a measurement certificate no. 932/Benda/2019, written on behalf of Astari Kusumawardani.*
3. *Certificate of Ownership No. 155/Benda, covering an area of 1,410 m<sup>2</sup> with a measurement certificate number. 927/Benda/2019, written on behalf of Astari Kusumawardani.*
4. *Certificate of Ownership No. 156/Benda, covering an area of 6,726 m<sup>2</sup> with a letter of measurement no. 931/Benda/2019, written on behalf of Astari Kusumawardani.*

*In 2020, there was a change in the classification of other receivable records, which is related to the transfer of shares of PT Pollux Kemang Superblok based on the Acquisition Agreement stated in Notarial Deed No 08 dated 21 September 2020 by Sandi Guntara Trisna, S.Kom., S.H., M.M., M.Kn., Notary in Karawang. The Notarial Deed stated that PT Pollux Properties Indonesia Tbk has agreed to sell and transfer all of the rights of its shares in a subsidiary, namely PT Pollux Kemang Superblok, which is 599 shares to PT Jurong Investasi Prima, a third party, and 1 share to PT Jurong Investasi Jaya, also a third party. The share transfer rights are stated in Notarial Deed No. 14 and Notarial Deed No. 15 dated September 21, 2020 by Sandi Guntara Trisna, S.Kom., S.H., M.M., M.Kn., Notary in Karawang. Therefore, effective after this share transfer transaction, PT Pollux Kemang Superblok was no longer part of The Group of Companies and was therefore classified as a third party.*

*The Group's management also believes that the allowance for losses on trade receivables is adequate to cover possible future losses and uncollectible accounts.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**10. DEPOSITO YANG TELAH DITENTUKAN  
PENGGUNAANYA**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
PT Bank CIMB Niaga Tbk	14.934.889.396	18.084.628.372
Aset lancar lainnya	-	-
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	9.711.323.072	10.277.303.072
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	4.031.877.793	4.415.251.803
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	746.546.040	746.546.040
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	217.600.000	8.663.941.923
PT Bank Perkreditan Rakyat Lesca Dana	87.600.000	87.600.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	3.165.156.313
PT Bank OCBC NISP Tbk	-	425.883.577
PT Indosurya Inti Finance	-	207.789.837
<b>Jumlah deposito yang telah ditentukan penggunaannya</b>	<b>29.729.836.301</b>	<b>46.074.100.937</b>

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, PT Pollux Barelang Megasuperblok, entitas anak tidak langsung, memiliki deposito yang telah ditentukan penggunaannya terkait dengan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan PT Bank Maybank Indonesia Tbk, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dan PT Bank CIMB Niaga Tbk, PT Bank Negara Indonesia Tbk, dan PT Bank Perkreditan Rakyat Lesca Dana. Deposito ini ditempatkan sebagai jaminan terkait dengan kredit pemilikan apartemen tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, PT Mega Kuningan Pinnacle, entitas anak langsung, memiliki deposito yang telah ditentukan penggunaannya terkait Kredit Pemilikan Gedung Perkantoran (KPO) dengan PT Bank CIMB Niaga Tbk dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

Deposito ini ditempatkan sebagai jaminan terkait dengan kredit kepemilikan gedung kantor tersebut. Deposito yang telah ditentukan penggunaannya ini adalah sebesar persentase tertentu atas Kredit Kepemilikan Gedung dari pelanggan perusahaan yang ditahan oleh Bank.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**10. RESTRICTED TIME DEPOSITS**

PT Bank CIMB Niaga Tbk	
Other current assets	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
PT Bank Perkreditan Rakyat Lesca Dana	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
PT Bank OCBC NISP Tbk	
PT Indosurya Inti Finance	
<b>Total restricted time deposits</b>	<b>46.074.100.937</b>

As of December 31, 2022 and 2021, PT Pollux Barelang Megasuperblok, an indirect subsidiaries, has restricted time deposits relating to Apartment Mortgage Loan (KPA) with PT Bank Maybank Indonesia Tbk, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, and PT Bank CIMB Niaga Tbk, PT Bank Negara Indonesia Tbk, and PT Bank Perkreditan Rakyat Lesca Dana. These deposits are pledged as collateral relating to the office mortgage loan.

As of December 31, 2022 and 2021, PT Mega Kuningan Pinnacle, a direct subsidiaries, has restricted time deposits relating to a cooperative agreement for Office Mortgage Loan (KPO) with PT Bank CIMB Niaga Tbk and PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

This deposit is placed as collateral in relation to the office ownership credit. This restricted deposit is a certain percentage of the office mortgage loan from a company customer held by the Bank.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**10. DEPOSITO YANG TELAH DITENTUKAN  
PENGGUNAANYA (lanjutan)**

Per 31 Desember 2022 dan 2021 entitas anak tidak langsung, PT Pollux Aditama Kencana memiliki deposito yang telah ditentukan penggunaannya terkait dengan pinjaman kepemilikan apartemen dengan PT Bank CIMB Niaga Tbk, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank OCBC NISP Tbk Dan PT Indosurya Inti. Deposito ini ditempatkan sebagai jaminan terkait dengan pinjaman kepemilikan gedung kantor tersebut. Nilai ini akan dicairkan ketika penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dan pemecahan sertifikat telah dilakukan. Periode maksimum atas fasilitas pinjaman ini adalah 10 tahun dan Perusahaan memberikan jaminan pengambilalihan tagihan kembali terkait dengan skema ini.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, PT Duta Megah Laksana, entitas anak langsung, memiliki deposito yang telah ditentukan penggunaannya terkait dengan Kredit Pemilikan Condotel (KPC) dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Deposito ini ditempatkan sebagai jaminan terkait dengan kredit pemilikan condotel tersebut.

Tingkat suku bunga pada tahun 2022 dan 2021 atas deposito yang telah ditentukan penggunaannya masing-masing berkisar antara 3% - 4% dan 3,5% - 4%.

**11. PROPERTI INVESTASI**

Rincian dan mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

	2022					
	<i>Saldo Awal/ Beginning Balance</i>	<i>Penambahan/ Additions</i>	<i>Pengurangan/ Deductions</i>	<i>Reklasifikasi/ Reclasification</i>	<i>Saldo Akhir/ Ending Balance</i>	
<b>Biaya Perolehan</b>						
Tanah	12.997.977.020	-	12.997.977.020	-	-	<i>Acquisition Cost Land</i>
Bangunan	690.124.264.540	-	690.124.264.540	634.021.661.958	634.021.661.958	<i>Building</i>
<b>Jumlah biaya perolehan</b>	<b>703.122.241.560</b>				<b>634.021.661.958</b>	<b>Total Acquisition Cost</b>
<b>Akumulasi Penyusutan</b>						
Bangunan	71.887.944.223	30.228.130.394	86.265.533.068	-	15.850.541.549	<i>Accumulated Depreciation Building</i>
<b>Nilai buku bersih</b>	<b>631.234.297.337</b>				<b>618.171.120.409</b>	<b>Net book value</b>

**10. RESTRICTED TIME DEPOSITS (continued)**

*As of December 31, 2022 and 2021, PT Pollux Aditama Kencana, an indirect subsidiaries, has restricted time deposits relating to Apartment Mortgage Loan (KPA) with PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, and PT Bank CIMB Niaga Tbk, PT Bank OCBC NISP Tbk and PT Indo Surya Inti. This restricted deposit is a certain percentage of the Building Ownership Loan from a company customer held by the Bank. This amount will be withdrawn when handover unit dan the signing of the Deed of Sale and Purchase (AJB) the splitting of the certificate has been made.*

*As of December 31, 2022 and 2021, PT Duta Megah Laksana, a direct subsidiaries, has restricted time deposits relating to Condotel Mortgage Loan (KPC) with PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. These deposits are pledged as collateral relating to the office mortgage loan.*

*The interest rates of restricted time deposits in December 31, 2022 and 2021 ranged from 3% - 4% and 3,5% - 4%, respectively.*

**11. INVESTMENT PROPERTY**

*The details and movements in the investment in property are as follows:*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**11. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)**

**11. INVESTMENT PROPERTY (continued)**

	2021				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo Akhir/ Ending Balance	
<b>Biaya Perolehan</b>					<b>Acquisition Cost</b>
Tanah	12.997.977.020	-	-	12.997.977.020	Land
Bangunan	690.124.264.540	-	-	690.124.264.540	Building
<b>Jumlah biaya Perolehan</b>	<b>703.122.241.560</b>			<b>703.122.241.560</b>	<b>Total Acquisition Cost</b>
<b>Akumulasi Penyusutan</b>					<b>Accumulated Depreciation</b>
Bangunan	37.381.730.996	34.506.213.227	-	71.887.944.223	Building
<b>Jumlah akumulasi penyusutan</b>	<b>37.381.730.996</b>			<b>71.887.944.223</b>	<b>Total accumulated depreciation</b>
<b>Nilai buku bersih</b>	<b>665.740.510.564</b>			<b>631.234.297.337</b>	<b>Net book value</b>

Pada tanggal 31 Desember 2022 Properti Investasi tanah dan bangunan adalah sehubungan dengan perkantoran World Capital Tower yang dimiliki oleh entitas anak tidak langsung PT Mega Kuningan Pinnacle.

On December 31, 2022 the Investment Property land and building was in connection with the offices of World Capital Tower owned by an indirect subsidiary of PT Mega Kuningan Pinnacle.

Pada tanggal 31 Desember 2021 Properti investasi tanah dan bangunan adalah sehubungan dengan Mall Chadstone Cikarang yang dimiliki oleh entitas anak tidak langsung PT Pollux Aditama Kencana dan berlokasi Jalan Raya Cikarang - Cibarusah, Exit Toll KM 31 Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.

On December 31, 2021 the land and building investment property is related to Chadstone Mall Cikarang which is owned by an indirect subsidiary PT Pollux Aditama Kencana and is located Jalan Raya Cikarang - Cibarusah, Exit Toll KM 31 Cikarang Barat, Bekasi Regency, West Java.

Beban penyusutan pada 31 Desember 2022 dan 2021 diaokasikan sebagai berikut:

Depreciation expenses in December 31, 2022 and 2021 were allocated as follows:

	2022	2021	Cost of revenues (see notes 34)	
Beban pokok pendapatan (lihat catatan 34)	30.228.130.394	34.506.213.227		
<b>Jumlah beban penyusutan</b>	<b>30.228.130.394</b>	<b>34.506.213.227</b>	<b>Total depreciation expenses</b>	
	2022	2021		
Saldo awal	703.122.241.560	703.122.241.560		<b>Beginning balance</b>
Pengurangan	(703.122.241.560)	-		<b>Deductions</b>
Reklas ke properti investasi	634.021.661.958	-		<b>Reklas to investment property</b>
<b>Saldo akhir</b>	<b>634.021.661.958</b>	<b>703.122.241.560</b>		<b>Ending balance</b>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**12. ASET TETAP**

**12. FIXED ASSETS**

	2022			
	Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan / Additions	Pengurangan / Deductions	Saldo Akhir / Ending Balance
<b>Biaya Perolehan</b>				<b>Acquisition Costs</b>
<b>Kepemilikan</b>				<b>Direct ownership</b>
<b>langsung</b>				
Peralatan kantor	8.030.078.955	12.571.772	3.843.212.197	4.199.438.530
Perabotan kantor	1.032.470.405	-	1.016.358.715	16.111.690
Perabotan hotel	12.900.127.073	570.344.778	-	13.470.471.851
Bangunan	23.136.269.799	1.195.317.502	1.520.999.870	22.810.587.431
<b>Aset sewa</b>				<b>Leased Assets:</b>
<b>pembentukan</b>				
Kendaraan	2.793.825.000	-	884.025.000	1.909.800.000
<b>Jumlah biaya perolehan</b>	<b>47.892.771.232</b>	<b>1.778.234.052</b>	<b>7.264.595.782</b>	<b>42.406.409.502</b>
<b>Akumulasi</b>				<b>Accumulated depreciation:</b>
<b>penyusutan</b>				<b>Direct ownership:</b>
<b>Kepemilikan</b>				
<b>langsung</b>				
Peralatan kantor	6.750.081.453	313.516.840	3.672.959.133	3.390.639.160
Perabotan kantor	919.853.472	51.650.074	726.995.389	244.508.157
Perabotan hotel	9.158.084.690	1.830.664.458	1.600.147	10.987.149.001
Bangunan	5.687.666.326	1.162.667.656	-	6.850.333.982
<b>Aset sewa pembentukan</b>				<b>Leased assets:</b>
Kendaraan	1.413.454.407	238.725.000	521.001.316	1.131.178.091
<b>Jumlah akumulasi</b>				<b>Total accumulated depreciation</b>
<b>penyusutan</b>	<b>23.929.140.348</b>	<b>3.597.224.028</b>	<b>4.922.555.985</b>	<b>22.603.808.391</b>
<b>Nilai buku bersih</b>	<b>23.963.630.884</b>			<b>Net book value</b>
	2021			
	Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan / Additions	Pengurangan / Deductions	Saldo Akhir / Ending Balance
<b>Biaya Perolehan</b>				<b>Acquisition Costs</b>
<b>Kepemilikan</b>				<b>Direct ownership</b>
<b>langsung</b>				
Peralatan kantor	8.149.390.551	63.624.000	182.935.596	8.030.078.955
Perabotan kantor	1.032.470.405	-	-	1.032.470.405
Perabotan hotel	12.900.127.073	-	-	12.900.127.073
Bangunan	-	23.136.269.799	-	23.136.269.799
<b>Aset sewa</b>				<b>Leased Assets:</b>
<b>pembentukan</b>				
Kendaraan	2.793.825.000	-	-	2.793.825.000
<b>Jumlah biaya perolehan</b>	<b>24.875.813.029</b>	<b>23.199.893.799</b>	<b>182.935.596</b>	<b>47.892.771.232</b>
<b>Akumulasi</b>				<b>Accumulated depreciation:</b>
<b>penyusutan</b>				<b>Direct ownership:</b>
<b>Kepemilikan langsung</b>				
Peralatan kantor	5.786.853.445	1.146.163.604	182.935.596	6.750.081.453
Perabotan kantor	897.625.864	22.227.608	-	919.853.472
Perabotan hotel	6.531.186.483	2.626.898.207	-	9.158.084.690
Bangunan	-	5.687.666.326	-	5.687.666.326
<b>Aset sewa pembentukan</b>				<b>Leased assets:</b>
Kendaraan	1.064.226.314	349.228.093	-	1.413.454.407
<b>Jumlah akumulasi</b>				<b>Total accumulated depreciation</b>
<b>penyusutan</b>	<b>14.279.892.106</b>	<b>9.832.183.838</b>	<b>182.935.596</b>	<b>23.929.140.348</b>
<b>Nilai buku bersih</b>	<b>10.595.920.923</b>			<b>Net book value</b>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**12. ASET TETAP (lanjutan)**

Beban penyusutan pada tahun 2022 dan 2021 dialokasikan sebagai berikut:

	<b>2022</b>
Beban umum dan administrasi (Catatan 36)	3.597.224.028
<b>Jumlah beban penyusutan</b>	<b>3.597.224.028</b>

Beban penyusutan aset tetap pada 31 Desember 2022 dan 2021 dibebankan pada beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp3.597.224.028 dan Rp9.832.183.838 (Catatan 36).

Pada 31 Desember 2022 dan 2021, Entitas Anak tidak langsung, PT Pollux Barelang Mega Superblok, PT Pollux Aditama Kencana dan PT Pollux Lito Karawang melakukan perjanjian pembiayaan konsumen dengan PT BCA Finance untuk perolehan kendaraan (Catatan 27).

Pada tahun 2022, PT Duta Megah Laksana entitas anak tidak langsung mengasuransikan aset dari risiko kerugian dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp 311.936.740.406 yang diyakini manajemen telah cukup untuk memitigasi risiko tersebut.

Pada tahun 2022, PT Mega Kuningan Pinnacle entitas anak tidak langsung, mengasuransikan aset dari risiko kerugian dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp2.416.289.304.892 yang diyakini manajemen telah cukup untuk memitigasi risiko tersebut.

Pada tahun 2021, PT Pollux Barelang Megasuperblok entitas anak tidak langsung mengasuransikan aset tetap berupa kendaraan terhadap risiko kehilangan dan kerusakan dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp 179.000.000 yang diyakini manajemen telah cukup untuk memitigasi risiko tersebut.

Pada tahun 2021, PT Pollux Aditama Kencana entitas anak tidak langsung mengasuransikan aset tetap berupa kendaraan terhadap risiko kecelakaan dan kehilangan dalam paket total polis asuransi PT Asuransi Raksa Pratikara dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp 764.400.000 yang diyakini manajemen telah cukup untuk memitigasi risiko tersebut.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaaan yang mengindikasikan terjadinya penurunan nilai tercatat atas aset tetap.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**12. FIXED ASSETS (continued)**

*Depreciation expenses in 2022 and 2021 were allocated as follows:*

<b>2021</b>	
9.832.183.838	General and administrative expenses (Notes 36)
<b>9.832.183.838</b>	<b>Total depreciation expenses</b>

*Depreciation expense of property, plant and equipment in December 31, 2022 and 2021 is charged to general and administrative expenses of IDR3,597,224,028 and IDR9,832,183,838 respectively (Note 36).*

*In December 31, 2022 and 2021, indirect Subsidiaries, PT Pollux Barelang Mega Superblock, PT Pollux Aditama Kencana and PT Pollux Lito Karawang entered into consumer financing agreements with PT BCA Finance for the acquisition of vehicles (Note 27).*

*In 2022, PT Duta Megah Laksana, an indirect subsidiary, assets damage risk of loss and damage with a total sum insured of IDR311,936,740,406 which management believes is sufficient to mitigate the risk.*

*In 2022, PT Mega Kuningan Pinnacle, an indirect subsidiary, assets damage risk with a total sum insured of IDR2,416,289,304,892 which management believes is sufficient to mitigate the risk.*

*In 2021, PT Pollux Barelang Megasuperblok, an indirect subsidiary, insures property, plant and equipment in the form of vehicles against the risk of loss and damage with a total sum insured of IDR179,000,000 which management believes is sufficient to mitigate the risk.*

*In 2021, PT Pollux Aditama Kencana, an indirect subsidiary, insures its fixed assets vehicle against accidents and losses in the insurance policy package of PT Asuransi Raksa Pratikara with a total sum insured of IDR764,400,000 which management believes is sufficient to mitigate the risk.*

*Management believes that there were no events or changes in circumstances which may include impairment in the carrying value of property, plant and equipments.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**13. KONSTRUKSI DALAM Pengerjaan**

	<b>2022</b>
Proyek Meisterstadt, Batam	457.109.783.195
Sky Suites, Kuningan	319.085.898.607
World Capital Tower, Kuningan	91.846.825.481
Pollux Technopolis, Karawang	73.321.815.998
Amarsvati Luxury Condotel, Lombok	64.163.510.531
Apartemen Chadstone, Cikarang	-
<b>Jumlah konstruksi dalam penggerjaan</b>	<b>1.005.527.833.812</b>

Mutasi konstruksi dalam penggerjaan adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>
Saldo awal tahun	1.709.480.570.351
Penambahan tahun berjalan	137.314.564.807
Pelepasan entitas anak	(109.347.700.608)
Pengurangan utang retensi	(75.640.906.619)
Reklasifikasi ke persediaan (catatan 7)	(22.257.032.161)
Reklasifikasi ke properti investasi	(634.021.661.958)
<b>Saldo akhir tahun</b>	<b>1.005.527.833.812</b>

**13. CONSTRUCTION IN PROGRESS**

	<b>2021</b>	
Proyek Meisterstadt, Batam	401.967.313.261	<i>Proyek Meisterstadt, Batam</i>
Sky Suites, Kuningan	307.140.684.227	<i>Sky Suites, Kuningan</i>
World Capital Tower, Kuningan	777.414.006.736	<i>World Capital Tower, Kuningan</i>
Pollux Technopolis, Karawang	73.321.815.994	<i>Pollux Technopolis, Karawang</i>
Amarsvati Luxury Condotel, Lombok	62.355.731.695	<i>Amarsvati Luxury Condotel, Lombok</i>
Apartemen Chadstone, Cikarang	87.281.018.438	<i>Apartemen Chadstone, Cikarang</i>
<b>Total Construction In Progress</b>	<b>1.709.480.570.351</b>	

*Mutation of construction in progress were as follows:*

	<b>2021</b>	
Beginning balance of the year	1.714.902.230.363	<i>Beginning balance of the year</i>
Current year addition	305.687.322.062	<i>Current year addition</i>
Disposal of subsidiary	-	<i>Disposal of subsidiary</i>
Deduction retention payables	-	<i>Deduction retention payables</i>
Reclassification to inventories (Note 7)	(311.108.982.074)	<i>Reclassification to inventories (Note 7)</i>
Reclassification to land for development	-	<i>Reclassification to land for development</i>
<b>Ending balance of the year</b>	<b>1.709.480.570.351</b>	

<b>Nama proyek / Project name</b>	<b>Percentase penyelesaian / Percentage of completion</b>	<b>Estimasi penyelesaian / Estimated completion</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
World Capital Tower, Kuningan	99,98	99,97
Amarsvati Luxury Condotel,Lombok	94,09	93,04
Proyek Meisterstadt, Batam	91,09	89,55
Sky Suites, Kuningan	29,60	29,37
Pollux Technopolis, Karawang	9,73	9,26

Pada tanggal 31 Desember 2022, presentase penyelesaian atas proyek World Capital Tower, Kuningan sebesar 99,98%, tahap penyelesaian hanya atas bagian – bagian minor dari keseluruhan projek. Manajemen akan terus melakukan perbaikan secara fokus dan mendetail pada tahun berjalan 2023. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak akan terdapat hambatan atas penyelesaian proyek tersebut.

*As of December 31, 2022, the percentage of completion of the World Capital Tower project, Kuningan is 99,98%, the completion stage is only over minor parts of the entire project. Management will continue to make focused and detailed improvements in the current year 2023. Management believes that there will be no obstacles to the completion of the project.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**13. KONSTRUKSI DALAM Pengerjaan  
(lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2022, presentase penyelesaian atas proyek Amarsvati Luxury Condotel, Lombok sebesar 94,09%, manajemen akan terus melakukan perbaikan dan renovasi yang diperlukan selama tahun berjalan 2023. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak akan terdapat hambatan atas penyelesaian proyek tersebut.

Pada tahun 2021, Entitas anak tidak langsung, PT Pollux Aditama Kencana mengasuransikan nilai proyek dalam penggerjaan, persediaan, dan aset tetap terhadap resiko kebakaran, gempa bumi dan semua resiko dalam paket polis asuransi PT Asuransi Sinarmas dengan jumlah nilai pertanggungan sebesar Rp 2.210.000.000.000, menggunakan asuransi dari PT Asuransi Axa Indonesia dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 800.000.0000.000.

Pada tahun 2021 Entitas anak tidak langsung, PT Duta Megah Laksana mengasuransikan nilai proyek dalam penggerjaan dan persediaan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya (kecuali hak atas tanah) dalam paket polis asuransi PT Asuransi Bintang Tbk dan PT Asuransi Tri Pakarta dengan total nilai pertanggungan masing masing sebesar Rp155.968.370.203 yang diyakini manajemen telah cukup untuk memitigasi risiko tersebut.

Pada tahun 2021, Entitas anak tidak langsung, PT Pollux Aditama Kencana mengasuransikan nilai proyek dalam penggerjaan, persediaan, dan aset tetap terhadap resiko kebakaran, gempa bumi dan semua resiko dalam paket polis asuransi PT Asuransi Sinarmas dengan jumlah nilai pertanggungan sebesar Rp 2.210.000.000.000.

Tanah dan bangunan World Capital Tower berikut dengan turutannya yang melekat diatasnya sebagaimana tercantum dalam SHGB No. 2046/Kuningan Timur telah dijadikan jaminan atas pinjaman PT Bank ICBC Indonesia sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 24.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**13. CONSTRUCTION IN PROGRESS (continued)**

*As of December 31, 2022, the percentage of completion of the Amarsvati Luxury Condotel, Lombok is 94,09%, management will continue to make necessary repairs and renovations during the current year 2023. Management believes that there will be no obstacles to the completion of the project.*

*In 2021, the indirect subsidiary, PT Pollux Aditama Kencana insures the value of the project underconstruction, inventories, and fixed assets against the risk of fire, earthquake and all risks in the insurance policy package of PT Asuransi Sinarmas with a total sum insured of IDR2,210,000,000,000 using insurance from PT Asuransi Axa Indonesia with a total coverage of IDR800,000,000,000.*

*In 2021, the indirect subsidiary, PT Duta megah Laksana, insures the value of the project in progress and inventory against fire and other risks (except land rights) in the insurance policy package of PT Asuransi Bintang Tbk and PT Asuransi Tri Pakarta with total insurance coverage of IDR155,968,370,203 respectively, which managements believed it is.*

*In 2021, the indirect subsidiary, PT Pollux Aditama Kencana insures the value of the project under construction, inventories, and fixed assets against the risk of fire, earthquake and all risks in the insurance policy package of PT Asuransi Sinarmas with a total sum insured of IDR2,210,000,000,000.*

*Land and building of World Capital Tower and its accompanying acting on it according to SHGB No 2046/Kuningan Timur has been pledged as collateral in connection with loan to PT Bank ICBC Indonesia as described in Note 24.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**13. KONSTRUKSI DALAM Pengerjaan (lanjutan)**

Tanah dan bangunan sesuai dengan SHGB No. 0025/Malaka dengan luas 10.520 meter persegi yang terletak di Malaka, Kec. Pemenang, Kab. Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat telah dijadikan jaminan atas pinjaman PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 24.

Tanah dan bangunan 28.590 meter persegi yang masih dalam tahap pembangunan seluas 220.739 meter persegi yang terletak di Kepulauan Riau, yang terletak Batam, Batam Kota, Teluk Tering telah dijadikan jaminan atas pinjaman PT Bank Mandiri (Persero), Tbk sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 24.

Tanah dan bangunan di Jl. Raya Cikarang – Cibarusah, Kec. Cibarusah, Kab. Bekasi telah dijadikan jaminan atas pinjaman PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 24.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat peristiwa atau perubahan yang mengindikasikan terjadinya penurunan nilai tercatat atas konstruksi dalam pengerjaan.

Tidak terdapat hambatan terhadap kelanjutan penyelesaian konstruksi dalam pengerjaan.

Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada 31 Desember 2022 dan 2021 dapat dijelaskan sebagai berikut:

	<b>2022</b>
PT Pollux Barelang Megasuperblok	30.954.176.363
PT Duta Megah Laksana	6.548.842.883
PT Pollux Aditama Kencana	-
<b>Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi</b>	<b>37.503.019.246</b>

Pada tahun 2022, PT Duta Megah Laksana entitas anak tidak langsung mengasuransikan aset dari risiko kerugian dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp 311.936.740.406 yang diyakini manajemen telah cukup untuk memitigasi risiko tersebut.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**13. CONSTRUCTION IN PROGRESS (continued)**

*Land and building as described in SHGB No. 0025/Malaka with an area of 10,520 square meters which located at Malaka, Kec. Pemenang, Kab. Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat has been pledged as collateral in connection with loan to PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk as described in Note 24.*

*Land and building 28,590 square meters which is still under construction covering an area of 220,739 square meters located in the Riau Islands, located in Batam, Batam Kota, Teluk Tering has been used as collateral for a loan from PT Bank Mandiri (Persero), Tbk as described in Note 24.*

*Land and buildings on Jl. Raya Cikarang – Cibarusah, Kec. Cibarusah, Kab. Bekasi has been used as collateral for the loan of PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk as described in Note 24.*

*Management believes that there were no events or changes in circumstances which may include impairment in the carrying value of construction in progress.*

*There are no obstacles to the continuation of completion of construction in progress.*

*Total amount of borrowing costs which capitalized in December 31, 2022 and 2021 can be explained as follows:*

	<b>2021</b>	<i>PT Pollux Barelang Megasuperblok PT Duta Megah Laksana PT Pollux Aditama Kencana Total capitalized borrowing cost</i>
PT Pollux Barelang Megasuperblok	32.037.384.977	
PT Duta Megah Laksana	14.915.456.619	
PT Pollux Aditama Kencana	214.216.843.135	
<b>Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi</b>	<b>261.169.684.731</b>	

*In 2022, PT Duta Megah Laksana, an indirect subsidiary, assets damage risk of loss and damage with a total sum insured of IDR311,936,740,406 which management believes is sufficient to mitigate the risk.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**13. KONSTRUKSI DALAM PENGERJAAN  
(lanjutan)**

Pada tahun 2022, PT Mega Kuningan Pinnacle entitas anak tidak langsung, mengasuransikan aset dari risiko kerugian dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp2.416.289.304.892 yang diyakini manajemen telah cukup untuk memitigasi risiko tersebut.

Pada tahun 2022, PT Pollux Barelang Megasuperblok entitas anak tidak langsung mengasuransikan aset dari risiko kerugian dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp 1.480.156.316.018 yang diyakini manajemen telah cukup untuk memitigasi risiko tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 Tarif kapitalisasi yang digunakan entitas anak tidak langsung PT Pollux Aditama Kencana dalam menentukan biaya pinjaman yang dikapitalisasi adalah sebesar 65% lalu untuk entitas anak tidak langsung PT Pollux Barelang Megasuperblok sebesar 100% dari biaya pinjaman dan untuk entitas anak langsung PT Duta Megah Laksana yaitu sebesar 100% dari biaya pinjaman.

**14. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN**

Akun ini merupakan tanah untuk pengembangan milik Entitas Anak dengan rincian sebagai berikut:

	<b>2022</b>
PT Pelita Bara Persada	388.843.354.250
PT Adiperdana Sejahtera	157.146.142.250
PT Pelita Bara Pratama	20.299.829.250
<b>Jumlah tanah dalam Pengembangan</b>	<b><u>566.289.325.750</u></b>

PT Pelita Bara Persada dan PT Pelita Bara Pratama

PT Pelita Bara Persada dan PT Pelita Bara Pratama memiliki tanah untuk pengembangan seluas 7.548 meter persegi yang terletak di Jl. Mega Kuningan Barat, Kuningan Timur, Jakarta Selatan dengan hak legal berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan berakhir antara tahun 2023 sampai dengan 2035.

Tanah untuk pengembangan ini nantinya akan dibangun sebuah proyek bernama *International Commerce Center*.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**13. CONSTRUCTION IN PROGRESS (continued)**

*In 2022, PT Mega Kuningan Pinnacle, an indirect subsidiary, assets damage risk with a total sum insured of IDR2,416,289,304,892 which management believes is sufficient to mitigate the risk.*

*In 2022, PT Pollux Barelang Megasuperblok, an indirect subsidiary, assets damage risk with a total sum insured of IDR1,480,156,316,018 which management believes is sufficient to mitigate the risk.*

*As of December 31, 2022 and 2021, the capitalization rate used by the indirect subsidiary PT Pollux Aditama Kencana in determining the capitalized borrowing costs is 65% then for the indirect subsidiary PT Pollux Barelang Megasuperblock it is 100% of the borrowing costs and for direct subsidiary of PT Duta Megah Laksana, which is 100% of the cost of the loan.*

**14. LAND FOR DEVELOPMENT**

*This account represents the land for the development of the Subsidiary with details as follows:*

	<b>2021</b>	<b>Total land for development</b>
PT Pelita Bara Persada	388.843.354.250	PT Pelita Bara Persada
PT Adiperdana Sejahtera	157.146.142.250	PT Adiperdana Sejahtera
PT Pelita Bara Pratama	20.299.829.250	PT Pelita Bara Pratama
<b>Total land for development</b>	<b><u>566.289.325.750</u></b>	

PT Pelita Bara Persada dan PT Pelita Bara Pratama

*PT Pelita Bara Persada and PT Pelita Bara Pratama has land for development area of 7.548 square meters located on Jl. Mega Kuningan Barat, Kuningan Timur, South Jakarta with legal rights in the form of Building Use Rights Certificate (SHGB) which will expire between 2023 until 2035.*

*This land for development will be built a project called International Commerce Center.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**14. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (lanjutan)**

**PT Adiperdana Sejahtera**

PT Adiperdana Sejahtera memiliki tanah untuk pengembangan seluas 5.933 meter persegi yang terletak di Jl. Jendral Sudirman Kav. No. 52-53, Lot 15 – SCBD, Senayan, Jakarta Selatan dengan hak legal berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan berakhir antara tahun 2035 sampai dengan 2040. Tanah untuk pengembangan ini nantinya akan dibangun sebuah proyek service apartment.

Harga perolehan tanah untuk pengembangan meliputi biaya pembelian tanah, biaya pembebasan dan pengosongan, lahan, biaya pembangunan infrastruktur, dan biaya pengurusan, pematokan, pengukuran, perijinan, dan sertifikat tanah serta beban-beban lainnya yang dapat diatribusikan secara langsung agar tanah tersebut siap dibangun.

Tanah untuk pengembangan tidak mengalami perubahan dibandingkan dengan tahun 2021 dikarenakan belum terdapat pelaksanaan proyek pada tahun 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tanah untuk pengembangan tidak dijaminkan.

**15. ASET TAK BERWUJUD**

	<b>1 Januari 2022 / January 1, 2022</b>	<b>Penambahan / Additions</b>	<b>Pengurangan / Deductions</b>	<b>31 Desember 2022 / December 31, 2022</b>	<b>At cost: Software</b>
<b>Biaya perolehan:</b> Perangkat lunak	<u>8.848.561.571</u>	<u>-</u>	<u>4.025.735.434</u>	<u>4.822.826.137</u>	
<b>Jumlah biaya perolehan</b>	<b><u>8.848.561.571</u></b>			<b><u>4.822.826.137</u></b>	
<b>Akumulasi amortisasi:</b> Perangkat lunak	<u>8.581.528.253</u>	<u>186.307.201</u>	<u>4.017.488.516</u>	<u>4.750.346.938</u>	
<b>Jumlah akumulasi amortisasi</b>	<b><u>8.581.528.253</u></b>			<b><u>4.750.346.938</u></b>	
<b>Nilai buku bersih</b>	<b><u>267.033.318</u></b>			<b><u>72.479.199</u></b>	
	<b>1 Januari 2021 / January 1, 2021</b>	<b>Penambahan / Additions</b>	<b>Pengurangan / Deductions</b>	<b>31 Desember 2021 / December 31, 2021</b>	<b>At cost: Software</b>
<b>Biaya perolehan:</b> Perangkat lunak	<u>8.848.561.571</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.848.561.571</u>	
<b>Jumlah biaya perolehan</b>	<b><u>8.848.561.571</u></b>	<b><u>-</u></b>		<b><u>8.848.561.571</u></b>	
<b>Akumulasi amortisasi:</b> Perangkat lunak	<u>8.273.404.586</u>	<u>308.123.667</u>	<u>-</u>	<u>8.581.528.253</u>	
<b>Jumlah akumulasi amortisasi</b>	<b><u>8.273.404.586</u></b>			<b><u>8.581.528.253</u></b>	
<b>Nilai buku bersih</b>	<b><u>575.156.985</u></b>			<b><u>267.033.318</u></b>	

**14. LAND FOR DEVELOPMENT (continued)**

**PT Adiperdana Sejahtera**

PT Adiperdana Sejahtera has land for development area of 5.933 square meters located on Jl. General Sudirman Kav. No. 52-53, Lot 15 – SCBD, Senayan, South Jakarta with legal rights in the form of Building Use Rights which will expire between 2035 until 2040. This land for development will be built a service apartment project.

Land acquisition costs for development include land purchase costs, exemption and discharge fees, land, infrastructure development costs, and the cost of handling, pegging, measuring, licensing, and land certificates and other expenses that are directly attributable to the land to be constructed.

Land for development has not changed compared to 2021 because there has been no project implementation in 2022..

As of December 31, 2022 and 2021, land for development is not pledged.

**15. INTANGIBLE ASSETS**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**15. ASET TAK BERWUJUD (lanjutan)**

Beban amortisasi aset tak berwujud pada 31 Desember 2022 dan 2021 dibebankan pada beban umum dan administrasi masing - masing sebesar Rp186.307.201 dan Rp 308.123.667 (Catatan 36).

**15. INTANGIBLE ASSETS (continued)**

Amortization expense of intangible assets in December 31, 2022 and 2021 is charged to general and administrative expenses of IDR186,307,201 and IDR308,123,667, respectively (Note 36).

**16. ASET HAK GUNA**

	<b>1 Januari 2022 / January 1, 2022</b>	<b>Penambahan / Additions</b>	<b>Pengurangan / Deductions</b>	<b>31 Desember 2022 / December 31, 2022</b>	
<b>Biaya perolehan:</b>					<b>At cost:</b>
Gedung	<u>3.419.147.755</u>	-	-	<u>3.419.147.755</u>	<b>Building</b>
<b>Jumlah biaya Perolehan</b>	<b><u>3.419.147.755</u></b>	-	-	<b><u>3.419.147.755</u></b>	<b>Total cost</b>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>					<b>Accumulated amortization:</b>
Gedung	<u>2.279.431.836</u>	<u>1.139.715.919</u>	-	<u>3.419.147.755</u>	<b>Building</b>
<b>Jumlah akumulasi Penyusutan</b>	<b><u>2.279.431.836</u></b>			<b><u>3.419.147.755</u></b>	<b>Total accumulated amortization</b>
<b>Nilai buku bersih</b>	<b><u>1.139.715.919</u></b>			<b><u>-</u></b>	<b>Net book value</b>

	<b>1 Januari 2021 / January 1, 2021</b>	<b>Penambahan / Additions</b>	<b>Pengurangan / Deductions</b>	<b>31 Desember 2021 / December 31, 2021</b>	
<b>Biaya perolehan:</b>					<b>At cost:</b>
Gedung	<u>3.419.147.755</u>	-	-	<u>3.419.147.755</u>	<b>Building</b>
<b>Jumlah biaya Perolehan</b>	<b><u>3.419.147.755</u></b>	-	-	<b><u>3.419.147.755</u></b>	<b>Total cost</b>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>					<b>Accumulated amortization:</b>
Gedung	<u>1.139.715.918</u>	<u>1.139.715.918</u>	-	<u>2.279.431.836</u>	<b>Building</b>
<b>Jumlah akumulasi Penyusutan</b>	<b><u>1.139.715.918</u></b>			<b><u>2.279.431.836</u></b>	<b>Total accumulated amortization</b>
<b>Nilai buku bersih</b>	<b><u>2.279.431.837</u></b>			<b><u>1.139.715.919</u></b>	<b>Net book value</b>

Beban penyusutan pada tahun 2022 dan 2021 dialokasikan sebagai berikut:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Beban umum dan administrasi (lihat catatan 36)	<u>1.139.715.919</u>	<u>1.139.715.918</u>	<i>General and administrative Expense (see notes 36)</i>
<b>Jumlah beban penyusutan</b>	<b><u>1.139.715.919</u></b>	<b><u>1.139.715.918</u></b>	<b>Total depreciation expenses</b>

Beban penyusutan aset hak guna pada 31 Desember 2022 dan 2021 dibebankan pada beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp1.139.715.919 dan Rp 1.139.715.918 (lihat Catatan 36).

Depreciation expense of right of use assets in December 31, 2022 and 2021 was charged to general and administrative expenses of IDR1,139,715,919 and IDR1,139,715,918, respectively (see Note 36).

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**16. ASET HAK GUNA (lanjutan)**

Berikut ini merupakan mutasi atas liabilitas sewa per 31 Desember 2022 dan 2021:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Liabilitas sewa</b>			<b>Lease liabilities</b>
Saldo awal	3.419.147.755	3.419.147.755	Beginning Balance
Penambahan liabilitas sewa	-	-	Additional lease liabilities during the year
<b>Saldo akhir</b>	<b>3.419.147.755</b>	<b>3.419.147.755</b>	<b>Ending balance</b>
Liabilitas sewa yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	-	Lease payable that mature in one year
<b>Jumlah liabilitas sewa jangka panjang</b>	<b>3.419.147.755</b>	<b>3.419.147.755</b>	<b>Total long term lease liabilities</b>

**17. PERPAJAKAN**

**a. Pajak dibayar dimuka**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Perusahaan:		
PPN Masukan	1.150.531.675	1.081.298.887
PPn 23	-	212.013.635
PPh 4 (2)	-	14.604.790
Entitas anak:		
PPN Masukan	83.203.833.783	151.625.125.354
PPh 4 (2)	25.616.583.357	23.201.533.000
PPh 23	110.000	6.032.928
PPh 21	-	106.723.801
<b>Jumlah pajak dibayar dimuka</b>	<b>109.971.058.815</b>	<b>176.247.332.395</b>

**b. Utang pajak**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Perusahaan:		
PPN Masukan	1.080.174.648	1.080.264.738
PPn 23	39.309.354	39.459.354
PPh 21	14.692	2.778.691
PPh 4 (2)	2.663.564	2.663.564
Entitas anak:		
PPN Masukan	31.518.793.566	18.183.275.880
PPh 4 (2)	31.574.016.938	32.483.768.160
PPh 21	1.187.558.656	438.316.235
PPh 23	79.643.762	247.738.143
PPh 22	10.000.000	10.000.000
Pajak daerah	1.078.338.707	660.345.653
<b>Jumlah pajak dibayar dimuka</b>	<b>66.570.513.887</b>	<b>53.148.610.418</b>

**16. RIGHT OF USE ASSETS (continued)**

The following are mutations of lease liabilities as of December 31 2022 and 2021:

<b>Liabilitas sewa</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Lease liabilities</b>
Saldo awal	3.419.147.755	3.419.147.755	Beginning Balance
Penambahan liabilitas sewa	-	-	Additional lease liabilities during the year
<b>Saldo akhir</b>	<b>3.419.147.755</b>	<b>3.419.147.755</b>	<b>Ending balance</b>
Liabilitas sewa yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	-	Lease payable that mature in one year
<b>Jumlah liabilitas sewa jangka panjang</b>	<b>3.419.147.755</b>	<b>3.419.147.755</b>	<b>Total long term lease liabilities</b>

**17. TAXATION**

**a. Prepaid taxes**

<b>The company:</b>
VAT - In
PPh 23
PPh 4 (2)
<b>Subsidiaries:</b>
VAT - In
PPh 4 (2)
PPh 23
PPh 21
<b>Total prepaid taxes</b>

**b. Taxes payable**

<b>The company:</b>
VAT – In
PPh 23
PPh 21
PPh 4 (2)
<b>Subsidiaries:</b>
VAT - In
PPh 4 (2)
PPh 21
PPh 23
PPh 22
Local Tax
<b>Total prepaid taxes</b>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**17. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**c. Pajak penghasilan  
badan**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Pajak final: Perusahaan Entitas anak	10.601.704.613	6.141.268.320
Pajak tangguhan Perusahaan Entitas anak	(498.105.066)	(64.667.217)
<b>Jumlah beban pajak - bersih</b>	<b><u>10.103.599.547</u></b>	<b><u>6.076.601.103</u></b>

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan dan jumlah pajak teoretis atas rugi sebelum pajak Grup adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Rugi sebelum pajak penghasilan konsolidasian</b>	<b>(1.086.964.333)</b>	<b>(130.439.909.483)</b>
Penyesuaian pendapatan entitas yang dikenakan pajak final	(4.885.462.346)	(388.767.981.797)
Penyesuaian beban entitas yang dikenakan pajak final	3.435.042.485	518.872.747.000
<b>Rugi sebelum pajak penghasilan – entitas anak non final</b>	<b>(2.537.384.194)</b>	<b>(335.144.280)</b>
Ditambah (dikurangi) beda tetap:		
Perjamuan	192.356	30.142.358
Jamsostek	66.262.447	4.410.000
Makanan karyawan	51.575.981	2.378.550
Transportasi	25.583.779	1.246.475
Sewa	1.519.000	-
Lainnya	3.140.000	3.025.000
<b>Rugi fiskal tahun berjalan</b>	<b>(2.389.110.631)</b>	<b>(293.941.897)</b>
Akumulasi rugi fiskal akhir Tahun	(4.180.342.335)	(3.886.400.438)
<b>Akumulasi rugi fiskal akhir tahun</b>	<b>(6.569.452.966)</b>	<b>(4.180.342.335)</b>

**17. TAXATION (continued)**

**c. Corporate income  
tax**

	<b>2021</b>	
Pajak final: Company Subsidiaries	-	
Deffered tax: Company Subsidiaries	-	
<b>Total tax expenses - net</b>	<b><u>6.076.601.103</u></b>	

Reconciliation between income tax expense and the theoretical tax amount on the Group loss before income tax is as follows:

	<b>2021</b>	
<b>Loss before Income tax consolidated</b>	<b>(130.439.909.483)</b>	
Adjustment income Entities which is subjected to final tax	(388.767.981.797)	
Adjustment income entities which is subjected to final tax	518.872.747.000	
<b>Loss before incometax –non final subsidiaryentity</b>	<b>(335.144.280)</b>	
Add (less) permanent difference:		
Entertainment	30.142.358	
Social security	4.410.000	
Employee meals	2.378.550	
Transportation	1.246.475	
Rent	-	
Others	3.025.000	
<b>Fiscal loss for current year</b>	<b>(293.941.897)</b>	
Accumulated fiscal losses at the end of the year	(3.886.400.438)	
<b>Accumulated fiscal losses atthe end of the year</b>	<b>(4.180.342.335)</b>	

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**17. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**d. Pajak penghasilan tangguhan**

	<b>1 januari 2022 / January 1, 2022</b>	<b>Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba / rugi <i>Credited (charged) to statements of profit or loss</i></b>	<b>Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan komprehensif lain / <i>credited (charged) to statements of other comprehensive income</i></b>	<b>31 Desember 2022 / December 31, 2022</b>	
Rugi fiskal	947.174.587	498.105.066	-	1.445.279.653	Fiscal loss
Penyisihan atas taksiran tidak terpulihkannya aset pajak tangguhan	-	-	-	-	Net of provisions uncovered deferred tax assets
<b>Aset pajak tangguhan - bersih</b>	<b>947.174.587</b>	<b>498.105.066</b>	<b>-</b>	<b>1.445.279.653</b>	<b>Deferred tax assets - net</b>
	<b>1 januari 2021 / January 1, 2021</b>	<b>Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba / rugi <i>Credited (charged) to statements of profit or loss</i></b>	<b>Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan komprehensif lain / <i>credited (charged) to statements of other comprehensive income</i></b>	<b>31 Desember 2021 / December 31, 2021</b>	
Rugi fiskal	882.507.370	64.667.217	-	947.174.587	Fiscal loss
Penyisihan atas taksiran tidak terpulihkannya aset pajak tangguhan	-	-	-	-	Net of provisions uncovered deferred tax assets
<b>Aset pajak tangguhan - bersih</b>	<b>882.507.370</b>	<b>64.667.217</b>	<b>-</b>	<b>947.174.587</b>	<b>Deferred tax assets - net</b>

Seluruh pendapatan yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ini (Catatan 33) menjadi dasar bagi Grup dalam pelaporan Surat Pemberitahuan Pajak Penghasilan Badan.

All income reported in statement of profit or loss and other comprehensive income (Note 33) form the basis for the Group in reporting the Corporate Income Tax Report.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**18. GOODWILL**

Akun ini merupakan goodwill yang timbul atas perolehan Entitas Anak dengan rincian sebagai berikut:

	<b>2022</b>
PT Duta Megah Laksana	10.794.402.600
<b>Jumlah goodwill</b>	<b>10.794.402.600</b>

Rekonsiliasi nilai tercatat goodwill pada awal dan akhir periode pelaporan.

	<b>2022</b>
Saldo awal	10.794.402.600
Pelepasan	-
<b>Saldo akhir</b>	<b>10.794.402.600</b>

Berdasarkan penelaahan manajemen, tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai goodwill pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

**19. UANG JAMINAN**

	<b>2022</b>
Sewa	636.685.000
Instalasi listrik	582.722.500
Lain-lain	1.123.897.550
<b>Jumlah uang jaminan</b>	<b>2.343.305.050</b>

**20. PENYERTAAN DALAM OBLIGASI KONVERSI**

Pada tanggal 28 Februari 2019, penyertaan dalam obligasi konversi kepada PT Pollux Hotels Group Tbk telah dikonversi menjadi penyertaan saham berdasarkan Akta Notaris No 38 tertanggal 28 Februari 2019 yang dibuat oleh Notaris Fathiah Helmi, S.H., (Catatan 8).

**18. GOODWILL**

*This account is a goodwill arising on the acquisition of a Subsidiary with details as follows:*

	<b>2021</b>		
	10.794.402.600		<i>PT Duta Megah Laksana</i>
	<b>10.794.402.600</b>		<b>Total goodwill</b>
			<i>Reconciliation of the carrying amount of goodwill at the beginning and end of the reporting period.</i>
	<b>2021</b>		
Saldo awal	10.794.402.600		<i>Beginning balance</i>
Pelepasan	-		<i>Disposal</i>
<b>Saldo akhir</b>	<b>10.794.402.600</b>		<b>Ending balance</b>

*Based on management's review, no events or changes in circumstances indicate a decline in the value of goodwill as of December 31, 2022 and 2021.*

**19. SECURITY DEPOSIT**

	<b>2021</b>		
	1.050.300.000		<i>Rent</i>
	554.000.000		<i>Electricity installation</i>
	764.333.549		<i>Others</i>
	<b>2.368.633.549</b>		<b>Total security deposit</b>

**20. INVESTMENT IN CONVERTIBLE BONS**

*On February 28, 2019, the investment in convertible bonds to PT Pollux Hotels Group Tbk was converted into an investment in shares based on Notary Deed No. 38 dated February 28, 2019 drawn up by Notary Fathiah Helmi, S.H., (Note 8).*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**21. UTANG USAHA**

	<b>2022</b>
Kontraktor	126.230.553.790
Pemasok	32.068.701.634
Agen	1.520.763.226
Lain - lain	62.168.104.272
<b>Jumlah utang usaha</b>	<b>221.988.122.922</b>

**21. TRADE PAYABLES**

	<b>2021</b>	
Contractor	120.242.922.899	
Pemasok	162.604.891.067	
Agen	5.523.543.437	
Other's	74.387.278.110	
<b>Total trade payables</b>	<b>362.758.635.513</b>	

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>
0-30 hari	150.065.553.795
31-60 hari	1.885.045.373
61-90 hari	10.785.998.989
91-180 hari	49.902.519.497
>180 hari	9.349.005.268
<b>Jumlah utang usaha</b>	<b>221.988.122.922</b>

	<b>2021</b>	
0-30 days	231.040.974.958	
31-60 days	3.663.862.219	
61-90 days	16.324.138.598	
91-180 days	96.131.038.411	
>180 days	15.598.621.327	
<b>Total trade payables</b>	<b>362.758.635.513</b>	

**22. BEBAN AKRUAL**

	<b>2022</b>
Retensi	73.568.649.001
Listrik	74.037.975
Pemasok	7.700.000
Lain - lain	16.193.117.120
<b>Jumlah</b>	<b>89.843.504.096</b>

**22. ACCRUED EXPENSES**

	<b>2021</b>	
Retention	252.159.350.500	
Electricity	120.993.951	
Supplier	43.393.455.835	
Others	7.517.732.799	
<b>Total</b>	<b>303.191.533.085</b>	

**23. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA**

	<b>2022</b>
Uang muka penjualan	1.222.475.237.356
Lain - lain	510.095.225
<b>Jumlah</b>	<b>1.222.985.332.581</b>

**23. UNEARNED REVENUES**

	<b>2021</b>	
Sales advances	2.261.698.837.851	
Others	41.425.065.731	

	<b>2022</b>
Saldo awal	2.261.698.837.852
Penambahan	105.540.434.632
Pelepasan entitas anak	(813.364.466.928)
Pengakuan pendapatan berdasarkan model lima langkah PSAK 72 pada titik waktu tertentu (lihat Catatan 33)	(330.889.472.975)
<b>Jumlah uang muka penjualan</b>	<b>1.222.985.332.581</b>

	<b>2021</b>	
Beginning balance	2.509.508.391.180	
Addition	153.471.301.658	
Disposal Subsidiaries	-	
Revenue recognition based on five steps mode	PSAK 72 at a point in time (see Note 33)	
<b>Total sales advances</b>	<b>2.261.698.837.852</b>	

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**23. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA (lanjutan)**

Pendapatan dari konstruksi diterima dimuka adalah sumber daya yang diterima Grup sehubungan dengan penagihan berdasarkan progress proyek "World Capital Tower - Kuningan, Apartemen Chadstone - Cikarang, Meisterstadt - Batam, Pollux Technopolis - Karawang, Apartemen Pollux Sky Suites - Kuningan dan Amarsvati Luxury Condotel - Lombok yang ditangguhkan karena proyek sedang dalam progress sampai dengan 31 Desember 2022. Grup mengakui pendapatan proyek "World Capital Tower - Kuningan, Apartemen Chadstone - Cikarang, Meisterstadt - Batam, Pollux Technopolis - Karawang, Apartemen Pollux Sky Suites - Kuningan dan Amarsvati Luxury Condotel - Lombok" pada waktu tertentu (point in time) yaitu pada saat proyek telah selesai 100% dan dibuktikan dengan dokumen Berita Acara Serah Terima (BAST). Saldo ini akan dialokasikan ke pendapatan proyek pada saat proyek telah selesai dan diserahterimakan.

**24. UTANG BANK**

	<b>2022</b>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	397.666.620.000
PT Bank ICBC Indonesia	338.990.846.361
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	84.641.890.113
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-
<b>Utang bank yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun</b>	<b>821.299.356.474</b>
<b>Jumlah utang bank jangka panjang</b>	<b>552.154.356.474</b>

**PT Mega Kuningan Pinnacle**

Pada tahun 2017, PT Mega Kuningan Pinnacle, entitas anak tidak langsung, memperoleh fasilitas Pinjaman Tetap on Installment (PTI) dari PT Bank ICBC Indonesia sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 9 Februari 2017 oleh Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., M.H. Notaris di Jakarta Pusat. Fasilitas Pinjaman Tetap on Installment ini memiliki jumlah maksimum sebesar Rp 400.000.000.000. Pinjaman ini telah disetujui oleh PT Bank ICBC Indonesia dalam Surat Penawaran Kredit Nomor:303/CBIII/ICBC/XII/2016 tertanggal 21 Desember 2016.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**23. UNEARNED REVENUES (continued)**

*Unearned revenue from construction is a resource received by the Group in connection with billing based on the progress of the projects "World Capital Tower - Kuningan, Chadstone Apartments - Cikarang, Meisterstadt - Batam, Pollux Technopolis - Karawang, Pollux Sky Suites Apartments - Kuningan and Amarsvati Luxury Condotel - Lombok which were deferred because the project was in progress until December 31, 2022. The Group recognizes project revenues "World Capital Tower - Kuningan, Chadstone Apartments - Cikarang, Meisterstadt - Batam, Pollux Technopolis - Karawang, Pollux Sky Suites Apartments - Kuningan and Amarsvati Luxury Condotel - Lombok" at a certain point in time, namely when the project has been completed 100% and is proven by a News document. Handover Event (BAST). This balance will be allocated to project revenue when the project has been completed and handed over.*

**24. BANK LOANS**

	<b>2021</b>	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	400.000.000.000	PT Bank Mandiri (Persero)Tbk
PT Bank ICBC Indonesia	357.990.528.894	PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	96.278.148.691	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	761.611.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
<b>Current maturities of long term bank loan</b>	<b>1.615.879.677.585</b>	
<b>Jumlah utang bank jangka panjang</b>	<b>269.145.000.000</b>	
	399.984.571.398	
	<b>552.154.356.474</b>	
	<b>1.215.895.106.187</b>	<b>Total long term - bank loans</b>

**PT Mega Kuningan Pinnacle**

*In 2017, PT Mega Kuningan Pinnacle, an indirect subsidiaries, obtained the Fixed Loan on Installment (PTI) facility from PT Bank ICBC Indonesia in accordance with the Deed of Credit Agreement No. 48 dated February 9, 2017 by Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., M.H. Notary in Central Jakarta. Fixed Loan Facility on Installment has a maximum amount of IDR400,000,000,000. This loan has been approved by PT Bank ICBC Indonesia in Credit Offering Letter Number: 303/CBIII/ICBC/XII/2016 dated December 21, 2016.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**24. UTANG BANK (lanjutan)**

**PT Mega Kuningan Pinnacle (lanjutan)**

Fasilitas kredit ini dapat ditarik secara sekaligus maupun bertahap selama dalam masa ketersediaan dana yaitu 12 bulan sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit. Tujuan penggunaan fasilitas kredit adalah untuk mendanai konstruksi World Capital Tower (WCT). Perjanjian Kredit ini berlaku selama 6 tahun sejak tanggal pencairannya dengan tingkat bunga sebesar 12% per tahun (Floating rate) dan dapat berubah sewaktu - waktu sesuai dengan pertimbangan Bank.

Jaminan atas pinjaman bank tersebut sebagai berikut:

1. Sebidang tanah dan Gedung World Capital Tower berikut turutannya yang melekat diatasnya sesuai dengan SHGB Nomor 2046 / Kuningan Timur seluas 8.000 m<sup>2</sup>.
2. Jaminan fidusia atas piutang entitas anak, dengan nilai penjaminan sebesar Rp 94.632.227.019.
3. Corporate Guarantee notarial dari Perseroan Terbatas: (1) PT Pollux Properties Indonesia Tbk sebesar 60% dan (2) PT Prosys Bangun Persada sebesar 40% dari plafon fasilitas kredit.

Persyaratan lain yang penting dalam perjanjian bank PT Mega Kuningan Pinnacle adalah sebagai berikut:

- Tidak diperbolehkan untuk mendapatkan tambahan
- Tidak diperbolehkan untuk meminjamkan uang (kecuali dalam rangka kegiatan usaha debitur secara wajar) atau menjamin hutang pihak lain.
- Tidak diperbolehkan untuk konsolidasi, merger, dan pengambilalihan atau melakukan investasi baru atau menempatkan ekuitas dalam perusahaan lain.
- Tidak diperbolehkan merubah jenis dan aktivitas usaha debitur.
- Tidak diperbolehkan membagikan deviden.
- Tidak diperbolehkan untuk merubah bentuk dan status hukum, perubahan anggaran dasar, susunan pemegang saham, anggota direksi dan dewan komisaris.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**24. BANK LOANS (continued)**

**PT Mega Kuningan Pinnacle (continued)**

This credit facility can be withdrawn simultaneously or gradually during the availability period which is 12 months since the signing of Credit Agreement. The purpose of the use of credit facilities is to fund the construction of World Capital Tower (WCT). This Credit Agreement is valid for 6 years started since withdrawal date with an interest rate of 12% per annum (Floating rate) and is subject to change at any time in accordance with the Bank's consideration.

The collateral for the bank loan is as follows:

1. Land and building of World Capital Tower and its accompanying acting on it according to SHGB No. 2046 / Kuningan Timur of 8.000 m<sup>2</sup>.
2. Fiduciary security of the subsidiaries's receivable, with guarantee amounted to IDR94,632,227,019.
3. Corporate Guarantee notarial from: (1) PT Pollux Properties Indonesia Tbk for 60% and (2) PT Prosys Bangun Persada amounted to 40% of the credit facility limit.

Other important requirements in the PT Mega Kuningan Pinnacle's bank agreement are as follows:

- Not allowed to obtain additional third party loans.
- Not allowed to lend money (except in the framework of the debtor's business activities reasonably) or guarantee the debt of others.
- Not allowed to consolidate, merge and takeover or make new investments or put equity in other companies.
- Not allowed to change the type and business activities of the debtor.
- Not allowed to distribute dividends.
- It is not allowed to change the form and legal status, changes to the articles of association, the composition of shareholders, members of the board of directors and board of commissioners.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**24. UTANG BANK (lanjutan)**

PT Mega Kuningan Pinnacle (lanjutan)

Perjanjian kredit telah mengalami perubahan dengan addendum No. 012/ICBC-WSM/PTI/III/2018/P2 pada tanggal 25 Juni 2020 untuk tujuan restrukturisasi pertama pinjaman terdampak COVID-19 dengan rincian sebagai berikut:

1. Jangka waktu perjanjian kredit sampai dengan tanggal 1 Maret 2024.
2. Masa tenggang mulai Juni 2020 sampai dengan Mei 2021.
3. Angsuran utang pokok wajib bayar setiap bulan sejak berakhirnya masa tenggang, yaitu 1 Juni 2021.
4. Perubahan bunga pinjaman menjadi sebesar 12,5% pertahun (*Floating rate*).

Jaminan yang diagunkan untuk pinjaman tersebut yaitu :

1. Tanah dan bangunan yang ada dan yang akan berdiri di atasnya, yang terkait dengan pembangunan Gedung World Capital Tower;
2. Piutang usaha atas pendapatan Proyek World Capital Tower;
3. Corporate guarantee dari PT Pollux Properties Indonesia Tbk;
4. Corporate guarantee dari PT Prosys Bangun Persada.

Perjanjian kredit telah mengalami perubahan dengan addendum No. 012/ICBCWSM/PTI/III/2018/P3 pada tanggal 30 Juni 2021 untuk tujuan restrukturisasi pertama pinjaman terdampak COVID - 19 dengan rincian sebagai berikut:

1. Jangka waktu perjanjian kredit sampai dengan tanggal 1 Desember 2024.
2. Masa tenggang sampai dengan Mei 2022.
3. Angsuran utang pokok wajib bayar setiap bulan sejak berakhirnya masa tenggang, yaitu 1 April 2022.

PT Duta Megah Laksana

Pada tanggal 15 Juni 2016, PT Duta Megah Laksana, entitas anak langsung, mengadakan perjanjian kredit dengan PT Bank MNC International Tbk, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 70 dengan plafon pinjaman sebesar Rp 80.000.000.000. Jangka waktu pinjaman adalah 48 (empat puluh delapan) bulan dengan grace period selama 12 (dua belas) bulan. Tingkat suku bunga pinjaman sebesar 12,5% per tahun. Utang bank ini akan jatuh tempo pada tanggal 15 Juni 2020.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**24. BANK LOANS (continued)**

PT Mega Kuningan Pinnacle (continued)

The credit agreement has been amended with addendum No. 012/ICBC-WSM/PTI/III/2018/P2 on June 25, 2020 for the purpose of the first restructuring of loans affected by COVID-19 with the following details:

1. The term of the credit agreement is up to March 1, 2024.
2. Grace period from June 2020 to May 2021.
3. Installment of principal debt must be paid every month since the end of the grace period, which is June 1, 2021.
4. Changes of loan interest rates to 12,5% per (*Floating rate*).

The collateral used as collateral for the loan are:

1. Existing and future land and buildings related to the construction of the World Capital Tower Building;
2. Accounts receivable for World Capital Tower;
3. Corporate guarantee from PT Pollux Properties Indonesia Tbk;
4. Corporate guarantee from PT Prosys Bangun Persada.

The credit agreement has been amended with addendum No. 012/ICBC-WSM/PTI/III/2018/P3 on June 30, 2021 for the purpose of the first restructuring of loans affected by COVID-19 with the following details:

1. The term of the credit agreement is up to December 1, 2024.
2. Grace period is up to March 1, 2022.
3. Installment of principal debt must be paid every month since the end of the grace period, which is April 1, 2022.

PT Duta Megah Laksana

On June 15, 2016, PT Duta Megah Laksana, a direct subsidiaries, entered into a credit agreement with PT Bank MNC International Tbk based on agreement No. 70 with a loan ceiling of IDR80,000,000,000. The loan term is 48 (forty eight) months with a grace period of 12 (twelve) months. The loan interest rate is 12,5% per annum. This bank loan will mature on June 15, 2020.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**24. UTANG BANK (lanjutan)**

**PT Duta Megah Laksana (lanjutan)**

Kemudian, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk telah menyetujui pemberian fasilitas take over Kredit Investasi di Bank MNC. Pada tanggal 29 Maret 2018, PT Duta Megah Laksana mengadakan perjanjian kredit dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan surat perjanjian kredit No. 010/SLM/PK-KMK/2018 dengan plafon pinjaman sebesar Rp100.000.000.000. Jangka waktu pinjaman adalah 60 (enam puluh) bulan. Tingkat suku bunga pinjaman sebesar 12,75% per tahun. Utang bank ini akan jatuh tempo pada tanggal 28 Maret 2023.

Fasilitas kredit mengalami perubahan, perubahan terakhir berdasarkan surat perjanjian kredit No. SLM/2.5/247/R/2021 tanggal 20 Agustus 2021 yaitu mengenai restrukturisasi fasilitas kredit modal kerja yang diberikan oleh PT Bank Negara Indonesia kepada PT Duta Megah Laksana dengan rincian sebagai berikut:

1. Perubahan plafon pinjaman menjadi Rp 90.000.000.000, Perjanjian Penyelesaian Hutang ("PPH")-1 maksimum sebesar Rp 2.257.327.415 dan PPH-2 maksimum sebesar Rp 6.161.692.010.
2. Perpanjangan jangka waktu perjanjian kredit sampai dengan tanggal 24 Maret 2024.
3. Perubahan suku bunga menjadi 8% per tahun.

Jaminan atas pinjaman bank tersebut adalah sebagai berikut:

1. Sebidang tanah dengan SHGB No. 00025 dengan luas 10.520 m<sup>2</sup> dan bangunan condotel dengan luas bangunan 17.562m<sup>2</sup>, IMB No. 214/KPPT/IMB/VI/2015 luas 20.121,23 m<sup>2</sup> atas nama Perusahaan terletak di Jl. Raya Pemenang, Senggigi, Malibu, Kel. Malaka, Kec. Pemenang, Kab.Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat. Jaminan ini dibebani hak tangguhan peringkat I sebesar Rp 100.000.000.000.
2. Sebidang tanah pekarangan dengan SHGB No. 00606 dengan luas 48.020 m<sup>2</sup> atas nama Joseba Nathania Sugiono di Jl. Raya Pemenang, Senggigi, Malibu, Kel. Malaka, Kec. Pemenang, Kab.Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat. Jaminan ini dibebani hak tangguhan peringkat I sebesar Rp 25.000.000.000.
3. Corporate guarantee PT Pollux Properties Indonesia dan PT Anugerah Daya Sejahtera.
4. Personal guarantee Nico Purnomo dan Modiawati Karunia Mulia.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**24. BANK LOANS (continued)**

**PT Duta Megah Laksana (continued)**

Then, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk has approved the granting of an Investment Credit take over facility at Bank MNC. On March 29, 2018, PT Duta Megah Laksana entered into a credit agreement with PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, based on a credit agreement letter No. 010/SLM/PK-KMK/2018 with a loan ceiling of IDR100,000,000,000. The term of the loan is 60 (sixty) months. The loan interest rate is 12.75% per annum. This bank loan will mature on March 28, 2023.

The credit facility underwent changes, the latest amendment based on the letter of credit agreement no. SLM/2.5/247/R/2021 dated August 20, 2021, regarding the restructuring of the working capital credit facility provided by PT Bank Negara Indonesia to PT Duta Megah Laksana with the following details:

1. Changes in loan ceiling to IDR90,000,000,000, Debt Settlement Agreement ("PPH")-1 maximum of IDR2,257,327,415 and maximum PPH-2 of IDR6,161,692,010.
2. Extension of the term of the credit agreement until March 24, 2024.
3. Changes in interest rates to 8% per annum.

The collateral for the bank loan is as follows:

1. A plot of land with SHGB No. 00025 with an area of 10,520 m<sup>2</sup> and a condotel building with a building area of 17,562m<sup>2</sup>, IMB No. 214/KPPT/IMB/VI/2015 with an area of 20,121.23 m<sup>2</sup> on behalf of the Company located on Jl. Raya Winner, Senggigi, Malibu, Ex. Malacca, District. Winner, North Lombok Regency, West Nusa Tenggara. This guarantee is subject to a rating I deferred right of IDR100,000,000,000.
2. A plot of land with SHGB No. 00606 with an area of 48,020 m<sup>2</sup> under the name of Joseba Nathania Sugiono on Jl. Raya Winner, Senggigi, Malibu, Ex. Malacca, District. Winner, North Lombok Regency, West Nusa Tenggara. This guarantee is subject to a rating I deferred right of IDR25,000,000,000.
3. Corporate guarantee PT Pollux Properties Indonesia dan PT Anugerah Daya Sejahtera.
4. Personal guarantee for Nico Purnomo and Modiawati Karunia Mulia.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**24. UTANG BANK (lanjutan)**

PT Duta Megah Laksana (lanjutan)

Persyaratan lain yang penting dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

- Tidak diperbolehkan untuk mendapatkan tambahan pinjaman dari pihak ketiga.
- Tidak diperbolehkan untuk meminjamkan uang (kecuali dalam rangka kegiatan usaha debitur secara wajar) atau menjamin hutang pihak lain.
- Tidak diperbolehkan untuk konsolidasi, merger, dan pengambilalihan atau melakukan investasi baru atau menempatkan ekuitas dalam perusahaan lain.
- Tidak diperbolehkan merubah jenis dan aktivitas usaha debitur.
- Tidak diperbolehkan untuk merubah bentuk dan status hukum, perubahan anggaran dasar, susunan pemegang saham, anggota direksi dan dewan komisaris.
- Tidak diperbolehkan membagikan dividen.

PT Pollux Barelang Megasuperblok

PT Pollux Barelang Megasuperblok, entitas anak tidak langsung, mendapatkan fasilitas kredit modal kerja konstruksi dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 60 tanggal 23 Mei 2019 dengan plafon pinjaman sebesar Rp 320.000.000.000. Jangka waktu pinjaman adalah 82 (delapan puluh dua) bulan dengan grace period selama 22 (dua belas) bulan. Tingkat suku bunga pinjaman sebesar 9,75% per tahun. Utang bank ini akan jatuh tempo pada tanggal 23 Maret 2026.

PT Pollux Barelang Megasuperblok, entitas anak tidak langsung, mendapatkan fasilitas kredit modal kerja konstruksi dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 60 tanggal 23 Mei 2019 dengan plafon pinjaman sebesar Rp 320.000.000.000. Jangka waktu pinjaman adalah 82 (delapan puluh dua) bulan dengan grace period selama 22 (dua belas) bulan. Tingkat suku bunga pinjaman sebesar 9,75% per tahun. Utang bank ini akan jatuh tempo pada tanggal 23 Maret 2026.

Kemudian, PT Pollux Barelang Megasuperblok, entitas anak tidak langsung juga mendapatkan fasilitas kredit investasi dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 61 tanggal 23 Mei 2019 dengan plafon pinjaman sebesar Rp 80.000.000.000. Jangka waktu pinjaman adalah 82 (delapan puluh dua) bulan dengan grace period selama 22 (dua belas) bulan. Tingkat suku bunga pinjaman sebesar 9,75% per tahun. Utang bank ini akan jatuh tempo pada tanggal 23 Maret 2026.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**24. BANK LOANS (continued)**

PT Duta Megah Laksana (continued)

*Other important terms in the agreement are as follows:*

- *Not allowed to obtain additional third party loans.*
- *Not allowed to lend money (except in the framework of the debtor's business activities reasonably) or guarantee the debt of others.*
- *Not allowed to consolidate, merge and takeover or make new investments or put equity in other companies.*
- *Not allowed to change the type and business activities of the debtor.*
- *It is not allowed to change the form and legal status, changes to the articles of association, the composition of shareholders, members of the board of directors and board of commissioners.*
- *Not allowed to distribute dividends.*

PT Pollux Barelang Megasuperblok

*PT Pollux Barelang Megasuperblock, an indirect subsidiary, obtained a construction working capital credit facility from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, based on the Deed of Credit Agreement No. 60 dated 23 May 2019 with a loan limit of IDR320,000,000,000. The term of the loan is 82 (eighty two) months with a grace period of 22 (twelve) months. The loan interest rate is 9.75% per annum. This bank loan will mature on March 23, 2026.*

*PT Pollux Barelang Megasuperblock, an indirect subsidiary, obtained a construction working capital credit facility from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, based on the Deed of Credit Agreement No. 60 dated 23 May 2019 with a loan limit of IDR320,000,000,000. The term of the loan is 82 (eighty two) months with a grace period of 22 (twelve) months. The loan interest rate is 9.75% per annum. This bank loan will mature on March 23, 2026.*

*Then, PT Pollux Barelang Megasuperblock, an indirect subsidiary also obtained an investment credit facility from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, based on the Deed of Credit Agreement No. 61 dated May 23, 2019 with a loan limit of IDR80,000,000,000. The term of the loan is 82 (eighty two) months with a grace period of 22 (twelve) months. The loan interest rate is 9.75% per annum. This bank loan will mature on March 23, 2026.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**24. UTANG BANK (lanjutan)**

PT Pollux Barelang Megasuperblok (lanjutan)

Perjanjian kredit modal kerja konstruksi mengalami perubahan, perubahan terakhir berdasarkan perjanjian Nomor CRO.SMG/0080/KMK/2019 nomor 18 tertanggal 25 Maret 2021. Adapun perubahan tersebut yaitu terkait penyesuaian jangka waktu pinjaman menjadi selama 88 bulan dan penyesuaian grace periode menjadi selama 22 bulan sehingga jatuh tempo menjadi sampai dengan 23 September 2026.

Jaminan atas pinjaman bank tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Sebidang tanah dengan SHGB Nomor 07556/Teluk Tering, seluas 2.161 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kepulauan Riau, Batam, Batam Kota, Teluk Tering (Meisterstadt Pollux Habibie Batam Lot 1).
- b) Sebidang tanah dengan SHGB Nomor 07557/Teluk Tering, seluas 2.019 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kepulauan Riau, Batam, Batam Kota, Teluk tering (Meisterstadt Pollux Habibie Batam Lot 2).
- c) Sebidang tanah dengan SHGB Nomor 07558/Teluk Tering, seluas 1.527 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kepulauan Riau, Batam, Batam Kota, Teluk Tering (Meisterstadt Pollux Habibie Batam Lot 3).
- d) Sebidang tanah dengan SHGB Nomor 07559/Teluk Tering, seluas 6.390 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kepulauan Riau, Batam, Batam Kota, Teluk Tering (Meisterstadt Pollux Habibie Batam Lot 5).
- e) Surat kuasa membebankan hak tanggungan tingkat I sebesar Rp 120.000.000.000.
- f) Sebidang tanah dengan SHGB Nomor 07560/Teluk Tering, seluas 7.378 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kepulauan Riau, Batam, Batam Kota, Teluk Tering (Meisterstadt Pollux Habibie Batam Lot 6).
- g) Sebidang tanah dengan SHGB Nomor 07561/Teluk Tering, seluas 9.115 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kepulauan Riau, Batam, Batam Kota, Teluk Tering (Meisterstadt Pollux Habibie Batam Lot 7).
- h) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp 480.000.000.000.
- i) Seluruh piutang apartemen dan ruko yang ada dan akan ada dari penjualan unit apartemen dan ruko, yang diikat fidusia maksimal sebesar Rp 500.000.000.000.
- j) Corporate guarantee dari PT Pollux Properties Indonesia Tbk.
- k) Jaminan cashflow defisit guarantee dari PT Pollux Properties Indonesia Tbk.

**24. BANK LOANS (continued)**

PT Pollux Barelang Megasuperblok (continued)

The construction working capital credit agreement underwent changes, the latest amendment was based on the agreement Number CRO.SMG/0080/KMK/2019 number 18 dated March 25, 2021. The changes were related to the adjustment of the loan term to 88 months and the adjustment of the grace period to 22 months so that maturity is until September 23, 2026.

The collateral for the bank loan is as follows:

- a) A plot of land with SHGB No. 07556 /Teluk Tering, surface area 2.161 M<sup>2</sup>, located on Riau islands, Batam, Batam City, Teluk Tering (Meisterstadt Pollux Habibie Batam Lot 1).
- b) A plot of land with SHGB No. 07557 /Teluk Tering, surface area 2.019 M<sup>2</sup>, located on Riau islands, Batam, Batam City, Teluk Tering (Meisterstadt Pollux Habibie Batam Lot 2).
- c) A plot of land with SHGB No. 07558 /Teluk Tering, surface area 1.527 M<sup>2</sup>, located on Riau islands, Batam, Batam City, Teluk Tering (Meisterstadt Pollux Habibie Batam Lot 3).
- d) A plot of land with SHGB No. 07559 /Teluk Tering, surface area 6.390 M<sup>2</sup>, located on Riau islands, Batam, Batam City, Teluk Tering (Meisterstadt Pollux Habibie Batam Lot 5).
- e) A power of attorney imposes mortgage rights Level 1 is IDR120,000,000,000.
- f) A plot of land with SHGB No. 07560 /Teluk Tering, surface area 7.378 M<sup>2</sup>, located on Riau islands, Batam, Batam City, Teluk Tering (Meisterstadt Pollux Habibie Batam Lot 6).
- g) A plot of land with SHGB No. 07561 /Teluk Tering, surface area 9.115 M<sup>2</sup>, located on Riau islands, Batam, Batam City, Teluk Tering (Meisterstadt Pollux Habibie Batam Lot 7).
- h) A power of attorney imposes mortgage rights Level 1 is IDR480,000,000,000.
- i) All receivables of apartment and shophouses, sales apartment and shophouses, with fiduciary maximum is IDR500,000,000,000.
- j) Corporate guarantee from PT Pollux Properties Indonesia Tbk.
- k) Cashflow Deficit Guarantee from PT Pollux Properties Indonesia Tbk.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**24. UTANG BANK (lanjutan)**

PT Pollux Barelang Megasuperblok (lanjutan)

Syarat penarikan kredit modal kerja konstruksi dan kredit investasi yaitu:

Jumlah fasilitas kredit yang dapat ditarik maksimal 55% atas realisasi pengeluaran biaya pekerjaan konstruksi sejak periode Agustus 2020 khusus tagihan setelah periode Juni 2020 jumlah fasilitas kredit yang dapat ditarik maksimal sebesar 80% dari realisasi pengeluaran biaya pekerjaan konstruksi kepada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.

Penambahan covenant lain-lain yang mencakup:

1. Melakukan penutupan virtual account BCA dan mengalihkan transaksi pembayaran cicilan selambatnya 3 bulan sejak penandatanganan addendum.
2. Menyerahkan completion report untuk proyek yang dikerjakan oleh PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk selambatnya 6 bulan sejak addendum perjanjian kredit.
3. Bank berhak mereview kembali perjanjian kredit.
4. Outstanding fasilitas kredit modal kerja konstruksi harus tercover oleh nilai sisa unit apartemen dan ruko yang belum terjual dan nilai sisa yang belum diterima.

PT Pollux Aditama Kencana

Pada tahun 2017, PT Pollux Aditama Kencana, entitas anak tidak langsung, memperoleh fasilitas Pinjaman dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 5 tanggal 12 September 2017 oleh Joko Suryanto S.H., Notaris di Bekasi. Fasilitas Pinjaman ini memiliki jumlah maksimum sebesar Rp 700.000.000.000, yang terbagi atas 2 pinjaman yaitu Kredit Konstruksi dan Kredit Investasi.

Kredit Konstruksi memiliki plafon sebesar Rp 450.000.000.000 dengan jangka waktu 72 bulan, dengan tingkat suku bunga 12,5% per tahun. Kredit Investasi memiliki plafon sebesar Rp 250.000.000.000 dengan jangka waktu 96 bulan, dengan tingkat suku bunga 13,5% pertahun.

Jaminan atas pinjaman bank tersebut adalah sebagai berikut:

1. Tanah dan bangunan terletak di Jl. Raya Cikarang-Cibarusah, Kec.Cibarusah kab. Bekasi, dengan bukti kepemilikan SHGB atas nama PT Pollux Aditama Kencana, seluas 23.879 m<sup>2</sup>;
2. Corporate Guarantee atas nama PT Pollux Mega Kencana dan PT Borneo Melawai Perkasa;

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**24. BANK LOANS (continued)**

PT Pollux Barelang Megasuperblok (continued)

*The conditions for withdrawing construction working capital credit and investment credit are:*

*The amount of credit facilities that can be withdrawn maximum 55% on the realization of construction work expenses since the period of August 2020 specifically bills after the period of June 2020 the number of credit facilities that can be withdrawn a maximum of 80% of the realization of construction work cost expenditures to PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.*

*The addition of other covenants which include:*

- 1. Closing bca virtual account and transferring installment payment transaction no later than 3 months since the signing of addendum.*
- 2. Submit a completion report for the project carried out by PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk no later than 6 months since the credit agreement addendum.*
- 3. The Bank reserves the right to review the credit agreement.*
- 4. Outstanding construction working capital credit facilities must be covered by the residual value of apartment units and shop houses that have not been sold and the residual value that has not been received.*

PT Pollux Aditama Kencana

*In 2017, PT Pollux Aditama Kencana, an indirect subsidiaries, obtained Loan Facility from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk in accordance with Deed of Credit Agreement No. 5 dated September 12, 2017 by Joko Suryanto S.H., Notary in Bekasi. This Loan Facility has a maximum amount of IDR700,000,000,000, which is divided into 2 loans namely Construction Credit and Investment Credit.*

*Construction Credit has a ceiling of IDR450,000,000,000 with a period of 72 months, with an interest rate of 12,5% per annum. Investment Credit has a ceiling of IDR250,000,000,000 for a period of 96 months, with an interest rate of 13,5% per annum.*

*The collateral for the bank loan is as follows:*

- 1. Land and building located in Jl. Raya Cikarang - Cibarusah, Kec. Cibarusah kab. Bekasi, with proof of ownership of SHGB on behalf of PT Pollux Aditama Kencana, covering an area of 23,879 m<sup>2</sup>;*
- 2. Corporate Guarantee on behalf of PT Pollux Mega Kencana and PT Borneo Melawai Perkasa;*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**24. UTANG BANK (lanjutan)**

PT Pollux Aditama Kencana (lanjutan)

Jaminan atas pinjaman bank tersebut adalah sebagai berikut (lanjutan):

- 3.SI (Standing Instruction) atas penyaluran pencarian dana - Kredit BTN (KYG dan KI) serta hasil penjualan unit apartemen dan SOHO baik secara tunai, KPA BTN, KPA bank lain, atau bentuk penjualan yang lain serta hasil sewa mall dan hotel;
- 4.Cessie/Fiducia atas piutang PT Pollux Aditama Kencana yang berkaitan dengan semua proyek Chadstone Cikarang.

Persyaratan lain yang penting dalam perjanjian bank PT Pollux Aditama Kencana adalah sebagai berikut:

- Menjaga nilai DER tidak melebihi 500% yang diperhitungkan dari usulan baru dan total utang sesuai laporan keuangan audited terakhir yang diterbitkan.
- Menjaga rasio kecukupan modal minimal disetor minimal 10% dari total hutang di Bank sampai dengan kredit lunas.
- Tidak diperbolehkan memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek kecuali dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
- Tidak diperbolehkan mengikatkan diri sebagai penjamin atau menjamin harta.
- Tidak diperbolehkan melakukan merger atau akuisisi.
- Tidak diperbolehkan mengubah anggaran dasar dan pengurusan PT Pollux Aditama Kencana.
- Tidak diperbolehkan melunasi hutang kepada pemegang saham / perusahaan afiliasi/ Kelompok Usaha PT Pollux Aditama Kencana.
- Tidak diperbolehkan membubarkan PT Pollux Aditama Kencana dan meminta dinyatakan pailit.
- Tidak diperbolehkan menyewakan PT Pollux Aditama Kencana kepada pihak ketiga.
- Tidak diperbolehkan memindah tangankan PT Pollux Aditama Kencana dalam bentuk apapun, dengan cara apapun, atas nama apapun.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**24. BANK LOANS (continued)**

PT Pollux Aditama Kencana (continued)

*The collateral for the bank loan is as follows (continued):*

3. *SI (Standing Instruction) for the disbursement of fund disbursement - BTN Credit (KYG and KI) and the sale of apartment units and SOHO either in cash, KPA BTN, KPA other bank, or other forms of sales as well as rental of mall and hotel rental;*
4. *Cessie/Fiducia for PT Pollux Aditama Kencana receivable relating to all Chadstone Cikarang projects.*

*Other important requirements in the PT Pollux Aditama Kencana bank agreement are as follows:*

- *Raising the DER value does not exceed 500% calculated from new proposals and total debts according to the latest audited financial statements.*
- *Supervise the minimum paid-up capital adequacy ratio of at least 10% of total debt in the Bank until the credit is fully paid.*
- *Not allowed to obtain credit facilities from other parties in connection with the project except from common shareholders and trading transactions.*
- *Not allowed to commit as a guarantor or guarantee property.*
- *Not allowed to merge or acquisition.*
- *Not allowed to change PT Pollux Aditama Kencana's articles of association and management.*
- *Not allowed to settle debts to PT Pollux Aditama Kencana's shareholders / affiliated companies/ group companies.*
- *It is not allowed to dissolve PT Pollux Aditama Kencana and ask to be declared bankrupt.*
- *Not allowed to lease PT Pollux Aditama Kencana to a third party.*
- *It is not allowed to transfer PT Pollux Aditama Kencana in any form, in any way, on any behalf.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**24. UTANG BANK (lanjutan)**

**PT Pollux Aditama Kencana (lanjutan)**

Perjanjian kredit telah mengalami perubahan, Perubahan terakhir sesuai dengan Akta No 124 tanggal 27 Agustus 2020 oleh Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn Notaris di Jakarta. Berdasarkan akta tersebut, plafond atas fasilitas kredit konstruksi mengalami restrukturisasi menjadi Rp 610.000.000.000. Entitas anak juga mendapatkan hak penangguhan atas pembayaran bunga selama 12 bulan sebesar 90% terhitung sejak bulan Mei – Agustus 2020, sebesar 75% terhitung sejak September 2020 – Desember 2020 dan sebesar 50% terhitung sejak bulan Januari - Maret 2021 untuk kredit konstruksi, hak penangguhan atas pembayaran bunga selama 12 bulan sebesar 90% terhitung sejak bulan April – Juli 2020, sebesar 75% terhitung sejak Agustus 2020 – November 2020 dan sebesar 50% sejak Desember 2020 - Maret 2021 untuk kredit investasi. Jangka waktu kredit atas kredit konstruksi sampai dengan 12 September 2024 dan kredit investasi sampai dengan 12 September 2025. PT Pollux Aditama Kencana, entitas anak tidak langsung, memperoleh fasilitas waiver dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait dengan persyaratan lain dalam Pinjaman Tetap on Instalment (PTI).

**25. UTANG LAIN - LAIN**

	<b>2022</b>
<b>Pihak berelasi:</b>	
PT Pollux Hotels Group Tbk	34.300.000.000
PT Matsumoto Konstruksi Internasional	5.715.892.518
Tn. Po Wiwick Purnomo	-
PT Graha Satu Tiga Tujuh	-
Tn. Nico Purnomo	-
Lainnya (di bawah Rp1.000.000.000)	325.880.085
<b>Sub - jumlah pihak berelasi</b>	<b>40.341.772.603</b>
<b>Pihak ketiga:</b>	
PT Pohon Berkat	338.693.249.441
Meepok Holdings Pte Ltd	-
PT Jurong Investasi Prima	-
PT Probeton Presisi Mulia	-
PT Anugrah Daya Sejahtera	-
CNQC - PT Nusa enjineriing	-
Lain - lain	106.832.048.773
<b>Sub - jumlah pihak ketiga</b>	<b>445.525.298.214</b>
<b>Jumlah utang lain - lain</b>	<b>485.867.070.817</b>

**24. BANK LOANS (continued)**

**PT Pollux Aditama Kencana (Continued)**

The loan agreement has been amended, the latest amendment is in accordance with Deed No. 124 dated 27 August 2020 by Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn Notary in Jakarta. Based on notarial deed, The ceiling on the construction credit facility was restructured to Rp 610.000.000.000. The Subsidiary also has the right to defer interest payments for 12 months at 90% starting from May – August 2020, 75% starting from September 2020 – December 2020 and 50% starting from January – March 2021 for construction loan, deferral rights on interest payments for 12 months of 90% starting from April – July 2020, 75% from August 2020 – November 2020 and 50% from December 2020 – March 2021 for investment loans. The credit period for construction loan is up to 12 September 2024 and investment loan is up to 12 September 2025. PT Pollux Aditama Kencana, an indirect subsidiaries, obtained waiver facility from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk in connection with other terms of Fixed Loan on Instalment (PTI).

**25. OTHER PAYABLES**

	<b>2021</b>		
<b>Pihak berelasi:</b>			<b>Related parties:</b>
PT Pollux Hotels Group Tbk	34.011.580.196		PT Pollux Hotels Group Tbk
PT Matsumoto Konstruksi Internasional	5.936.331.114		PT Matsumoto Konstruksi Internasional
Tn. Po Wiwick Purnomo	25.000.000.000		Mr. Po Wiwick Purnomo
PT Graha Satu Tiga Tujuh	4.823.563.600		PT Graha Satu Tiga Tujuh
Tn. Nico Purnomo	50.000.000		Mr. Nico Purnomo
Lainnya (di bawah Rp1.000.000.000)	1.909.684.587		Others (below IDR 1,000,000,000)
<b>Sub - jumlah pihak berelasi</b>	<b>71.731.159.497</b>		<b>Sub - total related parties</b>
<b>Pihak ketiga:</b>			<b>Third parties:</b>
PT Pohon Berkat	-		PT Pohon Berkat
Meepok Holdings Pte Ltd	301.611.845.492		Meepok Holdings Pte Ltd
PT Jurong Investasi Prima	161.913.198.980		PT Jurong Investasi Prima
PT Probeton Presisi Mulia	42.154.368.767		PT Probeton Presisi Mulia
PT Anugrah Daya Sejahtera	2.500.000.000		PT Anugrah Daya Sejahtera
CNQC - PT Nusa enjineriing	375.000.000		CNQC - PT Nusa enjineriing
Lain - lain	86.250.825.820		Others
<b>Sub - jumlah pihak ketiga</b>	<b>594.805.239.059</b>		<b>Sub - total third parties</b>
<b>Jumlah utang lain - lain</b>	<b>666.536.398.556</b>		<b>Total other payables</b>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**25. UTANG LAIN - LAIN (lanjutan)**

Utang lain - lain pihak ketiga kepada PT Pohon Berkat merupakan utang dengan jangka waktu 1 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal 31 Desember 2022 dengan nilai pokok pinjaman sebesar Rp 338.693.249.441 dengan bunga 0% per tahun. Jangka waktu pinjaman tidak dapat diperpanjang kecuali adanya kesepakatan bersama dari kedua belah pihak. Tidak terdapat jaminan dalam perjanjian ini.

Utang lain - lain pihak ketiga kepada Meepok Holdings Pte Ltd merupakan utang dengan jangka waktu 1 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal 31 Desember 2021 dengan nilai pokok pinjaman sebesar Rp 301.611.845.492 dengan bunga 8% per tahun. Jangka waktu pinjaman tidak dapat diperpanjang kecuali adanya kesepakatan bersama dari kedua belah pihak. Tidak terdapat jaminan dalam perjanjian ini.

Utang lain - lain pihak ketiga kepada PT Jurong Investasi Prima merupakan utang dengan jangka waktu 1 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal 30 Juli 2021 dengan nilai pokok pinjaman sebesar Rp 161.913.198.980 dengan bunga 8% per tahun. Jangka waktu pinjaman tidak dapat diperpanjang kecuali adanya kesepakatan bersama dari kedua belah pihak. Tidak terdapat jaminan dalam perjanjian ini.

Utang lain - lain pihak ketiga kepada PT Probeton Presisi Mulia merupakan utang dengan jangka waktu 1 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal 18 Agustus 2021 dengan nilai pokok pinjaman sebesar Rp 42.154.368.767 dan bunga sebesar 8% per tahun. Tidak terdapat jaminan dalam perjanjian ini.

Sifat, hubungan, dan ikhtisar transaksi dengan pihak berelasi dijelaskan dalam Catatan 32.

**26. LIABILITAS IMBALAN KERJA**

Pada tahun 2022 dan 2021, Perusahaan menyelenggarakan program imbalan kerja berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja No. 11/2020 yang dalam pelaksanaannya mengikuti PP No.35/2021 mengenai imbalan pasca kerja, sedangkan untuk tahun 2020 mengikuti Undang - Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**25. OTHER PAYABLES (continued)**

*Other payables third parties to PT Pohon Berkat represent payables with a term of 1 years from the signing of the loan agreement on December 31, 2022 with principal amount of IDR338,693,249,441 with an interest of 0% per annum. The loan term cannot be extended unless mutually agreed by both parties. There is no guarantee in this agreement.*

*Other payables third parties to Meepok Holdings Pte Ltd represent payables with a term of 1 years from the signing of the loan agreement on December 31, 2021 with principal amount of IDR301,611,845,492 with an interest of 8% per annum. The loan term cannot be extended unless mutually agreed by both parties. There is no guarantee in this agreement.*

*Other payables third parties to PT Jurong Investasi Prima represent payables with a term of 1 years from the signing of the loan agreement on Juli 30, 2021 with principal amount of IDR161,913,198,980 with an interest of 8% per annum. The loan term cannot be extended unless mutually agreed by both parties. There is no guarantee in this agreement.*

*Other Payables third parties to PT Probeton Presisi Mulia represent payables with a term of 1 year from the signing of the loan and loan agreement on August 18, 2021 with a principal loan value of IDR42,154,368,767 respectively and with an interest of 8% per annum. There is no guarantee in this agreement.*

*The nature, relationship, and summary of transactions with related parties were described in Note 32.*

**26. EMPLOYEE BENEFIT**

*In 2022 and 2021, the Company has an employee benefit program based on the Job Creation Law no. 11/2020 which in its implementation follows PP No. 35/2021 regarding post-employment benefits, while for 2020 it follows the Manpower Act No. 13/2003.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**26. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)**

Pada 31 Desember 2022, Entitas Anak menunjuk aktuaris, yaitu KKA Nurichwan untuk melakukan perhitungan beban imbalan kerja seperti yang disyaratkan dalam PSAK No. 24 (revisi 2013), "Imbalan Kerja".

Pada 31 Desember 2021, Entitas Anak menunjuk aktuaris, yaitu PT Sigma Prima Solusindo untuk melakukan perhitungan beban imbalan kerja seperti yang disyaratkan dalam PSAK No. 24 (revisi 2013), "Imbalan Kerja".

Asumsi - asumsi dasar yang digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Umur pensiun normal (tahun)	55	55	Normal retirement age (year)
Kenaikan gaji (per tahun)	10%	10%	Salary increase (per year)
Tingkat bunga diskonto (per tahun)	7,04%	7,09% - 7,52%	Discount rate (per year)
Tingkat kematian	TMI-IV 2019	TMI-IV 2019	Mortality rate

Liabilitas imbalan kerja yang disajikan dalam laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	7.415.070.575	9.969.152.085	Present value of defined benefit obligation
Nilai wajar aset program	(1.489.559.386 )	-	Fair value of plan assets
Defisit / (surplus)	5.925.511.189	9.969.152.085	Deficit / (surplus)
Batas atas aset	-	-	Aset ceiling
<b>Liabilitas bersih</b>	<b>5.925.511.189</b>	<b>9.969.152.085</b>	<b>Net liability</b>

Beban imbalan kerja yang diakui sebagai bagian dari beban usaha pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Biaya jasa kini	924.609.984	2.462.129.290	Current service cost
Biaya bunga	527.806.093	903.617.572	Interest cost
Kenaikan/ (penurunan)			Increase/(decrease)
Kewajiban akibat perubahan program	(356.810.025 )	(2.672.152.157)	In liabilities due to program changes
<b>Jumlah</b>	<b>1.095.606.052</b>	<b>693.594.705</b>	<b>Total</b>

Mutasi liabilitas imbalan kerja jangka panjang untuk tahun yang berakhir pada tanggal - tanggal 31 Desember 2022, dan 2021 adalah sebagai berikut:

**26. EMPLOYEE BENEFIT (continued)**

On December 31, 2022 The Subsidiary has appointed actuary, which was KKA Nurichwan to perform calculations for employee benefits as required by SFAS No. 24 (revised 2013), "Employee Benefits".

On December 31, 2021 The Subsidiary has appointed actuary, which was PT Sigma Prima Solusindo to perform calculations for employee benefits as required by SFAS No. 24 (revised 2013), "Employee Benefits".

The basic assumptions used in determining the liability for post - retirement benefits as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

Employee benefit liabilities which is presented in the statements of financial position was as follows:

Employee benefit expenses which was presented in as part of operating expenses in statements of profit or loss and other comprehensive income was as follows:

Mutations of long - term employees' benefit liabilities for the year ended - dated December 31, 2022, and 2021 are as follows:

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**26. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo awal	<b>9.969.152.085</b>	12.379.233.544
Pelepasan entitas anak	(1.613.984.725 )	2.462.129.290
Biaya jasa kini	527.806.093	903.617.572
Biaya bunga	924.609.984	
Dampak IFRIC	(356.808.025 )	
Keuntungan (kerugian) aktuaria	(3.525.262.222 )	(3.103.676.164)
Kenaikan (penurunan) liabilitas akibat perubahan program	-	(2.672.152.157)
<b>Jumlah liabilitas akhir tahun</b>	<b>5.925.513.190</b>	<b>9.969.152.085</b>

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Analisis sensitivitas di bawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Tingkat diskonto</b>		
Tingkat diskonto +1%	5.632.342.901	9.147.878.860
Tingkat diskonto -1%	6.262.012.759	10.957.608.119

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Tingkat kenaikan gaji</b>		
Tingkat kenaikan gaji +1%	5.832.364.931	10.920.451.659
Tingkat kenaikan gaji -1%	5.254.861.666	9.160.389.837

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode projected unit credit pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung liabilitas manfaat pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

**26. EMPLOYEE BENEFIT (continued)**

<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; width: 30%;"><b>2022</b></th><th style="text-align: right; width: 30%;"><b>2021</b></th><th style="text-align: right; width: 40%;"></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Saldo awal</td><td style="text-align: right;">9.969.152.085</td><td style="text-align: right;">12.379.233.544</td></tr> <tr> <td>Pelepasan entitas anak</td><td style="text-align: right;">(1.613.984.725 )</td><td style="text-align: right;">2.462.129.290</td></tr> <tr> <td>Biaya jasa kini</td><td style="text-align: right;">527.806.093</td><td style="text-align: right;">903.617.572</td></tr> <tr> <td>Biaya bunga</td><td style="text-align: right;">924.609.984</td><td></td></tr> <tr> <td>Dampak IFRIC</td><td style="text-align: right;">(356.808.025 )</td><td></td></tr> <tr> <td>Keuntungan (kerugian) aktuaria</td><td style="text-align: right;">(3.525.262.222 )</td><td style="text-align: right;">(3.103.676.164)</td></tr> <tr> <td>Kenaikan (penurunan) liabilitas akibat perubahan program</td><td style="text-align: right;">-</td><td style="text-align: right;">(2.672.152.157)</td></tr> <tr> <td><b>Jumlah liabilitas akhir tahun</b></td><td style="text-align: right;"><b>5.925.513.190</b></td><td style="text-align: right;"><b>9.969.152.085</b></td></tr> </tbody> </table>	<b>2022</b>	<b>2021</b>		Saldo awal	9.969.152.085	12.379.233.544	Pelepasan entitas anak	(1.613.984.725 )	2.462.129.290	Biaya jasa kini	527.806.093	903.617.572	Biaya bunga	924.609.984		Dampak IFRIC	(356.808.025 )		Keuntungan (kerugian) aktuaria	(3.525.262.222 )	(3.103.676.164)	Kenaikan (penurunan) liabilitas akibat perubahan program	-	(2.672.152.157)	<b>Jumlah liabilitas akhir tahun</b>	<b>5.925.513.190</b>	<b>9.969.152.085</b>	<i>Beginning balance</i> <i>Disposal of subsidiary</i> <i>Current service cost</i> <i>Interest cost</i> <i>IFRIC impact</i> <i>Actuarial gain or (loss)</i> <i>Increase (decrease) in liability due to program changes</i> <b>Balance of liability at the end of the year</b>	
<b>2022</b>	<b>2021</b>																												
Saldo awal	9.969.152.085	12.379.233.544																											
Pelepasan entitas anak	(1.613.984.725 )	2.462.129.290																											
Biaya jasa kini	527.806.093	903.617.572																											
Biaya bunga	924.609.984																												
Dampak IFRIC	(356.808.025 )																												
Keuntungan (kerugian) aktuaria	(3.525.262.222 )	(3.103.676.164)																											
Kenaikan (penurunan) liabilitas akibat perubahan program	-	(2.672.152.157)																											
<b>Jumlah liabilitas akhir tahun</b>	<b>5.925.513.190</b>	<b>9.969.152.085</b>																											

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined obligation are discount rate and expected salary increase. The sensitivity analysis below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Initial discount rate</b>
<b>Tingkat diskonto</b>			
Tingkat diskonto +1%	5.632.342.901	9.147.878.860	Discount rate +1%
Tingkat diskonto -1%	6.262.012.759	10.957.608.119	Discount rate -1%

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Future salary increment rate</b>
<b>Tingkat kenaikan gaji</b>			
Tingkat kenaikan gaji +1%	5.832.364.931	10.920.451.659	Salary increment rate +1%
Tingkat kenaikan gaji -1%	5.254.861.666	9.160.389.837	Salary increment rate -1%

The sensitivity analysis presented above may not be representative of the actual change in the defined benefit obligation as it is unlikely that the change in assumptions would occur in isolation of one another as some of the assumptions may be correlated.

Furthermore, in presenting the above sensitivity analysis, the present value of the defined benefit obligation has been calculated using the projected unit credit method at the end of the reporting period, which is the same as that applied in calculating the defined benefit obligation liability recognised in the consolidated statement of financial position.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**27. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN**

Akun ini merupakan saldo utang pembiayaan konsumen atas pembelian kendaraan perusahaan per akhir periode, dengan rincian sebagai berikut:

	<b>2022</b>
PT BCA Finance	76.752.024
Dikurangi yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	27.863.466
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b>48.888.558</b>

**27. CONSUMER FINANCING PAYABLES**

This account represents the balance of consumer financing payable on the purchase of company vehicles by the end of the period, with details as follows:

	<b>2021</b>	
PT BCA Finance	219.713.635	PT BCA Finance
Less current portion which will due in 1 year	135.025.809	
<b>Long term portion</b>	<b>84.687.826</b>	

Entitas Anak memperoleh fasilitas pembiayaan konsumen dari PT BCA Finance dengan rincian sebagai berikut:

The Subsidiaries obtained consumer financing facility from PT BCA Finance the details are as follows:

<b>Surat perjanjian No / Agreement letter No</b>	<b>Tertanggal / Dated</b>	<b>Jangka waktu / Time period</b>	<b>Suku bunga / Interest rate</b>	<b>Jenis perolehan / Type of acquisition</b>
1204002684-PK-004*1	13 Juni 2017	13 Juni 2017 s.d 13 Mei 2021	4,48%	1 Unit mobil Sienta / 1 Unit of Sienta car
1204002684-PK-005*1	13 Juni 2017	13 Juni 2017 s.d 13 Mei 2021	4,48%	1 Unit mobil Avanza / 1 Unit of Avanza car
PK LEG.NO.007/PK/KP/X/2018*1	23 Oktober 2018	23 Oktober 2018 s.d 23 Oktober 2023	4,48%	1 Unit mobil Grandmax / 1 Unit of Grandmax
1204001090-PK-001*2	12 Mei 2017	12 Mei 2017 s.d 12 April 2021	4,48%	1 Unit mobil Inova / 1 Unit of Inova car
1204001090-PK-003*2	12 Mei 2017	12 Mei 2017 s.d 12 April 2021	4,48%	1 Unit mobil Sienta / 1 Unit of Sienta car
008/PK/KP/XII/2018*2	3 Januari 2019	3 Januari 2019 s.d. 3 Desember 2023	13,2%	1 Unit mobil Xpander / 1 Unit of Xpander car
1204002711-PK-001*3	23 Agustus 2019	23 Agustus 2019 s.d. 23 Juli 2023	4,75%	1 Unit mobil Avanza / 1 Unit of Avanza car
1204002711-PK-003*3	23 Agustus 2019	23 Agustus 2019 s.d. 23 Juli 2023	4,75%	1 Unit mobil Avanza / 1 Unit of Avanza car

\*1 = kepemilikan oleh PT Pollux Aditama Kencana

\*1 = kepemilikan oleh PT Pollux Aditama Kencana

\*2= kepemilikan oleh PT Pollux Barelang  
Megasuperblok

\*2 = kepemilikan oleh PT Pollux Barelang  
Megasuperblok

\*3 = Kepemilikan oleh PT Pollux Lito Karawang

\*3 = Kepemilikan oleh PT Pollux Lito Karawang

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**28. OBLIGASI KONVERSI**

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Entitas anak langsung menerbitkan obligasi konversi dengan rincian sebagai berikut:

	<b>2022</b>
PT Pollux Mega Kuningan	228.925.600.000
<b>Jumlah</b>	<b>228.925.600.000</b>
Dikurangi amortisasi diskonto ditangguhkan	-
<b>Total obligasi konversi - bersih</b>	<b>228.925.600.000</b>

Nilai komponen liabilitas dan komponen ekuitas ditentukan pada saat penerbitan obligasi.

Nilai wajar komponen liabilitas obligasi konversi dihitung dengan menggunakan tingkat suku bunga pasar untuk obligasi yang serupa tanpa fitur konversi. Jumlah sisa, mewakili nilai opsi konversi ekuitas, dimasukkan pada ekuitas.

Obligasi konversi diakui pada laporan keuangan konsolidasian yang dihitung sebagai berikut:

	<b>2022</b>
Nilai nominal obligasi	228.925.600.000
Komponen ekuitas pada obligasi konversi	(10.019.743.389)
<b>Komponen liabilitas pada pengakuan awal</b>	<b>218.905.856.611</b>
Amortisasi diskonto:	
Tahun sebelumnya	10.019.743.389
Tahun berjalan (lihat Catatan 36)	-
Penurunan obligasi konversi	-
<b>Komponen liabilitas</b>	<b>228.925.600.000</b>

PT Pollux Mega Kuningan

Pada berbagai tanggal di tahun 2015, PT Pollux Mega Kuningan menandatangani perjanjian pemesanan obligasi terkait dengan penerbitan obligasi berorientasi keuntungan proyek yang akan jatuh tempo dalam 5 (lima) tahun dengan rincian sebagai berikut:

**28. CONVERTIBLE BONDS**

As of December 31, 2022 and 2021, the direct subsidiaries issued convertible bonds with the following details:

	<b>2021</b>	<b>PT Pollux Mega Kuningan</b>	<b>Total</b>
	228.925.600.000	228.925.600.000	
	<b>228.925.600.000</b>	-	Less amortization of deferred discounts
		<b>228.925.600.000</b>	<b>Total convertible bonds - net</b>

The value of the component liabilities and the equity component is determined at the time of issue of the bonds.

The fair value of the components of the convertible bonds liability is calculated using the market interest rate for similar bonds without conversion features. The residual amount, representing the value of the equity conversion option, is entered in equity.

Convertible bonds are recognized in the consolidated financial statements, which are calculated as follows:

	<b>2021</b>		
	228.925.600.000	The nominal value of the bonds	
	(10.019.743.389)	Equity component of convertible bonds	
	<b>218.905.856.611</b>	<b>Components of liability on initial recognition</b>	
Amortisasi diskonto:		Amortization of discount:	
The previous year	13.644.435.086		
Current year (see Note 36)	240.275.705		
Decrease in convertible bonds	(3.864.967.402)		
<b>Komponen liabilitas</b>	<b>228.925.600.000</b>	<b>Component of liability</b>	

PT Pollux Mega Kuningan

On various dates in 2015, PT Pollux Mega Kuningan signed bond subscription agreements related to the issuance of project profit - oriented bonds which will mature in 5 (five) years with the following details:

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**28. OBLIGASI KONVERSI (lanjutan)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sinta Wong	71.750.000.000	71.750.000.000
ZACD NEW Pte, Ltd.	71.750.000.000	71.750.000.000
Hyday (South Pacific) Investment Pte,Ltd.	41.000.000.000	41.000.000.000
ZADC (NEEW2) Pte, Ltd.	30.750.000.000	30.750.000.000
Striling Fort Asean Real Estate Fund I	13.675.600.000	13.675.600.000
<b>Jumlah</b>	<b>228.925.600.000</b>	<b>228.925.600.000</b>

Persyaratan dan ketentuan atas obligasi konversi tersebut adalah nilai pokok obligasi dapat dikonversikan menjadi saham pada tanggal jatuh tempo, kecuali dilunasi lebih awal melalui pembayaran tunai atau konversi saham dengan pemberitahuan tertulis sebelumnya paling lambat 30 (tiga puluh) hari sebelum pembayaran atau konversi, dan harus memperoleh persetujuan penerbit obligasi.

Setiap obligasi dapat dikonversikan menjadi saham dengan nilai nominal Rp 100. Setiap pemegang obligasi berhak memperoleh distribusi laba setelah pajak penerbit obligasi dari pelaksanaan proyek secara pro-rata setiap tahun sampai dengan obligasi dilunasi atau dikonversi. Sesuai dengan pasal 6 dari obligasi tersebut, pemegang obligasi berhak atas keuntungan proyek pengembangan gedung hunian yang dilakukan penerbit obligasi secara prorate sesuai dengan porsi obligasi yang dipesan.

Komponen liabilitas obligasi konversi tersebut telah jatuh tempo pada tahun 2020 dan telah diperpanjang selama 5 tahun sampai dengan tahun 2025 sesuai dengan surat pemberitahuan perpanjangan jangka waktu obligasi konversi.

1. No. 001/PMKuningan LGL/I/2020
2. 002/PMKuningan-LGL/I/2020
3. 003/PMKuningan-LGL/I/2020
4. 004/PMKuningan-LGL/VII/2020
5. 005/PMKuningan-LGL/IX/2020
6. 006/PMKuningan-LGL/IX/2020

**28. CONVERTIBLE BONDS (continued)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Sinta Wong	71.750.000.000	71.750.000.000	Sinta Wong
ZACD NEW Pte, Ltd.	71.750.000.000	71.750.000.000	ZACD NEW Pte, Ltd
Hyday (South Pacific) Investment Pte, Ltd	41.000.000.000	41.000.000.000	Hyday (South Pacific) Investment Pte, Ltd
ZADC (NEEW2) Pte, Ltd	30.750.000.000	30.750.000.000	ZADC (NEEW2) Pte, Ltd
Striling Fort Asean Real Estate Fund I	13.675.600.000	13.675.600.000	Striling Fort Asean Real Estate Fund I
<b>Jumlah</b>	<b>228.925.600.000</b>	<b>228.925.600.000</b>	<b>Total</b>

*The terms and conditions of the convertible bonds are the principal amount of the bonds can be converted into shares on the due date, unless redeemed prior to cash payment or share conversion with prior written notice no later than 30 (thirty) days prior to payment or conversion, subject to approval of the bond issuer.*

*Each bond can be converted into a share with a nominal value of IDR100. Each bondholder is entitled to obtain a profit distribution after the bond issuer's taxes from project implementation on a pro-rata basis each year until the bonds are paid or converted. As explained in article 6 of the related bond, the bondholder entitled to profit earned by bond issuer regarding the development of residential building with prorate amount based on portion of bond subscribed.*

*The convertible bond liability component has matured in 2020 and has been extended for 5 years until 2025 in accordance with the notification letter for the extension of the convertible bond period.*

1. No. 001/PMKuningan LGL/I/2020
2. 002/PMKuningan-LGL/I/2020
3. 003/PMKuningan-LGL/I/2020
4. 004/PMKuningan-LGL/VII/2020
5. 005/PMKuningan-LGL/IX/2020
6. 006/PMKuningan-LGL/IX/2020

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**29. MODAL SAHAM**

Susunan pemegang saham dan kepemilikan saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh / <i>Number of shares issued and fully paid</i>	Percentase kepemilikan (%) / <i>Percentage of ownership (%)</i>	Jumlah modal / <i>Total share capital</i>	
PT Borneo Melawai Perkasa	7.070.001.000	84,99%	707.000.100.000	PT Borneo Melawai Perkasa
Publik	1.247.823.600	15,00%	124.782.360.000	Public
PT Pollux Multi Artha	999.000	0,01%	99.900.000	PT Pollux Multi Artha
<b>Jumlah modal saham</b>	<b>8.318.823.600</b>	<b>100,00%</b>	<b>831.882.360.000</b>	<b>Total share capital</b>

**30. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA**

**30. OTHER EQUITY COMPONENT**

	2022	2021	
Agio atas saham terkait dengan penawaran umum perdana saham Perusahaan (lihat catatan 1c)	642.629.154.000	642.629.154.000	Additional paid income related to initial public offering of the Company's Shares (see Note 1c )
Biaya emisi terkait dengan penawaran umum perdana	(4.073.106.937)	(4.073.106.937)	Emission cost related to initial public offering of the Company's Shares
Saham Perusahaan pengampunan pajak	165.850.000	165.850.000	Tax amnesty
Penghasilan komprehensif lain	(23.100.324.554)	4.894.379.126	Other comprehensive income
Cadangan modal	17.710.932.105	17.710.932.105	Capital reserve
Kenaikan (penurunan) obligasi konversi	(7.691.188.716)	(7.691.188.716)	Increase (decrease) convertible bonds
<b>Saldo akhir</b>	<b>625.641.315.898</b>	<b>653.636.019.578</b>	<b>Ending balance</b>

Pada tahun 2017, Kelompok Usaha berpartisipasi pada program pengampunan pajak Pemerintah Republik Indonesia berupa kas sebesar Rp 165.850.000.

In 2017, the Group participated in the tax amnesty program of cash amounting to IDR165,850,000.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**31. KEPENTINGAN NON PENGENDALI**

Rincian proporsi kepemilikan saham nonpengendali atas ekuitas dan laba/ (rugi) entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>
Saldo awal	198.777.731.884
Bagian dari laba (rugi) yang diatribusikan	(11.049.939.446)
Penghasilan komprehensif lain	1.367.744.014
<b>Saldo akhir</b>	<b>189.095.536.452</b>

**31. NON - CONTROLLING INTEREST**

*Details of non - controlling interest in the equity and profit/ (loss) of consolidated subsidiaries are as follows:*

	<b>2021</b>	
Beginning balance	223.953.382.294	
Proportion of attributed profit (loss)	(25.918.966.914)	
Other comprehensive income	743.316.504	
<b>Ending balance</b>	<b>198.777.731.884</b>	

**32. INFORMASI MENGENAI PIHAK BERELASI**

**a. Sifat Hubungan dan Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi**

<b>Pihak - pihak berelasi / Related parties</b>	<b>Hubungan / Relationship</b>
PT Borneo Melawai Pratama	Entitas di bawah pengendalian yang sama / <i>Entity under common control</i>
PT Pollux Multi Artha	Entitas induk terakhir / <i>Ultimate holding entity</i>
PT Pollux Hotels Group Tbk	Entitas di bawah pengendalian yang sama / <i>Entity under common control</i>
PT Matsumoto Konstruksi Internasional	Entitas di bawah pengendalian yang sama / <i>Entity under common control</i>
Tn. / Mr. Po Wiwiek Purnomo	Keluarga Pemilik Manfaat Utama / <i>Family from Ultimate Beneficial Owner</i>
Tn. / Mr. Nico Purnomo	Pemilik Manfaat Utama dan Direktur Entitas Anak / <i>Ultimate Beneficial Owner and Director Subsidiaries</i>
PT Graha Satu Tiga Tujuh	Entitas di bawah pengendalian yang sama / <i>Entity under common control</i>

**32. RELATED PARTIES INFORMATION**

**a. Nature of Relationship and Transactions with Related Parties**

<b>Sifat saldo akun atau transaksi / Nature of account balances or transactions</b>
Piutang lain - lain / <i>Other receivables</i>
Piutang lain - lain / <i>Other receivables</i>
Penyerapan saham dan utang lain - lain / <i>Share Investment and other</i>
Uang muka kontraktor / <i>Advance for contractor</i>
Utang lain-lain / <i>Other payables</i>

**a. Sifat Hubungan dan Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi (lanjutan)**

Personel manajemen kunci perusahaan adalah orang - orang yang mempunyai kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, dan mengendalikan aktivitas Kelompok Usaha. Seluruh anggota Komisaris dan Dewan Direksi dianggap sebagai manajemen kunci Perusahaan.

**a. Nature of Relationship and Transactions with Related Parties (continued)**

*Enterprise key management personnel are those persons having authority and responsibility for planning, directing, and controlling the activities of the Group. All members of the Commissioner and Board of Directors of the Company are considered as key management.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**32. INFORMASI MENGENAI PIHAK BERELASI (lanjutan)**

- b. Ikhtisar Saldo hasil Transaksi - transaksi signifikan Dengan Pihak - pihak Berelasi

**32. RELATED PARTIES INFORMATION (continued)**

- b. Summary of Balances Arising from Significant transaction with Related Parties

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Uang muka kontraktor ke pihak berelasi</b>			<b>Advances contractors to Related parties</b>
PT Matsumoto Konstruksi Internasional	190.453.324	13.234.301.256	PT Matsumoto Konstruksi Internasional
<b>Jumlah aset Persentase terhadap total aset</b>	<b>4.845.037.355.081</b>	<b>6.895.354.778.172</b>	<b>Total asset Percentage to total assets</b>
	<b>0,39%</b>	<b>0,19%</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Investasi saham: PT Pollux Hotels Group Tbk	791.661.782.980	774.965.890.370	Investment in shares: PT Pollux Hotels Group Tbk
<b>Jumlah aset Persentase terhadap total aset</b>	<b>4.845.037.355.081</b>	<b>6.895.354.778.172</b>	<b>Total asset Percentage to total assets</b>
	<b>16,34%</b>	<b>11,24%</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Piutang lain - lain dari pihak berelasi:</b>			<b>Other receivables from related parties:</b>
PT Borneo Melawai Pratama	115.767.218	2.227.627.397	PT Borneo Melawai Pratama
PT Pollux Multi Artha	99.999.900	15.140.335.764	PT Pollux Multi Artha
Lain - lain (di bawah Rp1.000.000.000)	1.622.086.622	2.456.542.791	Others below (IDR 1,000,000,000)
<b>Jumlah piutang lain - lain pihak berelasi</b>	<b>1.837.853.740</b>	<b>19.824.505.952</b>	<b>Total other receivables from related parties</b>
<b>Jumlah aset Persentase terhadap total aset</b>	<b>4.845.037.355.081</b>	<b>6.895.354.778.172</b>	<b>Total assets Percentage to total assets</b>
	<b>0,04%</b>	<b>0,29%</b>	

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**32. INFORMASI MENGENAI PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**b. Ikhtisar Saldo hasil Transaksi - transaksi signifikan Dengan Pihak - pihak Berelasi (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Kelompok Usaha memiliki saldo piutang lain-lain dari pihak berelasi, yaitu kepada:

1. Pada tanggal 31 Desember 2022 PT Pollux Multi Artha selaku entitas induk akhir sehubungan dengan transaksi operasional dengan saldo akhir sebesar Rp 99.999.900. Berdasarkan addendum terakhir tertanggal 3 Januari 2022 terdapat perubahan jangka waktu pinjaman sampai dengan 31 Desember 2022. Bunga atas pinjaman sebesar 6% per tahun.
2. PT Borneo Melawai Pratama selaku entitas induk akhir sehubungan dengan transaksi operasional dengan saldo akhir masing -masing sebesar Rp 115.767.218 dan Rp 2.227.627.397. Jangka waktu pinjaman 5 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal 31 Desember 2019 sehingga jatuh tempo pada 31 Desember 2024. Bunga atas pinjaman sebesar 6% per tahun.
3. Pada tanggal 31 Desember 2021 PT Pollux Multi Artha selaku entitas induk akhir sehubungan dengan transaksi operasional dengan saldo akhir sebesar Rp 15.140.335.764. Berdasarkan addendum terakhir tertanggal 27 September 2021, terdapat perubahan jangka waktu pinjaman sampai dengan 31 Desember 2021. Bunga atas pinjaman sebesar 6% per tahun.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**32. RELATED PARTIES INFORMATION (continued)**

**b. Summary of Balances Arising from Significant transaction with Related Parties (continued)**

As of December 31, 2022 and 2021, the Group has other receivables balance from its related parties as follows:

1. As of December 31, 2022 PT Pollux Multi Artha as ultimate holding entity in connection with operational transactions with the ending balance amounted to IDR99,999,900 respectively. Based on the latest addendum dated January, 3 2022, there is a change in the loan term until December, 31 2022. Interest on the loan is 6% per annum.
2. PT Borneo Melawai Pratama as an entity under the same control with respect to operational transactions with a final balance of IDR2,227,627,397 and IDR2,102,485,480, respectively. The term of the loan is 5 years since the signing of the loan and loan agreement, dated December 31, 2019 so that it matures on December 31, 2024. Interest on the loan is 6% per annum.
3. As of December 31, 2021 PT Pollux Multi Artha as ultimate holding entity in connection with operational transactions with the ending balance amounted to IDR15,140,335,764 respectively. Based on the latest addendum dated September 27, 2021, there is a change in the loan term until December 31, 2021. Interest on the loan is 6% per annum.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**32. INFORMASI MENGENAI PIHAK BERELASI (lanjutan)**

- b. Ikhtisar Saldo hasil Transaksi - transaksi signifikan Dengan Pihak - pihak Berelasi (lanjutan)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Utang lain - lain ke pihak berelasi</b>			<b>Other payables to related parties</b>
PT Pollux Hotels Group Tbk	34.300.000.000	34.011.580.196	PT Pollux Hotels Group Tbk
PT Matsumoto Konstruksi Internasional	5.715.892.518	5.936.331.114	PT Matsumoto Konstruksi Internasional
Tn. Po Wiwiek Purnomo	-	25.000.000.000	Tn. Po Wiwiek Purnomo
PT Graha Satu Tiga Tujuh	-	4.823.563.600	PT Graha Satu Tiga Tujuh
Tn. Nico Purnomo Lainnya (di bawah Rp1.000.000.000)	190.000.000	50.000.000	Tn. Nico Purnomo Others liability
<b>Jumlah utang lain – lain ke pihak berelasi</b>	<b>40.205.892.518</b>	<b>71.731.159.497</b>	IDR1,000,000,000 <b>Total other payables to related parties</b>
<b>Jumlah liabilitas persentase terhadap total liabilitas</b>	<b>3.146.900.911.746</b>	<b>5.547.172.372.214</b>	<b>Total liabilities Percentage to total liabilities</b>
	1,28%	1,29%	

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Kelompok Usaha memiliki saldo utang lain-lain kepada pihak berelasi, yaitu kepada:

1. PT Pollux Hotels Group Tbk selaku entitas dibawah pengendalian yang sama, sehubungan dengan transaksi pengembangan usaha dan operasional dengan saldo akhir sebesar Rp 34.300.000.000 dan Rp 34.011.580.196 dengan bunga sebesar 0% pertahun dan jangka waktu pinjaman tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam tertanggal 3 Januari 2022;
2. PT Matsumoto Konstruksi Internasional selaku entitas dibawah pengendalian yang sama, sehubungan dengan transaksi pengembangan usaha dan operasional dengan saldo akhir masing-masing sebesar Rp 5.715.892.518 dan Rp 5.936.331.114 dengan jangka waktu 5 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam tertanggal 22 Desember 2017. Pinjaman tersebut tidak dikenakan bunga pinjaman.

**32. RELATED PARTIES INFORMATION (continued)**

- b. *Summary of Balances Arising from Significant transaction with Related Parties (continued)*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Other payables to related parties</b>			
PT Pollux Hotels Group Tbk			PT Pollux Hotels Group Tbk
PT Matsumoto Konstruksi Internasional			PT Matsumoto Konstruksi Internasional
Tn. Po Wiwiek Purnomo			Tn. Po Wiwiek Purnomo
PT Graha Satu Tiga Tujuh			PT Graha Satu Tiga Tujuh
Tn. Nico Purnomo Others liability			Tn. Nico Purnomo Others liability
IDR1,000,000,000 <b>Total other payables to related parties</b>			
<b>Total liabilities Percentage to total liabilities</b>			
	1,28%	1,29%	

As of December 31, 2022 and 2021, the Group has other payables balance to its related parties as follows:

1. *PT Pollux Hotels Group Tbk as entity under common control, in connection with business development and operational transactions with ending balance amounted to IDR 34.300.000.000 and IDR 34.011.580.196 respectively, with an interest 0% per annum and a term of years since the signing of the loan and lending agreement dated January, 3 2022;*
2. *PT Matsumoto Konstruksi Internasional as entity under common control, in connection with operational transactions with ending balance amounted to IDR 5.715.892.518 and IDR 5.936.331.114 respectively. The term of loan is 5 years since the signing of the loan and lending agreement dated on December 22, 2017. The loans does not bears interest.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**32. INFORMASI MENGENAI PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**b. Ikhtisar Saldo hasil Transaksi - transaksi signifikan Dengan Pihak - pihak Berelasi (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Kelompok Usaha memiliki saldo utang lain-lain kepada pihak berelasi, yaitu kepada (lanjutan):

3. Tn. Po Wiwiek Purnomo selaku keluarga dari pemilik manfaat utama, sehubungan dengan transaksi operasional dengan saldo akhir sebesar Rp 25.000.000.000 per 31 Desember 2021 dengan Jangka waktu pinjaman sampai dengan 31 Desember 2021. Pinjaman tersebut tidak dikenakan bunga pinjaman.
4. PT Graha Satu Tiga Tujuh selaku entitas di bawah pengendalian yang sama, sehubungan dengan transaksi operasional dengan saldo akhir sebesar Rp 4.823.563.600 per 31 Desember 2021 dengan jangka waktu pinjaman sampai dengan 02 Januari 2022. Pinjaman tersebut tidak dikenakan bunga pinjaman.
5. Tn. Nico Purnomo, selaku Pemilik Manfaat Utama dan Direktur Utama entitas anak, sehubungan dengan transaksi operasional dengan saldo akhir sebesar Rp 50.000.000 per 31 Desember 2021 dengan jangka waktu pinjaman 5 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal 18 Oktober 2018. Pinjaman tersebut tidak dikenakan bunga pinjaman.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**32. RELATED PARTIES INFORMATION (continued)**

**b. Summary of Balances Arising from Significant transaction with Related Parties (continued)**

As of December 31, 2022 and 2021, the Group has other payables balance to its related parties as follows:

3. Mr. Po Wiwiek Purnomo as family from Ultimate Beneficial Owner, in connection with operational transactions with ending balance amounted to IDR25,000,000,000 as of December 31, 2021 respectively with the term of loan until December 31, 2021. The loans does not bears interest.
4. PT Graha Satu Tiga Tujuh as entity under common control, in connection with operational transactions with ending balance amounted to IDR4,823,563,600 as of December 31, 2021 respectively with the term of loan until January 02, 2022. The loans does not bears interest.
5. Mr. Nico Purnomo, as the Ultimate Beneficial Owner and the President Director of the subsidiary, in connection with operational transactions with ending balance amounted to IDR50,000,000 as of December 31, 2021 respectively with the term of 5 years since the signing of the loan and leanding agreement dated on October 18, 2018. The loans does not bears interest.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Imbalan kerja jangka pendek	4.319.317.405	4.499.288.964	Short term employee benefit
Imbalan pasca kerja	-	2.105.868.184	Post employment benefit

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**33. PENDAPATAN**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Penjualan apartemen (Catatan 23)	287.631.517.882	293.652.835.346
Penjualan perkantoran (Catatan 23)	-	107.628.019.640
 Pendapatan hotel		
Sewa ruang	2.810.719.332	752.176.959
Restoran	975.444.858	94.904.492
Lain-lain	374.651.263	65.851.357
 Pendapatan dari penyewaan		
Ruang kantor	43.257.955.093	-
Listrik	923.643.098	540.512.792
Infrastruktur	905.632.281	-
Parkir	804.612.348	693.851.975
Internet	125.201.279	45.374.664
Lainnya	541.074.874	677.819.375
 Pendapatan dari penyewaan ruang mall		
Utilitas	834.913.567	733.099.008
Layanan	151.978.937	775.860.554
 <b>Jumlah pendapatan</b>	<b>339.337.344.812</b>	<b>405.660.306.162</b>

Penjualan apartemen dan perkantoran adalah seluruhnya penjualan kepada pihak ketiga.

Pendapatan Apartemen dan Pendapatan Perkantoran yang diakui pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah masing - masing sebesar Rp287.631.517.882 dan Rp401.280.854.986 Pendapatan diakui berdasarkan pada model lima langkah dengan pengakuan pendapatan pada titik waktu tertentu, yaitu pada saat serah terima unit apartemen yang dibuktikan dengan dokumentasi Berita Acara Serah Terima (BAST).

Pendapatan hotel pada 2022 dan 2021 sebesar Rp4.160.815.453 dan Rp912.932.808 merupakan pendapatan atas hotel Amarsvati Lombok yang telah diakui oleh Kelompok Usaha.

Pendapatan sewa kantor pada 2022 dan 2021 sebesar Rp46.558.118.973 dan Rp1.957.558.806 merupakan pendapatan atas sewa kantor World Capital Tower yang telah diakui oleh Kelompok Usaha.

Pendapatan sewa gedung sebesar Rp986.892.504 merupakan pendapatan atas sewa ruangan mall Chadstone Cikarang yang telah diakui oleh Kelompok Usaha.

**33. REVENUES**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Penjualan apartemen (Catatan 23)	287.631.517.882	293.652.835.346	<i>Sale of apartment (Note 23)</i>
Penjualan perkantoran (Catatan 23)	-	107.628.019.640	<i>Sale of office space (Note 23)</i>
 Pendapatan hotel			<i>Hotel revenue</i>
Sewa ruang	2.810.719.332	752.176.959	<i>Room rental</i>
Restoran	975.444.858	94.904.492	<i>Restaurant</i>
Lain-lain	374.651.263	65.851.357	<i>Others</i>
 Pendapatan dari penyewaan			<i>Revenue from office space</i>
Ruang kantor	43.257.955.093	-	<i>Rental</i>
Listrik	923.643.098	540.512.792	<i>Electricity</i>
Infrastruktur	905.632.281	-	<i>Infrastructure</i>
Parkir	804.612.348	693.851.975	<i>Parking</i>
Internet	125.201.279	45.374.664	<i>Internet</i>
Lainnya	541.074.874	677.819.375	<i>Others</i>
 Pendapatan dari penyewaan ruang mall			<i>Revenue from mall</i>
Utilitas	834.913.567	733.099.008	<i>room rental</i>
Layanan	151.978.937	775.860.554	<i>Utilities</i>
 <b>Jumlah pendapatan</b>	<b>339.337.344.812</b>	<b>405.660.306.162</b>	<b>Total revenue</b>

*Sales of apartments and office space are all sales to third parties.*

*Apartment and office space revenue which recognized In December 31, 2022 and 2021 amounted to IDR287,631,517,882 and IDR401,280,854,986 respectively. Revenue recognized was based on a five-step model with revenue recognition at a point in time, namely at the time of handover of apartment units as evidenced by the documentation of the Handover Event (BAST).*

*Hotel revenue in 2022 and 2021 of IDR4,160,815,453 and IDR912,932,808 is revenue from Lombok amarsvati hotels that have been recognized by the Group.*

*Hotel revenue in 2022 and 2021 of IDR46,558,118,973 and IDR1,957,558,806 is revenue from rental income for the World Capital Tower office that have been recognized by the Group.*

*Rental income of IDR986,892,504 represents the rental income for the Chadstone Cikarang mall which has been recognized by the Group.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**34. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Beban pokok apartemen	199.450.912.135	198.224.313.279	<i>Cost of apartment</i>
Beban pokok mall			<i>Cost of mall</i>
Penyusutan properti investasi (Catatan 11)	30.228.130.394	34.506.213.227	<i>Depreciation form investment property (Note 11)</i>
Utilitas	536.930.321	722.899.357	<i>Utility</i>
Fasilitas	44.390.858	4.810.234	<i>Facility</i>
Perbaikan dan pemeliharaan	11.722.100	17.733.599	<i>Repair and maintenance</i>
Lain - lain	147.052.573	4.500.457	<i>Others</i>
Beban pokok perkantoran	12.983.802.573	127.426.928.855	<i>Cost of office space</i>
Beban pokok hotel			<i>Cost of hotel</i>
Sewa ruangan		65.517.540	<i>Room rental</i>
Operasi	730.547.493	55.376.637	<i>Operation</i>
Lain – lain	931.451.866	4.843.592	<i>Others</i>
<b>Jumlah beban pokok pendapatan</b>	<b>245.064.940.313</b>	<b>361.033.136.777</b>	<b><i>Total cost of revenues</i></b>

**35. BEBAN PENJUALAN DAN PEMASARAN**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Komisi penjualan	427.246.783	1.073.851.092	<i>Sales commission</i>
Promosi dan iklan	269.994.849	1.945.256.415	<i>Promotion and advertising</i>
Acara	149.702.640	786.823.703	<i>Event</i>
Pertemuan	10.524.024	251.657.492	<i>Gathering</i>
Lain-lain	109.672.325	130.305.367	<i>Others</i>
<b>Jumlah beban penjualan dan pemasaran</b>	<b>967.140.621</b>	<b>4.187.894.069</b>	<b><i>Total selling and marketing expenses</i></b>

**36. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Gaji dan tunjangan	22.818.448.938	31.091.873.139	<i>Salary and allowance</i>
Beban pajak	10.870.023.134	-	<i>Tax expenses</i>
Kantor	9.100.705.033	18.657.888.270	<i>Office</i>
Pajak bumi dan bangunan	5.602.216.303	6.598.463.631	<i>Land and building tax</i>
Jasa profesional	3.658.347.498	3.396.205.247	<i>Professional fees</i>
Penyusutan aset tetap (Catatan 12)	3.597.224.028	9.832.183.838	<i>Depreciation of fixed assets (Note 12)</i>
Perbaikan dan pemeliharaan	1.598.299.049	2.325.593.244	<i>Repair and maintenance</i>
Jasa keamanan	1.546.040.585	1.664.058.639	<i>Security service</i>
Penyusutan aset hak guna (Catatan 16)	1.139.715.919	1.139.715.918	<i>Depreciation of right of use assets (Note 16)</i>
Imbalan kerja (lihat Catatan 26)	1.095.606.052	693.594.705	<i>Employee benefit (see Note 26)</i>
Penyisihan kerugian penurunan piutang (Catatan 5 dan 9)	-	17.697.113.935	<i>Provision for impairment losses on receivable (Note 5 and 9)</i>
Jasa kebersihan	983.140.087	729.931.905	<i>Cleaning service</i>
Asuransi	912.589.506	1.673.962.037	<i>Insurance</i>
Jamuan dan donasi	365.724.873	140.817.092	<i>Entertainment and donation</i>
Jasa manajemen	321.644.901	1.623.464.852	<i>Management fee</i>
Sewa	320.696.297	719.577.416	<i>Rent</i>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**36. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI (lanjutan)**

	2022
Amortisasi aset tak berwujud (lihat Catatan 15)	186.307.200
Perijinan dan legal	103.110.500
Perjalanan dinas	42.408.210
Amortisasi diskonto obligasi konversi (lihat Catatan 28)	-
Lain - lain	<u>1.087.099.642</u>
<b>Jumlah beban umum dan Administrasi</b>	<b><u>65.349.347.753</u></b>

Per 31 Desember 2022 dan 2021, Kelompok Usaha memberikan kompensasi kepada personil manajemen kunci sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 32.

**37. PENDAPATAN (BEBAN) KEUANGAN**

	2022
Pendapatan bunga pinjaman	1.766.490.630
Bunga jasa giro dan deposito	416.143.093
Serap laba anak Perusahaan	26.254.376.782
Beban bunga pinjaman	(78.390.857.454)
Provisi	(40.000.000)
Administrasi bank	(79.909.772)
Bunga leasing	(37.413.588)
<b>Jumlah penghasilan (beban) lainnya</b>	<b><u>(50.111.170.310)</u></b>

**38. INSTRUMEN KEUANGAN**

Nilai wajar adalah saat suatu instrumen keuangan dapat dipertukarkan antara pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi nilai wajar, dan bukan merupakan nilai penjualan akibat kesulitan keuangan atau likuiditas yang dipaksakan. Nilai wajar diperoleh dari kuotasi harga atau model arus kas diskonto.

Berikut ini adalah nilai tercatat dan estimasi nilai wajar atas aset dan liabilitas keuangan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**36. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES  
(continued)**

	2021	
Amortisasi aset tak berwujud (see Note 15)	308.123.667	Amortization of intangible assets (see Note 15)
Perijinan dan legal	1.058.638.293	Licenses and legal
Perjalanan dinas	94.821.772	Business travel
Amortisasi diskonto obligasi konversi (lihat Catatan 28)	240.275.705	Amortized of discount on convertible bond (see Note 28)
Lain - lain	<u>4.958.273.280</u>	Others
<b>Jumlah beban umum dan Administrasi</b>	<b><u>104.644.576.585</u></b>	<b>Total general and administrative expenses</b>

As of December 31, 2022 and 2021, the Group provide compensation to its key management personnel as described in Note 32.

**37. OTHER INCOME (EXPENSES)**

	2021	
Pendapatan bunga pinjaman	1.111.152.842	Loan interest income
Bunga jasa giro dan deposito	608.596.574	Bank interest and time deposit
Serap laba anak Perusahaan	(1.441.172.440)	Absorb gain in subsidiaries
Beban bunga pinjaman	(73.393.810.709)	Loan interest expenses
Provisi	(51.323.778)	Provision
Administrasi bank	-	Bank administration
Bunga leasing	-	Leasing interest
<b>Jumlah penghasilan (beban) lainnya</b>	<b><u>(73.166.557.511)</u></b>	<b>Total other income (expenses)</b>

**38. FINANCIAL INSTRUMENTS**

The fair value is a financial instruments which could be exchanged between those who understand and desire to make fair transaction, and not is the value of sales due to financial difficulty or liquidity forced. The fair values is based on quoted prices or discounted cash flow model.

Below are the Company's carrying value and estimated fair values of those financial assets and liabilities as of December 31, 2021 ad 2020:

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**38. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

**38. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

	<b>2022</b>		
	<b>Jumlah Tercatat / Carrying Value</b>	<b>Estimasi Nilai Wajar / Estimated Fair Value</b>	
<b>Aset Keuangan</b>			<b>Financial Assets</b>
Kas dan setara kas	42.160.652.373	42.160.652.373	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	17.188.307.884	17.188.307.884	Trade receivables
Piutang lain-lain	9.959.823.884	9.959.823.884	Other receivables
Deposito yang telah ditentukan penggunaannya	29.729.836.301	29.729.836.301	Restricted time deposits
Uang jaminan	2.343.305.050	2.343.305.050	Security deposit
Investasi jangka panjang	817.751.782.880	817.751.782.880	Investment in share
<b>Jumlah Aset Keuangan</b>	<b>919.133.708.372</b>	<b>919.133.708.372</b>	<b>Total Financial Assets</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>			<b>Financial Liabilities</b>
Utang usaha	221.988.122.922	221.988.122.922	Trade payables
Beban yang masih harus dibayar	89.843.504.095	89.843.504.095	Accrued expenses
Utang lain - lain	485.867.070.817	485.867.070.817	Other payables
Utang bank	821.299.356.474	821.299.356.474	Bank loan
Utang pembiayaan konsumen	76.752.024	76.752.024	Consumer financing payables
Obligasi konversi	228.925.600.000	228.925.600.000	Convertible bonds
<b>Jumlah Liabilitas Keuangan</b>	<b>1.848.000.406.332</b>	<b>1.848.000.406.332</b>	<b>Total Financial Liabilities</b>
	<b>2021</b>		
	<b>Jumlah Tercatat / Carrying Value</b>	<b>Estimasi Nilai Wajar / Estimated Fair Value</b>	
<b>Aset Keuangan</b>			<b>Financial Assets</b>
Kas dan setara kas	16.165.999.784	16.165.999.784	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	15.633.971.746	15.633.971.746	Trade receivables
Piutang lain-lain	31.067.441.114	31.067.441.114	Other receivables
Deposito yang telah ditentukan penggunaannya	46.074.100.937	46.074.100.937	Restricted time deposits
Uang jaminan	2.368.633.549	2.368.633.549	Security deposit
Penyertaan saham	774.965.890.370	774.965.890.370	Investment in share
<b>Jumlah Aset Keuangan</b>	<b>886.276.037.500</b>	<b>886.276.037.500</b>	<b>Total Financial Assets</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>			<b>Financial Liabilities</b>
Utang usaha	362.758.635.513	362.758.635.513	Trade payables
Beban yang masih harus dibayar	303.191.533.085	303.191.533.085	Accrued expenses
Utang lain-lain	666.536.398.556	666.536.398.556	Other payables
Utang bank	1.615.879.677.585	1.615.879.677.585	Bank loan
Utang pembiayaan konsumen	219.713.635	219.713.635	Consumer financing payables
Obligasi konversi	228.925.600.000	228.925.600.000	Convertible bonds
<b>Jumlah Liabilitas Keuangan</b>	<b>3.177.511.558.374</b>	<b>3.177.511.558.374</b>	<b>Total Financial Liabilities</b>

- Nilai tercatat kas dan setara kas, piutang usaha, utang usaha, dan beban yang masih harus dibayar mendekati nilai wajarnya karena transaksi bersifat jangka pendek.
- Manajemen tidak dapat mengestimasi arus kas masa depan dari uang jaminan, piutang lain-lain pihak berelasi dan utang lain-lain pihak berelasi karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal, sehingga diukur berdasarkan biaya perolehannya.

- The carrying values of cash and cash equivalents, trade receivables, trade payables, and accrued expenses are approximate their fair values due to short - term nature of transactions.
- Management cannot estimate the future cash flows from security deposit, other receivable, and other payable because it cannot be reliably measured and consequently, these are measured at cost.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**38. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

- Nilai tercatat dari deposito yang telah ditentukan penggunaannya, utang pembiayaan konsumen, dan utang bank mendekati nilai tercatat karena suku bunga yang dikenakan atas utang pembiayaan konsumen dan utang bank tersebut sudah mencerminkan tingkat bunga pasar.
- Nilai tercatat dari obligasi konversi dihitung sesuai dengan nilai wajar atas tingkat bunga pinjaman kuotasian yang berlaku di pasar.
- Nilai tercatat penyertaan saham diukur menggunakan metode ekuitas

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

---

**38. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

- *The carrying amount of restricted time deposit, consumer financing payables, and bank loan are approaching the carrying value as the interest rate charged on the consumer financing and bank loan had an interest rate reflecting the market.*
- *The carrying amount of the convertible bonds is calculated at fair value over the prevailing market interest rate.*
- *The carrying amount of share investment measured at equity method*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. SEGMENT OPERASI**

Kelompok Usaha melaporkan segmen - segmen berdasarkan PSAK 5 (Revisi 2009) berdasarkan segmen usaha sebagai berikut

**39. SEGMENT OPERATION**

The Group reported its segments based on PSAK 5 (Revised 2009) based on their businesses as follows:

	<b>2022</b>							
	<b>Sewa ruang kantor / rent office room</b>	<b>Apartement / Apartment</b>	<b>Hotel / Hotel</b>	<b>Mall/ Mall</b>	<b>Lainnya/ Others</b>	<b>Eliminasi/ Elimination</b>	<b>Konsolidasian / Consolidated</b>	
Penjualan dan pendapatan usaha	46.558.118.973	287.631.517.882	4.160.815.453	986.892.504	-	-	339.337.344.812	Sales and revenues
Beban pokok pendapatan	12.983.802.573	199.450.912.135	1.661.999.359	30.968.226.246	-	-	245.064.940.313	Cost of revenues
Hasil segmen	33.574.316.400	88.180.605.747	2.498.816.094	(29.981.333.742)	-	-	94.272.404.499	Segment results
Beban penjualan dan pemasaran	(199.482.342)	(679.928.404)	(34.999.186)	(3.554.101)	(49.176.588)	-	(967.140.621)	Selling and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	(5.331.693.610)	(43.613.837.170)	(3.314.998.124)	(129.092.349)	(12.959.726.501)	-	(65.349.347.753)	General and administrative expenses
Keuntungan (kerugian) selisih kurs – bersih	2.636.531	(250.018)	97.376	(5.734)	719.093	-	3.197.249	Gain (loss) on foreign exchange
Keuntungan (kerugian) dari partisipasi pada entitas asosiasi	-	-	-	-	21.019.813.632	-	21.019.813.632	Gain (loss) from participation at entity association
Keuntungan (kerugian) dari penjualan investasi saham	-	440.522.461.800	-	7.167.182.260	109.556.607	-	447.799.200.668	Gain (loss) from participation sales
Pendapatan operasi lainnya	1.749.544.927	36.245.990.634	241.911.916	574.248.051	1.332.809.498	-	40.144.505.025	Investment shares
Beban operasi lainnya	(2.231.624.025)	(4.529.792.144)	(1.084.213)	(11.954.137)	(1.207.181.583)	-	(7.981.636.100)	Other operational expenses
Pendapatan keuangan	1.286.824.760	688.443.291	(480.100)	7.038.835	200.806.936	-	2.182.633.723	Financial income
Beban keuangan	(39.017.370.443)	(34.158.521.747)	(77.001.786)	(553.026.487)	21.512.116.431	-	(52.293.804.033)	Financial costs
Laba (rugi) sebelum pajak	(10.166.847.801)	482.655.171.989	(687.738.023)	(22.930.497.402)	29.959.737.526	-	478.829.826.289	Profit (loss) before tax
Beban pajak	-	(10.293.087.528)	189.487.981	-	-	-	(10.103.599.547)	Tax expenses
Laba (rugi) bersih	(10.166.847.801)	472.362.084.461	(498.250.043)	(22.930.497.402)	29.959.737.526	-	468.726.226.741	Net income
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN</b>								
Aset segmen	1.836.777.363.530	3.315.167.861.832	112.483.818.992	29.278.556.920	2.911.949.818.616	(3.360.620.064.810)	4.845.037.355.080	STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
Liabilitas segmen	(1.478.758.564.807)	(3.655.599.953.383)	(110.140.055.669)	(35.188.406.478)	1.300.274.063.434	3.437.060.132.029	(3.146.900.911.743)	Segment assets
Pengeluaran modal	1.548.691.372.229	3.199.328.970.092	106.074.545.002	27.970.615.759	576.592.784.517	-	5.458.658.287.599	Segment liabilities
Penyusutan	(16.329.444.644)	(99.019.167.462)	(5.607.823.935)	(1.462.307.848)	(10.802.637.919)	-	(133.221.381.808)	Capital expenditure
								Depreciation

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. SEGMENT OPERASI (lanjutan)**

**39. SEGMENT OPERATION (continued)**

	2021							
	Perkantoran / office	Sewa ruang kantor / rent office room	Apartement / Apartment	Hotel / Hotel	Mall / Mall	Lainnya / Others	Eliminasi / Elimination	Konsolidasian / Consolidated
Penjualan dan pendapatan usaha	107.628.019.640	1.957.558.806	293.652.835.346	912.932.808	1.508.959.562	-	-	405.660.306.162
Hasil segmen	(19.522.592.190)	1.957.558.806	59.895.932.967	787.310.240	1.508.959.562	-	-	44.627.169.385
Beban penjualan dan pemasaran	(363.286.598)	(4.443.895)	(1.744.209.626)	(8.446.652)	(13.542.675)	(2.053.964.623)	-	(4.187.894.069)
Beban umum dan administrasi	(16.888.329.260)	(268.206.933)	(40.437.934.740)	(260.792.862)	(250.501.629)	(46.538.811.161)	-	(104.644.576.585)
Keuntungan (kerugian) selisih kurs bersih	9.100.045	(371.537)	(582.588)	(4.268)	3.420	1.140.352	-	9.285.424
Keuntungan (kerugian) dari partisipasi pada entitas asosiasi	-	-	-	-	-	8.345.165.125	-	8.345.165.125
Pendapatan operasi lainnya	1.556.582.482	28.311.417	5.296.829.083	38.619.746	65.805.823	2.927.774.141	-	9.913.922.692
Beban operasi lainnya	(2.104.973.357)	(38.285.654)	(1.312.360.499)	(9.614.403)	(17.499.045)	(7.853.690.986)	-	(11.336.423.944)
Pendapatan keuangan	352.720.681	6.377.450	397.322.911	1.992.455	1.215.802	960.120.117	-	1.719.749.416
Beban keuangan	(44.081.502.688)	(801.648.364)	(26.575.777.586)	(194.521.266)	(353.926.740)	(2.878.930.283)	-	(74.886.306.927)
Laba sebelum pajak	(81.042.280.885)	879.291.290	(4.480.780.078)	354.542.990	940.514.518	(47.091.197.318)	-	(130.439.909.483)
Beban pajak	(2.988.174.109)	-	(3.153.094.211)	-	-	-	-	(6.141.268.320)
Beban Manfaat pajak penghasilan tangguhan	64.667.217	-	-	-	-	-	-	64.667.217
Laba bersih	(83.965.787.777)	879.291.290	(7.633.874.287)	354.542.990	940.514.518	(47.091.197.320)	-	(136.516.510.586)
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN</b>								
Aset segmen	1.879.663.695.408	-	3.641.646.347.410	242.833.451.511	-	3.097.612.284.904	(1.966.401.001.06)	6.895.354.778.172
Liabilitas segmen	1.491.119.085.772	-	3.644.925.266.581	237.039.966.941	-	1.857.896.063.188	(1.683.808.010.268)	5.547.172.372.214
Pengeluaran modal	62.355.731.695	-	551.946.365.287	-	-	-	-	614.302.096.982
Penyusutan	149.352.573	-	35.572.898.802	2.776.658.922	-	6.979.202.686	-	45.478.112.983

**STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**40. PERJANJIAN PENTING**

Perjanjian Kerjasama untuk Fasilitas Pinjaman  
Pemilikan Bangunan Perkantoran

PT Mega Kuningan Pinnacle

PT Mega Kuningan Pinnacle, Entitas anak tidak langsung, mengadakan perjanjian kerjasama untuk Kredit Pemilikan Gedung Perkantoran (KPO) dengan PT Bank CIMB Niaga Tbk , PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dan PT OCBC NISP Tbk. Pada 31 Desember 2022 dan 2021, deposito dijaminkan sehubungan dengan KPO masing - masing sebesar Rp11.101.570.488 dan Rp11.484.944.498 (Catatan 24), yang disajikan sebagai deposito yang telah ditentukan penggunaannya dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Perjanjian Jasa Pemberian Kredit Pemilikan  
Apartemen

PT Duta Megah Laksana

PT Duta Megah Laksana, Entitas anak langsung melakukan perjanjian kerja sama pemberian Kredit Pemilikan Condotel (KPC) dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Oleh karena itu, saldo deposito entitas anak dijadikan sebagai jaminan atas pembiayaan yang diberikan tersebut. Pada tanggal Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo deposito yang dijadikan jaminan sehubungan dengan KPC pada para pelanggan adalah masing-masing sebesar IDR227.570.960 (Catatan 10) yang disajikan sebagai deposito yang telah ditentukan penggunaannya pada laporan posisi keuangan konsolidasi.

PT Pollux Barelang Megasuperblok

PT Pollux Barelang Megasuperblok, Entitas anak tidak langsung melakukan perjanjian kerja sama pemberian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan PT Bank Maybank Indonesia Tbk PT Bank CIMB Niaga Tbk, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, dan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Oleh karena itu, saldo deposito entitas anak dijadikan sebagai jaminan atas pembiayaan yang diberikan tersebut. Pada tanggal 31 December 2022 dan 2021, saldo deposito yang dijadikan jaminan sehubungan dengan KPA pada para pelanggan adalah sebesar IDR6.797.214.803 dan IDR6.759.161.080 (Catatan 10) yang disajikan sebagai deposito yang telah ditentukan penggunaannya pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**40. SIGNIFICANT AGREEMENT**

Cooperation Agreement for Office Building  
Ownership Loan Facility

PT Mega Kuningan Pinnacle

PT Mega Kuningan Pinnacle, an indirect subsidiaries entered into a cooperative agreement for Office Mortgage Loan (KPO) with PT Bank CIMB Niaga Tbk and PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk and PT OCBC NISP Tbk. As of December 31, 2022 and December 31, 2021, certain time deposits pledged as collateral in connection with KPO amounted to IDR11.101.570.488 dan IDR11.484.944.498 (Note 24), respectively, which presented as restricted time deposits in the statement of consolidated financial position.

Apartment Lending Agreement

PT Duta Megah Laksana

cooperation agreement with the Condotel Mortgage Loan (KPC) with PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Therefore, the balance of time deposits of subsidiaries are pledged as collateral for the financing provided. As of December 31, 2022 and 2021, the balance of time deposits pledged as collateral to KPA to customers amounted to IDR227,570,960 (Note 10) respectively, which is presented as restricted time deposits in the consolidated statements of financial.

PT Pollux Barelang Megasuperblok

PT Pollux Barelang Megasuperblok, an indirect subsidiaries entered into a cooperative agreement with the Apartment Mortgage Loan (KPA) with PT Bank Maybank Indonesia Tbk, PT Bank CIMB Niaga Tbk, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, and PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Therefore, the balance of time deposits of subsidiaries are pledged as collateral for the financing provided. As of December 31, 2022 and 2021, the balance of time deposits pledged as collateral to KPA to customers amounted to IDR6,797,214,803 and IDR6,759,161,080 (Note 10), which is presented as restricted time deposits in the consolidated statements of financial position.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**40. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)**

Deposito yang telah ditentukan penggunaannya adalah saldo deposito di Bank hasil pencairan dari penjualan office atau apartemen melalui cara KPO/KPA oleh pembeli dan masih ditahan penggunaannya. Sejumlah nilai dari deposito ini akan dilepaskan pada saat topping off proyek, serah terima unit, dan penandatanganan akta jual beli setelah pecah sertifikat dan diserahkan ke bank terkait.

Jangka waktu maksimum fasilitas pinjaman adalah sepuluh tahun dan Perusahaan menerbitkan jaminan pembelian kembali atau pembayaran untuk bank mengenai skema pembiayaan ini.

**Perjanjian Jasa Konstruksi**

PT Mega Kuningan Pinnacle, Entitas anak tidak langsung, menandatangani perjanjian jasa konstruksi dengan PT Nusa Konstruksi Enjiniring, Tbk, pihak ketiga dalam pembangunan proyek World Capital Tower dengan nilai kontrak sebesar Rp 750.077.000.000

PT Pollux Barelang Megasuperblok, entitas anak tidak langsung, mengadakan perjanjian jasa konstruksi dengan PT Pembangunan Perumahan (PP) (Persero), Tbk, pihak ketiga untuk pembangunan proyek Meisterstadt Batam tahap I dengan nilai kontrak sebesar RP 999.500.000.000.

PT Pollux Barelang Megasuperblok, entitas anak tidak langsung, mengadakan perjanjian jasa konstruksi dengan PT Matsumoto Konstruksi Internasional, pihak berelasi, untuk pembangunan proyek "Meisterstadt Batam" sebanyak 113 unit dengan nilai kontrak sebesar RP 125.136.000.000

PT Pollux Lito Karawang, Entitas Anak tidak langsung, mengadakan perjanjian jasa konstruksi dengan PT Elang Jaya Konstruksi dengan nomor kontrak 211007/ 049 / PLK/ PRO /SPK/EK tanggal 8 Oktober 2021 untuk pembangunan proyek Ruko Dotonbori Pollux Technopolis Karawang. Nilai kontrak tersebut sebesar RP14.100.000.000.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**40. SIGNIFICANT AGREEMENT (continued)**

*The restricted time deposit is the balance of time deposits in the Bank resulting from the disbursement from the sale of the office or apartment by KPO / KPA by the buyer and still retained its use. A sum of the value of this deposit will be released upon topping off the project, handover of the unit, and signing the sale and purchase deed after the certificate splitted and handed over to the relevant bank.*

*The maximum term of the loan facility is ten years and the Company issues repurchase guarantee or payment for the bank regarding this financing scheme.*

***Construction Service Agreement***

*PT Mega Kuningan Pinnacle, a non direct subsidiaries entered into a construction service agreement with PT Nusa Konstruksi Enjiniring, Tbk, a third party for the construction of World Capital Tower project with a contract value of IDR750,077,000,000.*

*PT Pollux Barelang Megasuperblok, an indirect Subsidiaries, entered into construction services agreement with PT Pembangunan Perumahan (PP) (Persero), Tbk, a third party for the construction of Meisterstadt Batam Phase I project with a contract value of IDR999,500,000,000.*

*PT Pollux Barelang Megasuperblok, an indirect subsidiary, entered into a construction service agreement with PT Matsumoto Konstruksi Internasional, a related party, for the construction of the "Meisterstadt Batam" project of 113 units with a contract value of IDR125,136,000,000*

*PT Pollux Lito Karawang, an indirect Subsidiaries, entered into a construction services agreement with PT Elang Jaya Konstruksi with contract number 211007/ 049 / PLK/ PRO /SPK/EK dated October 8, 2021 for the construction of the Ruko Dotonbori Pollux Technopolis Karawang project. The contract value is IDR14,100,000,000.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**41. LABA PER SAHAM**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Income (loss)</b>
<b>Laba (rugi)</b>			<i>Net income attributable to owners of the parent company</i>
Laba bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	478.408.373.168	(110.597.543.672)	<i>Total shares</i>
<b>Jumlah saham</b>	<b>Lembar/Shares</b>	<b>Lembar/Shares</b>	
Jumlah rata - rata tertimbang saham untuk tujuan perhitungan laba bersih Per saham dasar	8.318.823.600	8.318.823.600	<i>Weighted average number of shares for the computation basic earnings per share</i>
<b>Laba (rugi) per saham dasar</b>	<b>57,51</b>	<b>(13, 29)</b>	<b>Income (loss) earnings per share</b>
Jumlah rata - rata tertimbang saham untuk tujuan perhitungan laba bersih Per saham dilusian	10.610.947.684	10.610.947.684	<i>Weighted average number of shares for the computation Of diluted earnings per shares</i>
<b>Laba (rugi) per saham dasar</b>	<b>45,09</b>	<b>(10,42)</b>	<b>Income (loss) earnings per share</b>

Dalam menghitung laba per saham dilusian, digunakan instrumen keuangan berupa obligasi konversi. Adapun beberapa syarat dan perjanjian penting dari obligasi konversi sebagai berikut:

- Dilarang mengumumkan atau membagikan dividen selain dividen saham.
- Dilarang melikuidasi entitas dimana obligasi diterbitkan.
- Dilarang melakukan merger, akuisisi ataupun membeli aset perusahaan lain dengan jumlah substansial.
- Dilarang menjual, menyewakan, ataupun melepas aset dalam jumlah signifikan di luar operasi normal Perusahaan.
- Dilarang menerima hutang dari pihak lain selain dari pemegang obligasi.

*In calculating diluted earnings per share, we use financial instruments in the form of convertible bonds. As for some important terms and agreements of the convertible bonds as follows:*

- *Prohibited from announcing or distributing dividends other than stock dividends.*
- *It is prohibited to liquidate the entity in which the bonds are issued.*
- *Do not merge, acquire or purchase any other company's assets at a substantial amount.*
- *Sale, lease, or disposal of assets in significant amounts beyond the normal operation of the Company.*
- *It is prohibited to accept debt from other parties other than bond holders.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**42. RISIKO KEUANGAN DAN NON KEUANGAN  
SERTA KEBIJAKAN PENGELOLAAN RISIKO**

Risiko utama dari instrumen keuangan dan non keuangan Perusahaan adalah risiko likuiditas, risiko kredit, risiko perizinan, risiko tuntutan hukum, risiko kejadian luar biasa akibat wabah penyakit, risiko penurunan nilai atas konstruksi dalam pengerjaan, dan risiko permodalan. Dewan Direksi menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengelola masing - masing risiko, sebagaimana dijelaskan secara rinci sebagai berikut:

**Risiko - Risiko**

• **Risiko Likuiditas**

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Perusahaan akan mengalami kesulitan dalam memenuhi liabilitas keuangan dan menjalankan rencana proyek karena kekurangan dana. Terganggunya rencana proyek sebagai akibat dari kekurangan dana ini tentunya akan merugikan Perusahaan dikarenakan tertundanya rencana pelaksanaan proyek dari yang sebelumnya direncanakan.

• **Risiko Kredit**

Risiko kredit yang dihadapi oleh Perusahaan berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan dan penempatan deposito atau simpanan di bank. Perusahaan relatif tidak memiliki risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan.

• **Risiko Perizinan**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perusahaan tidak terlepas dari risiko terkait perizinan. Terlebih di dalam industri properti dibutuhkan beberapa perizinan seperti izin lingkungan, izin lokasi, dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan). Apabila Perusahaan gagal dalam mendapatkan perizinan tersebut maka secara tidak langsung akan mempengaruhi pendapatan dan rencana yang telah dibuat oleh Perusahaan.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**42. FINANCIAL AND NON-FINANCIAL RISK AND ITS  
RISK MANAGEMENT POLICIES**

*The main risks arising from The Company's financial instruments and non financial instruments are liquidity risk, credit risk, permit risk, risk of lawsuits, risk of extraordinary events due to disease outbreaks, risk of impairment in construction in progress, and risk of capital. Board of Directors review and approve policies for managing each of these risks, which are described in more detail as follows:*

**Risks**

• **Liquidity Risk**

*Liquidity risk is the risk that the Company will experience difficulties in meeting financial obligations and carrying out project plans due to lack of funds. The disruption of the project plan as a result of this lack of funds will certainly harm the Company due to the delay in the project implementation plan from what was previously planned.*

• **Credit Risk**

*The Company is exposed to credit risk arising from the credit granted to its customers and deposits placed in banks. The Company does not have a relative risk of significant concentrations of credit.*

• **Permit Risk**

*In carrying out its business activities, The Company cannot be separated from risks related to license and permits. Especially in the property industry, several permits are needed such as environmental permits, location permits, and IMB (Building Permits). If the Company fails to obtain the permit, it will indirectly affect the revenues and plans that have been made by The Company.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**42. RISIKO KEUANGAN DAN NON KEUANGAN  
SERTA KEBIJAKAN PENGELOLAAN RISIKO  
(lanjutan)**

Dewan Direksi menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengelola masing - masing risiko, sebagaimana dijelaskan secara rinci sebagai berikut (lanjutan):

Risiko – risiko (lanjutan)

- Risiko Tuntutan Hukum  
Kelompok Usaha sebagai entitas yang bergerak di bidang properti dan real estate senantiasa menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan kesepakatan kontrak dengan berbagai pihak, seperti dengan pemilik lahan ketika melakukan transaksi akuisisi tanah untuk pengembangan yang dimana kontrak tersebut dibuat dengan mengikuti ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku untuk mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak. Walaupun demikian, terdapat potensi terjadinya hal-hal yang tidak diharapkan dari masing-masing pihak seperti adanya potensi tumpang tindih kepemilikan lahan dan pelanggaran kesepakatan dalam kontrak. Kejadian seperti ini dapat mengakibatkan salah satu pihak mengajukan tuntutan hukum yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak yang terlibat, termasuk Perusahaan. Apabila keputusan hukum atas suatu tindakan memberatkan Perusahaan, hal tersebut dapat memberikan dampak negatif yang material terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, serta potensi laba di masa yang akan datang.
- Risiko Kejadian Luar Biasa akibat Wabah Penyakit  
Risiko kejadian luar biasa yang dialami di dalam negeri bahkan luar negeri seperti yang dialami saat ini akibat dari pandemi Covid-19 mengakibatkan terjadinya resesi global. Hal ini juga berdampak negatif pada kinerja keuangan Perusahaan dalam jangka panjang karena mengakibatkan keterlambatan dalam pelaksanaan rencana proyek yang telah ditetapkan sebelumnya.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**42. FINANCIAL AND NON-FINANCIAL RISK AND ITS  
RISK MANAGEMENT POLICIES (continued)**

*Board of Directors review and approve policies for managing each of these risks, which are described in more detail as follows(continued):*

*Risks (continued)*

- *Risk of Lawsuits*  
*The Group as an entity engaged in property and real estate always carries out its business activities based on contractual agreements with various parties, such as with land owners when conducting land acquisition transactions for landbank which the contract is made by following the applicable legal provisions to regulate rights and obligations of each party. However, there is the potential for things that are not expected from each party, such as the potential for overlapping land ownership and violation of agreements in contracts. An incident like this can result in one of the parties filing a lawsuit that has the potential to cause harm to the parties involved, including The Company. If a legal decision on an action incriminates The Company, it can have a material negative impact on business activities, financial condition, and potential profits in the future.*
- *Risk of Extraordinary Events due to Disease Outbreaks*  
*The risk of extraordinary events experienced domestically and even abroad as experienced today as a result of the Covid-19 pandemic has resulted in a global recession. This also has a negative impact on the Company's financial performance in the long term because it results in delays in the implementation of project plans that have been previously determined.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**42. RISIKO KEUANGAN DAN NON KEUANGAN  
SERTA KEBIJAKAN PENGELOLAAN RISIKO  
(lanjutan)**

Dewan Direksi menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengelola masing - masing risiko, sebagaimana dijelaskan secara rinci sebagai berikut (lanjutan):

Risiko – Risiko (lanjutan)

- Risiko Penurunan Nilai atas Konstruksi dalam Pengerjaan  
Entitas anak tidak langsung, yaitu PT Mega Daya Prima memiliki akun konstruksi dalam pengerjaan terkait dengan proyek Pollux SkySuites yang tingkat penyelesaiannya sebesar 29,37% per 31 Desember 2021. Proyek Pollux Skysuites ini telah mengalami keterlambatan pembangunan dari yang telah direncanakan sebelumnya pada tahap perencanaan proyek. Hal ini disebabkan tidak terdapat perkembangan yang signifikan atas progress penyelesaian proyek pada tahun 2021 ini sebagai akibat dari Pandemi COVID-19. Kondisi ini jika terjadi dalam jangka panjang tentunya akan menimbulkan penurunan nilai atas akun konstruksi dalam pengerjaan yang tentunya merupakan potensi kerugian yang akan dialami Kelompok Usaha.

**Manajemen atas risiko**

- Risiko Likuiditas  
Kelompok Usaha mengelola profil likuiditasnya untuk dapat mendanai pengeluaran modalnya dan membayar utang yang jatuh tempo dengan menjaga kecukupan kas dan setara kas, dan ketersediaan pendanaan melalui jumlah fasilitas kredit berkomitmen yang cukup. Kelompok Usaha secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual dan terus menerus menjaga kestabilan hari pembayaran utang dan penerimaan piutangnya.
- Risiko Kejadian Luar Biasa akibat Wabah Penyakit  
Kelompok Usaha mengelola risiko kejadian luar biasa akibat wabah penyakit dengan menerapkan protokol kesehatan pada area operasional serta mengimbau vaksinasi bagi para karyawan dan jajaran manajemen Perusahaan.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**42. FINANCIAL AND NON-FINANCIAL RISK AND ITS  
RISK MANAGEMENT POLICIES (continued)**

*Board of Directors review and approve policies for managing each of these risks, which are described in more detail as follows(continued):*

*Risks (continued)*

- *Risk of Impairment in Construction in Progress*  
*The Group has a construction in progress account related to the Pollux SkySuites project with a completion rate of 29.37% as of December 31, 2021. The Pollux Skysuites project has experienced a development delay than previously planned at the project planning stage. This is because there are no significant developments on the progress of project completion in 2021 as a result of the COVID-19 Pandemic. If this condition occurs in the long term, it will certainly cause a decrease in the value of the construction in progress account which is certainly a potential loss that will be experienced by The Group.*

**Risk management**

- *Liquidity Risk*  
*The Group manages its liquidity profile to be able to finance its capital expenditure and service its maturing debts by maintaining sufficient cash and cash equivalents, and the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities. The Kelompok Usaha regularly evaluates its projected and actual cash flow information and continuously maintains its payables and receivables days' stability.*
- *Risk of Extraordinary Events due to Disease Outbreaks*  
*The Group manages the risk of extraordinary events due to disease outbreaks by implementing health protocols in the operational area and recommending vaccinations for employees and the Company's management.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**42. RISIKO KEUANGAN DAN NON KEUANGAN  
SERTA KEBIJAKAN PENGELOLAAN RISIKO  
(lanjutan)**

Dewan Direksi menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengelola masing - masing risiko, sebagaimana dijelaskan secara rinci sebagai berikut (lanjutan):

**Manajemen atas risiko (lanjutan)**

- Risiko Tuntutan Hukum dan Perizinan  
Kelompok Usaha mengelola risiko tuntutan hukum dengan menerapkan kebudayaan bisnis yang baik dan menjalankan itikad bermiaga yang sebaik-baiknya kemudian Kelompok Usaha memiliki dan merekrut personil di bidang analisa kewajiban hukum dan perizinan serta berkonsultasi dengan pakar terkait dengan hal.
- Risiko permodalan  
Perusahaan menetapkan sejumlah modal sesuai dengan proporsi terhadap risiko. Kelompok Usaha mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari. Untuk menjaga atau menyesuaikan struktur modal, Kelompok Usaha mungkin menyesuaikan jumlah dividen yang dibayar kepada pemegang saham, pengembalian modal kepada pemegang saham, penerbitan saham baru, atau menjual aset untuk mengurangi utang. Konsisten dengan entitas lain dalam industri, perusahaan memonitor modal dengan dasar rasio utang terhadap modal yang disesuaikan. Utang neto dihitung: total utang (sebagaimana jumlah dalam laporan posisi keuangan) dikurangi kas dan setara kas. Modal yang disesuaikan terdiri dari seluruh komponen ekuitas (misalnya modal saham, agio saham, kepentingan non-pengendali, saldo laba dan cadangan revaluasi) selain jumlah akumulasi dalam ekuitas terkait dengan lindung nilai arus kas, dan termasuk beberapa bentuk utang subordinasi.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**42. FINANCIAL AND NON-FINANCIAL RISK AND ITS  
RISK MANAGEMENT POLICIES (continued)**

*Board of Directors review and approve policies for managing each of these risks, which are described in more detail as follows(continued):*

**Risk management (continued)**

- *Risk of Lawsuits and Permits*  
*The Group manages the risk of lawsuits by implementing a good business culture and carrying out the best business intentions and then the Group has personnel in the field of legal liability analysis and permits and consulting with experts related to matters that require special legal advise assistance.*
- *Risk of Capital*  
*The Company sets the amount of capital in proportion to risk. The Group manages its capital structure and makes adjustments with respect to changes in economic conditions and the risk characteristics of the underlying assets. To maintain or adjust the capital structure, The Group may adjust the amount of dividends paid to shareholders, return of capital to shareholders, issue new shares, or sell assets to reduce debt. Consistent with other entities in the industry, The Company monitors capital on the basis of the ratio of debt to adjusted capital. Net debt is calculated: total debt (as the amount in the statement of financial position) less cash and cash equivalents. Adjusted capital comprises all components of equity (i.e. share capital, share premium, non-controlling interests, retained earnings and revaluation reserves) than the amount accumulated in equity relating to cash flow hedges, and includes some form of subordinated debt.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**42. RISIKO KEUANGAN DAN NON KEUANGAN  
SERTA KEBIJAKAN PENGELOLAAN RISIKO  
(lanjutan)**

**Manajemen atas risiko (lanjutan)**

Berikut adalah gearing ratio yang merupakan perbandingan antara jumlah liabilitas (dikurangi kas dan setara kas) terhadap jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Jumlah liabilitas	3.146.900.911.746	5.547.172.372.214	<i>Total liabilities</i>
Dikurangi: kas dan bank	(42.160.652.373)	16.165.999.784	<i>Less: cash and bank</i>
Jumlah liabilitas – bersih	3.104.740.259.373	5.531.006.372.430	<i>Total liabilities - net</i>
Jumlah ekuitas	1.698.136.443.335	1.348.182.405.958	<i>Total equity</i>
Gearing ratio	1,83	4,10	<i>Gearing ratio</i>

**43. KASUS HUKUM**

Pada tahun 2021, Entitas anak langsung PT Pollux Aditama Kencana, dilaporkan memiliki 17 perkara mengenai Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang kepada para pihak, yaitu:

1. Perkara nomor 244/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst tanggal 21 Mei 2021, dengan pemohon Meriana Widjaja dan Vie Mei. Hasil terakhir yaitu pencabutan secara sah perkara yang dilaporkan oleh pemohon.
2. Perkara nomor 184/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst tanggal 21 April 2021, dengan pemohon Vienda Septisia. Keputusan atas hasil sidang terakhir tanggal 20 Mei 2021 yaitu pencabutan secara sah perkara yang dilaporkan oleh pemohon.
3. Perkara nomor 185/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst tanggal 21 April 2021, dengan pemohon James Theodorous Hutama. Keputusan atas hasil sidang terakhir tanggal 21 Mei 2021 yaitu pencabutan secara sah perkara yang dilaporkan oleh pemohon.
4. Perkara nomor 186/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst tanggal 21 April 2021, dengan pemohon Agus Sugeng Wijanto. Keputusan atas hasil sidang terakhir tanggal 30 April 2021 yaitu pencabutan secara sah perkara yang dilaporkan oleh pemohon.
5. Perkara nomor 129/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst tanggal 16 Maret 2021, dengan pemohon Sumidi. Keputusan atas hasil sidang terakhir tanggal 04 Mei 2021 yaitu menolak Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh pemohon.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**42. FINANCIAL AND NON-FINANCIAL RISK AND ITS  
RISK MANAGEMENT POLICIES (continued)**

**Risk management (continued)**

Here is a gearing ratio which is the ratio between total debt (net of cash and cash equivalents) to total equity at December 31, 2022 and 2021:

	<b>2021</b>		
Jumlah liabilitas	5.547.172.372.214	<i>Total liabilities</i>	
Less: cash and bank	16.165.999.784		
Jumlah liabilitas – bersih	5.531.006.372.430		
Jumlah ekuitas	1.348.182.405.958	<i>Total equity</i>	
Gearing ratio	4,10	<i>Gearing ratio</i>	

**43. LEGAL CASE**

In 2021, the direct subsidiary, PT Pollux Aditama Kencana, was reported to have 17 cases regarding the Postponement of Debt Payment Obligations to the parties, namely:

1. Case number 244/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst dated May 21, 2021, with applicants Meriana Widjaja and Vie May. The final result is the legal revocation of the case reported by the applicant.
2. Case number 184/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst dated April 21, 2021, with the applicant Vienda Septisia. The decision on the results of the last trial on May 20, 2021, namely the legal revocation of the case reported by the applicant.
3. Case number 185/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst dated April 21, 2021, with the applicant James Theodorous Hutama. The decision on the results of the last trial on May 21, 2021, namely the legal revocation of the case reported by the applicant.
4. Case number 186/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst dated April 21, 2021, with applicants Agus Sugeng Wijanto. The decision on the results of the last trial on April 30, 2021, namely the legal revocation of the case reported by the applicant.
5. Case number 129/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst dated March 16, 2021, with applicants Sumidi. The decision on the results of the last trial on May 04, 2021, namely the Application for Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) submitted by the applicant.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**43. KASUS HUKUM (lanjutan)**

Pada tahun 2021, Entitas anak langsung PT Pollux Aditama Kencana, dilaporkan memiliki 17 perkara mengenai Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang kepada para pihak, yaitu (lanjutan):

6. Perkara nomor 130/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst tanggal 16 Maret 2021, dengan pemohon Vienda Septisia. Keputusan atas hasil sidang terakhir tanggal 20 April 2021 yaitu menolak Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh pemohon.
7. Perkara nomor 131/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst tanggal 16 Maret 2021, dengan pemohon Dede Rismawan. Keputusan atas hasil sidang terakhir tanggal 20 Mei 2021 yaitu menolak Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh pemohon.
8. Perkara nomor 132/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst tanggal 16 Maret 2021, dengan pemohon Hadipurnomo Halim. Keputusan atas hasil sidang terakhir tanggal 26 April 2021 yaitu menolak Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh pemohon.
9. Perkara nomor 72/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Jkt.Pst tanggal 04 Februari 2021, dengan pemohon PT. Transaglas Global Asia. Keputusan atas hasil sidang terakhir tanggal 16 Maret 2021 yaitu pencabutan secara sah perkara yang dilaporkan oleh pemohon.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**43. LEGAL CASE (continued)**

*In 2021, the direct subsidiary, PT Pollux Aditama Kencana, was reported to have 17 cases regarding the Postponement of Debt Payment Obligations to the parties, namely (continued):*

6. Case number 130/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst dated March 16, 2021, with applicants Vienda Septisia. The decision on the results of the last trial on April 21, 2021, namely rejecting the Application for Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) submitted by the applicant.
7. Case number 131/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst dated March 16, 2021, with applicants Dede Rismawan. The decision on the results of the last trial on May 20, 2021, namely Application for Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) submitted by the applicant.
8. Case number 132/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst dated March 16, 2021, with applicants Hadipurnomo Halim. The decision on the results of the last trial on April 26, 2021, namely rejecting the Application for Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) submitted by the applicant.
9. Case number 72/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Jkt.Pst dated February 04, 2021, with applicants PT. Transaglas Global Asia. The decision on the results of the last trial on March 16, 2021, namely the legal revocation of the case reported by the applicant.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**44. AKTIVITAS YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS**

Informasi pendukung laporan arus kas sehubungan dengan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Reklasifikasi uang muka ke aset tetap apartemen	-	23.136.269.799	Reclassification of advance to fixed asset apartment
Reklasifikasi kontruksi dalam pengeraian ke property investasi	634.021.661.958	-	Reclassification Construction in progress to property investment
Aset neto yang dilepaskan	445.335.194.580	-	Net - asset disposed
Reklas kontruksi dalam pengeraian ke persediaan	22.560.765.265	-	Reclass construction In progress to inventory
Pengurangan utang retensi	75.640.906.619	-	Deductions payables retention
Dialokasikan persediaan ke beban pokok penjualan	210.257.138.234	-	Allocated inventory to cost of good sold
Reklasifikasi utang lain - lain	391.587.037.844	-	Reclassification other payables
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.779.402.704.500</u></b>	<b><u>23.136.269.799</u></b>	<b>Total</b>

**45. REKONSILIASI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI AKTIVITAS PENDANAAN**

Rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan dijelaskan sebagai berikut:

**45. RECONCILIATION OF LIABILITIES ARISING FROM FINANCING ACTIVITIES**

Reconciliation of liabilities arising from financing activities as follows:

	1 januari 2022 / January 1, 2022	Arus kas / Cash flow	Akuisisi / Acquisition	Perubahan non-kas / Non – cash changes			31 Desember 2022 / December 31, 2022	
				Perubahan kurs / Foreign exchange movement	Perubahan nilai wajar / Fair value changes	Lainnya / Others		
Obligasi konversi	228.925.600.000	-	-	-	-	-	228.925.600.000	Convertible bonds
Utang lain-lain pihak berelasi	71.731.159.497	(31.525.266.979)	-	-	-	-	40.205.892.518	Other payables
pihak ketiga	594.805.239.059	(149.144.060.760)	-	-	-	-	445.661.178.299	Third parties
Utang bank	1.615.879.677.585	(659.711.388.716)	-	-	-	-	956.168.288.869	Bank loan
Utang pembiayaan konsumen	219.713.635	(142.961.611)	-	-	-	-	76.752.024	Consumer Financing Payables
Liabilitas sewa	3.419.147.755	-	-	-	-	-	3.419.147.755	Lease liability
<b>Jumlah liabilitas dari aktivitas pendanaan</b>	<b>2.514.980.537.531</b>	<b>(840.523.678.066)</b>					<b>1.674.456.859.465</b>	<b>Total liabilities from financing activities</b>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**31 Desember 2022**  
**Dan untuk Tahun yang Berakhir pada**  
**Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL**  
**STATEMENTS**  
**December 31, 2022**  
**And for the Year then Ended**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**45. REKONSILIASI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI AKTIVITAS PENDANAAN (lanjutan)**

**45. RECONCILIATION OF LIABILITIES ARISING FROM FINANCING ACTIVITIES (continued)**

	1 januari 2021 / January 1, 2021	Arus kas / Cash flow	Akuisisi / Acquisition	Perubahan non-kas / Non – cash changes			31 Desember 2021 / December 31, 2021	
				Perubahan kurs / Foreign exchange movement	Perubahan nilai wajar / Fair value changes	Lainnya / Others		
Obligasi konversi Utang lain-lain	228.925.600.000	-	-	-	-	-	228.925.600.000	Convertible bonds
Pihak berelasi	91.879.314.730	(20.148.155.233)	-	-	-	-	71.731.159.497	Related parties
Pihak ketiga	277.966.746.325	316.838.492.734	-	-	-	-	594.805.239.059	Third parties
Utang bank Utang	1.608.086.855.678	7.792.821.907	-	-	-	-	1.615.879.677.585	Bank loan Consumer financing
pembentukan liabilitas sewa	422.078.360 3.419.147.755	(202.364.725)	-	-	-	-	219.713.635 3.419.147.755	Lease liability
Jumlah liabilitas dari aktivitas pendanaan	2.210.699.742.848	304.280.794.683	-	-	-	-	2.514.980.537.531	Total liabilities from financing activities

**46. KONDISI EKONOMI**

**Ketidakpastian Kondisi Ekonomi**

Perlambatan perekonomian global dan dampak negatif yang terjadi pada pasar finansial utama di dunia, diakibatkan oleh penyebaran pandemik virus Corona (Covid-19). Pandemik ini telah menimbulkan volatilitas yang tinggi pada nilai wajar instrumen keuangan, terhentinya perdagangan, gangguan operasional Perusahaan, pasar saham yang tidak stabil, volatilitas nilai tukar mata uang asing, dan likuiditas yang ketat pada sektor-sektor ekonomi tertentu di Indonesia.

Termasuk aktivitas di bidang real estat, konstruksi dan perdagangan besar yang dilakukan oleh Perusahaan, juga terkena dampak akibat Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang diterapkan oleh Pemerintah. Kemampuan Indonesia untuk meminimalkan dampak perlambatan perekonomian global terhadap perekonomian nasional sangat tergantung pada tindakan pemerintahan ancaman Covid-19 tersebut, selain kebijakan fiskal dan kebijakan lainnya yang diterapkan oleh pemerintah. Kebijakan tersebut, termasuk pelaksanaannya dan kejadian yang timbul, berada di luar kontrol Perusahaan.

**46. ECONOMIC CONDITION**

***Uncertainty Economic Conditions***

*The global economic slowdown and the negative impact on the major financial markets in the world are caused by the spread of the Corona virus pandemic (Covid-19). This pandemic has led to high volatility in the fair value of financial instruments, the cessation of trade, the disruption of The Company's operations, unstable stock markets, volatility in foreign exchange rates, and tight liquidity in certain economic sectors in Indonesia.*

*Including operational activity in real estate, construction and trading which is done by The Company, was also impacting due to the Large-Scale Social Restrictions (PSBB) implemented by the Government. Indonesia's ability to minimize the impact of the global economic slowdown on the national economy is highly dependent on actions to eradicate the Covid-19 threat, in addition to fiscal policy and other policies implemented by the government. The policy, including its implementation and events arising, is beyond The Company's control.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**46. KONDISI EKONOMI (lanjutan)**

Berdasarkan ketidakpastian kondisi perekonomian tersebut, Kelompok Usaha melihat adanya tantangan dan peluang sehingga Kelompok Usaha terus mengelola usahanya dengan prinsip kehati-hatian (prudent) sambil membuat rencana-rencana ke depan untuk memanfaatkan peluang yang ada.

1. Fokus menyelesaikan proyek yang sedang berjalan agar dapat segera diserahterimakan kepada pembeli;
2. Menyiapkan program penjualan yang menarik untuk unit persediaan yang dapat dijual;
3. Melakukan efisiensi kegiatan operasional untuk menekan biaya;
4. Mengoptimalkan promosi penjualan melalui social media agar dapat mendorong penjualan;
5. Memanfaatkan relaksasi terkait pandemic Covid-19 yang diberikan oleh perbankan sesuai dengan ketentuan Pemerintah dan POJK;
6. Berdasarkan ketidakpastian kondisi perekonomian tersebut, Kelompok Usaha melihat adanya tantangan dan peluang sehingga Kelompok Usaha terus mengelola usahanya dengan prinsip kehati-hatian (prudent) sambil membuat rencana-rencana ke depan untuk memanfaatkan peluang yang ada.

**47. PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI  
KEUANGAN**

Penerapan dari standar, interpretasi baru dan revisi standar berikut yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2020, tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perusahaan dan efek atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya

- PSAK No. 1 (Amandemen), "Penyajian Laporan Keuangan" terkait pengungkapan kebijakan akuntansi; tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang (Efektif per 1 Januari 2023).
- PSAK No. 16 (Amandemen), "Aset Tetap tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan".
- PSAK No. 25 (Amandemen) "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan terkait definisi estimasi akuntansi".
- PSAK No. 46 (Amandemen) "Pajak penghasilan tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari transaksi tunggal".
- PSAK No. 57 (Amandemen), "Provisi, Liabilitas Kontijensi, dan Aset Kontijensi tentang Kontrak Merugi-Biaya Memenuhi Kontrak".
- PSAK No. 73 (Amandemen), "Sewa – Konsesi sewa terkait Covid-19 setelah 30 Juni 2021".

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**46. ECONOMIC CONDITION (continued)**

*Based on uncertain economic conditions, The Group saw the challenges and opportunities so as The Group continues to manage its business with the precautionary principle (prudent) as well as make plans for the future to take advantage of existing opportunities.*

1. *Focus on completing ongoing projects so that they can be immediately handed over to buyers;*
2. *Setting up an attractive sales program for salable inventory units;*
3. *Conduct operational activities efficiency to reduce costs;*
4. *Optimizing sales promotions through social media in order to encourage sales;*
5. *Take advantage of relaxation related to the Covid-19 pandemic provided by banks in accordance with Government regulations and POJK;*
6. *Based on uncertain economic conditions, The Group saw the challenges and opportunities so as The Group continues to manage its business with the precautionary principle (prudent) as well as make plans for the future to take advantage of existing opportunities.*

**47. SIGNIFICANT SUBSEQUENT EVENTS AFTER  
REPORTING DATE**

*The adoption of these new and amended standards and interpretations that are effective beginning on January 1, 2020, which did not result in substantial changes to the Company's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior financial years.*

- *PSAK No. 1 (Amendment), "Presentation of Financial Statements" regarding disclosure of accounting policies; regarding Classification of Liabilities as Short-Term or Long-Term (Effective as of January 1, 2023).*
- *PSAK No. 16 (Amendment), "Fixed Assets on yield before intensified use".*
- *PSAK No. 25 (Amendment) "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates, and Errors related to the definition of accounting estimates".*
- *PSAK No. 46 (Amendment) "Income Tax on Deferred Tax on Assets and Liabilities arising from a single transaction".*
- *PSAK No. 57 (Amendment), "Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets on Loss-of-Fire Contract Contracts".*
- *PSAK No. 73 (Amendment), "Leases – Lease concessions related to Covid-19 after June 30, 2021".*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada  
Tanggal Tersebut  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**48. TANGGUNG JAWAB ATAS PENYUSUNAN  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Laporan keuangan ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Dewan Direksi Kelompok Usaha, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang telah diselesaikan pada tanggal 30 Maret 2023.

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS  
December 31, 2022  
And for the Year then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**48. RESPONSIBILITY OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS PREPARATION**

*This financial statements has been authorized for publication by Board of Directors of the Group which are responsible for the preparation of the consolidated financial statements that were completed on March, 30 2023.*

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA TBK**  
**ENTITAS INDUK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**31 Desember 2022**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA TBK**  
**HOLDING ENTITY**  
**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**December 31, 2022**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

ASET	2022	2021	ASSETS
<b>ASET LANCAR</b>			<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	109.715.783	247.171.220	<i>Cash and cash equivalents</i>
Biaya dibayar dimuka dan uang muka jangka pendek	8.534.316.275	7.102.599.971	<i>Prepaid expenses and advance short term</i>
Pajak dibayar dimuka	-	1.172.738.452	<i>Prepaid tax</i>
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>8.644.032.058</b>	<b>8.522.509.643</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Piutang lain - lain			<i>Other receivables</i>
Pihak berelasi	595.933.437.688	822.308.963.289	<i>related parties</i>
Pihak ketiga		3.296.401.500	<i>third parties</i>
Penyertaan saham	787.487.573.710	796.066.999.600	<i>Investments in shares</i>
Aset hak guna - bersih	-	1.139.715.919	<i>Right of use assets - net</i>
Penyertaan pada obligasi konversi	204.664.399.900	204.664.399.900	<i>Investments in convertible bonds</i>
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>1.588.085.411.298</b>	<b>1.827.476.480.208</b>	<b>Total Non-current Assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>1.596.729.443.356</b>	<b>1.835.998.989.851</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA TBK**  
**ENTITAS INDUK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**31 Desember 2022**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA TBK**  
**HOLDING ENTITY**  
**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**December 31, 2022**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang usaha	864.525.929	187.604.215	Account payables
Utang pajak	1.122.162.257	1.130.880.559	Taxes payable
Biaya yang masih harus dibayar	<u>125.000.000</u>	<u>60.000.000</u>	Accrued expenses
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b><u>2.111.688.186</u></b>	<b><u>1.378.484.774</u></b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Utang lain - lain pihak berelasi pihak ketiga	154.904.238.204	333.525.897.721	Other payables related parties
Liabilitas sewa	<u>-</u>	<u>71.016.900.685</u>	third parties
	<u>3.419.147.755</u>	<u>3.419.147.755</u>	Obligation under cap lease
<b>Jumlah Liabilitas Panjang</b>	<b><u>158.323.385.959</u></b>	<b><u>407.961.946.161</u></b>	<b>Total Non-current Liabilities</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b><u>160.435.074.145</u></b>	<b><u>409.340.430.935</u></b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>			<b>EQUITY</b>
Modal saham – nilai nominal Rp 100 per saham. Modal dasar – 28.284.000.000 saham. Modal ditempatkan dan disetor penuh – 8.318.823.600 saham.	831.882.360.000	831.882.360.000	Share capital - par value of Rp 100 per share. Authorized – 28.284.000.000 shares. Issued and fully paid – 8.318.823.600 shares
Komponen ekuitas lain - lain	638.576.047.063	638.576.047.063	Other equity component
Defisit	(34.164.037.852)	(43.799.848.147)	Deficit
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b><u>1.436.294.369.211</u></b>	<b><u>1.426.658.558.916</u></b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b><u>1.596.729.443.356</u></b>	<b><u>1.835.998.989.851</u></b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA TBK**  
**ENTITAS INDUK**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN**  
**KOMPREHENSIF LAIN**  
**31 Desember 2022**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA TBK**  
**HOLDING ENTITY**  
**STATEMENT OF PROFIT OR LOSS**  
**AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**  
**December 31, 2022**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Pendapatan	-	-	<i>Revenues</i>
Beban pokok pendapatan	-	-	<i>Cost of revenues</i>
<b>LABA KOTOR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
<b>Beban operasi:</b>			<b>Operating expense:</b>
Beban umum dan administrasi	(3.762.206.172)	(1.137.915.918)	General and administrative expenses
Kerugian selisih kurs - bersih	264.379	51.393	Loss on foreign exchange
Pendapatan (beban) operasi lainnya	<u>13.397.752.086</u>	<u>(8.219.071.398)</u>	Other operational income (expenses)
<b>LABA (RUGI) OPERASI</b>	<b>9.635.810.295</b>	<b>(9.356.935.923)</b>	<b>OPERATING INCOME (LOSS)</b>
<b>PENGHASILAN (BEBAN) LAINNYA</b>			<b>OTHER INCOME (EXPENSE)</b>
Pendapatan keuangan	-	-	Finance income
Beban keuangan	-	-	Finance costs
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>9.635.810.295</b>	<b>(9.356.935.923)</b>	<b>INCOME (LOSS) BEFORE INCOME TAX</b>
<b>PAJAK PENGHASILAN</b>			<b>CORPORATE INCOME TAX</b>
<b>LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN</b>	<b>9.635.810.295</b>	<b>(9.356.935.923)</b>	<b>CURRENT YEAR NET INCOME (LOSS)</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>			<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<b>9.635.810.295</b>	<b>(9.356.935.923)</b>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) CURRENT YEAR</b>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA TBK**  
**ENTITAS INDUK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS**  
**31 Desember 2022**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA TBK**  
**HOLDING ENTITY**  
**STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**  
**December 31, 2022**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<b>Modal saham/ Share capital</b>	<b>Komponen ekuitas lainnya/ Other component of equity</b>	<b>Defisit/ Deficit</b>	<b>Jumlah ekuitas/ Total equity</b>	
<b>Saldo 1 Januari 2021</b>	<b>831.882.360.000</b>	<b>638.576.047.063</b>	<b>(34.442.912.224)</b>	<b>1.436.015.494.839</b>	<b>Balance January 1, 2021</b>
Rugi bersih tahun berjalan	-	-	(9.356.935.923)	(9.356.935.923)	<i>Net loss for the year</i>
<b>Saldo 31 Desember 2021</b>	<b>831.882.360.000</b>	<b>638.576.047.063</b>	<b>(43.799.848.147)</b>	<b>1.426.658.558.916</b>	<b>Balance December 31, 2021</b>
Laba bersih tahun berjalan	-	-	9.635.810.295	9.635.810.295	<i>Net income for the year</i>
<b>Saldo 31 Desember 2022</b>	<b>831.882.360.000</b>	<b>638.576.047.063</b>	<b>(34.164.037.852)</b>	<b>1.436.294.369.211</b>	<b>Balance December 31, 2022</b>

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA TBK**  
**ENTITAS INDUK**  
**LAPORAN ARUS KAS**  
**31 Desember 2022**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT POLLUX PROPERTIES INDONESIA TBK**  
**HOLDING ENTITY**  
**STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**December 31, 2022**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	2022	2021	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Pembayaran untuk beban usaha dan lainnya	(3.287.101.266)	(6.412.032.525)	<i>Payments for operating expenses and others</i>
Penerimaan pendapatan keuangan	1.040.890	673.687.996	<i>Receipts of financial income</i>
Pembayaran beban bunga dan beban keuangan lainnya	(5.331.208)	(2.468.757.014)	<i>Payment for interest expenses and other financial expenses</i>
Pembayaran pajak penghasilan	<u>(85.930.783)</u>	<u>(28.118.463)</u>	<i>Payment for income taxes</i>
<b>Arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi</b>	<u>(3.377.322.367)</u>	<u>(8.235.220.006)</u>	<b>Net cash flows provided by (used ) for operating activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan (pembayaran) dari pihak berelasi	(138.856.289.470)	298.964.160.844	<i>Receipt (payment) from related parties</i>
Penerimaan (pembayaran) dari pihak ketiga	<u>142.096.156.400</u>	<u>(290.729.049.445)</u>	<i>Receipt (payment) from third parties</i>
<b>Arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan</b>	<u>3.239.866.930</u>	<u>8.235.111.399</u>	<b>Net cash flows provided by (used in) financing activities</b>
<b>KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS</b>	<u>(137.455.437)</u>	<u>(108.607)</u>	<b>NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	247.171.220	247.279.827	<b>CASH AND CASHEQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	<u>109.715.783</u>	<u>247.171.220</u>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR</b>